



STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

RELAZIONE:

Su incarico dell'Avv. Forbice Ester quale Amministratore di Sostegno del sig. _____, mi sono recato in sito per visionare l'unità abitativa ed esaminati gli atti collegati, nonché esperito accesso agli atti presso il Comune di Rovello Porro, lo scrivente geometra Dubini Pierangelo con studio in Bregnano (CO) via Cavour, 17, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Como al n° 2101, è in grado di redigere la seguente relazione di stima.

PREMESSA:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Rovello Porro (Co) in via Montesanto al civico 49 in fregio all'omonima via da cui si pratica accesso carraio e pedonale; di fatto la via Montesanto risulta asfaltata sino al limite della proprietà del fabbricato adiacente l'immobile oggetto di stima (mapp. 3103) per proseguire in sterrato sino agli accessi e ancora estendersi sino al limite del mappale 3105; la situazione rispecchia le previsioni di PGT.

Non avendo reperito atti specifici si desