

MASSIMILIANO ANNONI

ARCHITETTO

Via Armando Diaz n. 17/a, 21046, Malnate (Va)

Tel. 0332-861128, Cell. 348-3175226

P. IVA 02573520125 C.F. NNNMSM64S23L682M

e-mail: annonimassimiliano@tin.it

pec: massimiliano.annoni@archiworldpec.it

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa a

FABBRICATO

Sito in Comue di Bizzarone (Co), Via Vittorio Veneto n. 40

PROPRIETA'

Immobiliare Cinquepiù S.a.s. di Bof Siro & C.	C.F. 02096000126	1/1
Con sede in Malnate (Va), Via P. Lazzari n. 29		

PROVENIENZA

I beni risultano pervenuti alla società "IMMOBILIARE CINQUEPIU' di Bof Siro & C." in forza di:

1) Atto di Compravendita del 26.10.2007, Rogante Dott. Roberto Capizzi, Notaio in Olgiate Comasco (Co), Rep. n. 58790/23530, **trascritto** presso la Conservatoria di Como (Co) **in data 14.11.2007**, Reg. Gen. 40365, Reg. Part. 24566.

Nell' Atto (vedi allegato n. 1) il Sig. Luraschi Giuseppe, nato a Milano (Mi) il 20.12.1940, in rappresentanza della Società "GEA S.r.l." (C.F. 08841330155), con sede in Milano (Mi), Piazza Conciliazione n. 1, e la Sig. ra Luraschi Silvana (C.F. LRSSVN39P66F205H), nata a Milano (Mi) il 26.09.1939, vendono alla Società "Immobiliare Cinquepiù S.a.s. di Bof Siro & C." (C.F. 02096000126), con sede in Malnate (Va), Via Paolo Lazzari n. 26:

N.C.E.U. del Comune di Bizzarone, Foglio 7:

- Mappale n. 44 sub. 4, Cat. A/4, Classe 2, Vani 5, R.C. € 188,51, Via Vittorio Veneto n. 40, Piano Terra e Primo;

C.T. del Comune di Bizzarone, Foglio 9:

- Mappale n. 1562, Seminativo Arborato, Cl. 1, ha 00.00.07, euro 0,03, euro 0,03.
- Mappale n. 1563, Seminativo Arborato, Cl. 1, ha 00.00.20, euro 0,10, euro 0,07.
- Mappale n. 1828, Seminativo Arborato, Cl. 1, ha 00.00.14, euro 0,07, euro 0,05.

A parte di fabbricato di vecchia costruzione in precario stato di conservazione, unità costituita da un locale e soggiorno a Piano Terra con sovrastanti due locali w.c. e disimpegno a Piano Primo.

Confini:

- Dell' unità al mappale n. 44 sub. 4: corte comune al mappale n. 1577, mappale n. 889, Via Vittorio Veneto, proprietà di terzi;
- Dell' area: mappale n. 1827, Via Vittorio Veneto, mappale n. 889, mappale n. 1577.

2) La proprietà della quota di 1/2 dei beni era pervenuta alla Società "GEA S.r.l." (C.F. 08841330155),

con sede in Milano (Mi), Piazza Conciliazione n. 1, in forza di **Atto di Fusione** del 21.07.1988, Rogante Dott. Franco Zito, Notaio in Gavirate (Va), Rep. n. 21739/4215, **trascritto** presso la Conservatoria di Como (Co), **in data 11.10.1988**, Reg. Gen. 14046, Reg. Part. 10098.

La proprietà della restante quota di 1/2 pervenne alla Sig. ra Luraschi Silvana (C.F. LRSSVN39P66F205H) in forza di **Atto di Divisione** del 24.04.1991, Rogante Dott. Alberto Roncoroni, Notaio in Milano (Mi), Rep n. 84374, **trascritto** presso la Conservatoria di Como (Co) **in data 15.06.1991**, Reg. Gen. 12243, Reg. Part. 8853.

Il mappale n. 44 sub. 4 viene in seguito frazionato ed i terreni fusi per formare l' area urbana annessa al mappale n. 44 sub. 701.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia sintetico-sommaria risulta catastalmente costituito da una porzione di fabbricato, sito in Comune di Bizzarone (Co), Via Vittorio Veneto n. 40. Nello specifico i dati catastali del compendio risultano i seguenti (vedi allegato n. 2 – Visure Storiche e Schede Catastali):

Catasto Fabbricati del Comune di Bizzarone, Foglio 4:

- **Mappale n. 44 sub. 701**, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 3, Sup. Cat. totale 49 mq, R.c. € 113,10, Piano Terra, Via Vittorio Veneto n. 40.
N.B. Il Mappale risulta graffato al n. 889/701.

Catasto Fabbricati del Comune di Bizzarone, Foglio 4:

- **Mappale n. 44 sub. 702**, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 4, Sup. Cat. totale 69 mq, R.c. € 150,81, Piano Primo, Via Vittorio Veneto n. 40.
NB. Il Mappale risulta graffato al n. 889/702.

Catasto Fabbricati del Comune di Bizzarone, Foglio 4:

- **Mappale n. 889 sub. 703**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 17 mq, Sup. Cat. totale 21 mq, R.c. € 61,46, Piano Terra, Via Vittorio Veneto n. 40.

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo non si evincono difformità di alcun genere, pertanto la conformità catastale risulta verificata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia consiste in una porzione di fabbricato di vetusta costruzione, situata nel centro storico del Comune di Bizzarone, in prossimità della Chiesa di Sant' Evasio, la chiesa centrale del paese, direttamente prospiciente l' antica direttrice viaria principale.

Il P.G.T. Vigente del Comune di Bizzarone definisce la zona in cui l' immobile risulta ricompreso come "Centro Storico" e l' edificio, nello specifico, ricade tra le unità classificate come 2.2 – Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di modesto valore documentario, normati secondo le seguenti "Finalità degli interventi di recupero" (vedi allegato n. 3 – Estratto Piano Delle Regole):

Valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso:

- Il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l' unitarietà del prospetto;

- Il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell' altezza di gronda, fermo restando l' obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l' obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare le singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell' unitarietà del prospetto, che conservino interesse architettonico testimoniale;
- Consolidamento strutturale, esteso se necessario a larghe parti dell' edificio;
- Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all' impianto originario ed agli ampliamenti organici dell' edificio;
- Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- Conservazione e ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi, chiusure, rivestimenti, elementi protettivi, decorativi, comignoli ecc.);
- Adeguamento funzionale in applicazione delle disposizioni dell' art. 10 , c1, lettera c.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione delle superfetazioni

Nuova costruzione in applicazione delle disposizioni dell' art. 10, comma 1, lettera c.

Facendo seguito alla Richiesta di Accesso agli Atti effettuata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Bizzarone, è stata reperita copia di una sola pratica edilizia che ha interessato l' immobile negli anni e cioè:

- Pratica edilizia n. 3/2008

Trattasi di richiesta di Permesso di Costruire per intervento di ristrutturazione immobile in merito a cui la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole, salvo richiesta di presentazione di documentazione integrativa che non è poi stata perfezionata; pertanto non ha alcuna efficacia; il progetto depositato prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari (vedi allegato n. 4 – Pratiche Edilizie) e le opere previste, di fatto, non sono mai state realizzate.

INQUADRAMENTO DI ZONA

In merito al contesto urbano entro cui il compendio immobiliare in esame risulta ricompreso, si tratta di una zona centrale del territorio comunale, dove sono presenti ambiti di antica edificazione, corti a carattere originariamente rurale, e dove la funzione residenziale è decisamente quella prevalente.

Trattandosi comunque di un Centro storico di limitate dimensioni e che si sviluppa prevalentemente lungo la Via Vittorio Veneto; nelle immediate vicinanze sono già presenti episodi di ville e villini ad un unico livello fuori terra e piccoli condomini di recente edificazione.

L' edificazione più consistente rilevabile sul territorio comunale, a carattere commerciale, è situata in prossimità della direttrice viaria che conduce al Confine Svizzero, ove prevale la presenza di fabbricati industriali e complessi commerciali, anche di media struttura di vendita (purtroppo ora alcuni di essi ora in disuso) .

La zona rimane comunque discretamente servita dai Servizi Primari e, degna di nota, è la prossimità al Canton Ticino; il fenomeno dei Frontalieri ha di fatto incrementato il mercato immobiliare in questa zona del territorio a confine con la Svizzera.

INQUADRAMENTO DEI BENI

Il Compendio Immobiliare in esame è costituito, dalla porzione terminale di una corte di antica edificazione ma non di particolare pregio, situata nel centro storico del Comune di Bizzarone, in

prossimità della Chiesa di Sant' Evasio.

Alla corte si accede dalla pubblica Via Vittorio Veneto, attraverso un portone carraio; il piano di calpestio della corte risulta essere ad una quota superiore rispetto alla strada di percorrenza, tanto che i locali dell' immobile che si affacciano sulla via e che risultano posti a Piano Terreno rispetto alla corte interna, sono invece ad una quota superiore ai 2 metri rispetto al piano di percorrenza della Via stessa.

La struttura muraria del fabbricato di cui le unità di cui sopra fanno parte è mista, in pietra e laterizio, il tetto è a doppia falda con orditura in legno e manto di copertura in coppi; le finiture interne sono modeste ed obsolete e, pertanto, riconducibili a quelle di una abitazione rurale di fine '800.

Ad un esame visivo si rileva che la struttura è fatiscente: le infiltrazioni di acqua piovana hanno infatti ammalorato alcune travi della copertura ed una porzione del tetto ha ceduto, coinvolgendo, nel crollo, anche parte della soletta lignea del piano inferiore (vedi allegato n. 5 – Relazione fotografica).

Il compendio immobiliare, come già enunciato, occupa la parte terminale di una corte ad "U", già in buona parte ristrutturata, e risulta costituito come di seguito:

A Piano Terra

- Mappale n. 889 sub. 703

Trattasi di unità immobiliare accatastata come autorimessa, accessibile direttamente dalla corte; il locale è sprovvisto di anta di chiusura, la pavimentazione è in battuto di cemento; attualmente viene utilizzato come legnaia dal vicino.

- Mappale n. 44 sub. 701

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da due locali confinanti e comunicanti tra loro, una camera da letto ed un soggiorno/cottura, con altezza interna pari a cm 270, attualmente in cattivo stato di manutenzione ed in parte ingombri di materiali di proprietà del vicino; l' accesso avviene dalla corte comune al mappale 1577.

Fa parte dell' unità in esame anche una piccola porzione di area scoperta, posta a Nord - Est, anch' essa attualmente utilizzata dal vicino che la ha annessa al proprio giardino, realizzando una recinzione in paletti e rete e posizionandovi un piccolo ricovero attrezzi in legno addossato al fronte del fabbricato di cui le unità oggetto di perizia sono parte.

A Piano Primo

L' ultimo livello del fabbricato, il Piano Primo, ricalca, per forma e dimensione, quello sottostante ed è il più compromesso, il tetto, in parte crollato, rende infatti inagibili i locali; la struttura necessita di un intervento urgente di messa in sicurezza.

- Mappale n. 44 sub. 702

Si tratta dell' Unità posta a Piano Primo, sovrastante quella sopra descritta al mappale 44 sub. 701; vi si accede dal cortile comune, attraverso scala in muratura e parapetto in ferro, posta in corrispondenza del fronte Nord del fabbricato, quello verso il cortile interno.

L' unità è costituita da ingresso/disimpegno, servizio igienico, cucina e camera comunicanti, oltre ad una porzione, sulla planimetria catastale denominata deposito – probabilmente, in origine, un fienile – posto al di sopra dell' autorimessa al mappale 889 sub. 703 e raggiungibile esclusivamente dall' esterno con una scala del tipo a pioli.

I rivestimenti a parete del bagno sono in ceramica smaltata, le finiture sono obsolete e di modesta qualità; le stanze hanno pavimento in cotto lombardo o in battuto di cemento, sono in cattivo stato di conservazione; le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiato di bianco o con toni pastello.

A tutti i Piani i serramenti, ove esistenti, sono in legno, a vetro semplice e da adeguare agli attuali

standard energetici; non è stata rilevata la presenza di Impianti o di allacciamenti, sebbene siano visibili le tracce degli stessi.

Considerato quanto fin qui enunciato, viste le prerogative costruttive del fabbricato e, in particolare, la tipologia delle stanze, lo schema distributivo delle unità, l'epoca delle finiture, la necessità di un sostanziale intervento di ristrutturazione, che abbia per oggetto – innanzitutto – il consolidamento della struttura ma pure l'adeguamento tecnologico e quello energetico dell'involucro esterno nel suo complesso, copertura compresa, con realizzazione di isolamento termico in facciata, sostituzione dei serramenti, rifacimento della copertura con adeguato pacchetto isolante, l'immobile oggetto della presente Perizia sarà – ai fini estimativi – assimilato ad un rustico.

CONSISTENZA ANALITICA

La consistenza del compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta pari a quanto di seguito riportato:

1. Mappali n. 44 sub. 701 e n. 44 sub. 702 – Unità immobiliari a destinazione residenziale

DESTINAZIONE	S.L.P.		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE	
Piano Terra	Mq 41,55	x	100%	=	Mq 41,55	+
Piano Primo	Mq 58,45	x	100%	=	Mq 58,45	=
Totale sup. commerciale P. Terra, e Primo				=	Mq 100,00	

2. Mappale n. 889 sub. 703 – Autorimessa

DESTINAZIONE	S.L.P.		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE	
Autorimessa P. Terra	Mq 16,90	x	100%	=	Mq 16,90	=
Totale sup. commerciale Box				=	Mq 16,90	

3. Area scoperta (mappale n. 44 sub. 701)

DESTINAZIONE	S. CAT.		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE	
Area scoperta	Mq 31,98	x	100%	=	Mq 31,98	=
Totale sup. commerciale Area scoperta				=	Mq 31,98	

CONSISTENZA ANALITICA

Per la valutazione complessiva del bene è stata effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche similari nella zona.

L'analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune di Bizzarone sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare semestre 2/20, che definisce la zona in cui l'immobile è situato come B2 – centrale – e che riporta per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore compreso tra € 1.050,00 ed € 1.350,00 per metro quadrato commerciale, mentre per le autorimesse un valore tra € 610,00 ed € 900,00/mq.

In considerazione, da un lato, della funzione specifica del fabbricato (residenza) e dello stato manutentivo in cui lo stesso versa e, dall'altro, delle operazioni di adeguamento (adeguamento impiantistico ed energetico della struttura – serramenti e caldaia e consolidamento strutturale)

necessarie per poter garantire l' utilizzo dell' immobile, si è valutato – ai fini estimativi - di equiparare la struttura esistente ad un rustico, assegnando il valore di € 400,00/mq per la porzione residenziale e di € 250,00 per il l' autorimessa.

All' area esterna a verde, che andrà riunita all' immobile tramite la rimozione della recinzione realizzata dal vicino, verrà infine assegnato un valore di € 30,00/mq, come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. COMM.			€/mq	=	VALORE	
Piano Terra e Primo	Mq	100,00	x	€ 400,00/mq	=	€ 40.000,00	+
Area scoperta	Mq	31,98	x	€ 30,00/mq	=	€ 9.594,00	+
Box	Mq	16,90	x	€ 250,00/mq	=	€ 4.425,00	=
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						€ 53.819,00	

Si procederà infine ad applicare una riduzione del valore venale sopra indicato pari al 10%, derivante sia dall' assenza di garanzie in merito ad eventuali vizi occulti, sia dalla difficile congiuntura economica del momento, come di seguito:

€ 53.819,00 – (10% x € 53.819,00) = **€ 48.437,10**

Diconsi Euro quarantottomilaquattrocentotrentasette/10.

Malnate (Va), 20.04.2022

In fede
 Il Tecnico Estimatore
 Arch. Massimiliano Annoni

Si allegano:

- ALL. 1 – Atto Notaio Capizzi;
- ALL. 2 – Visure Storiche e Schede Catastali;
- ALL. 3 – Estratto Piano delle Regole;
- ALL. 4 – Pratiche Edilizie;
- ALL. 5 – Relazione Fotografica.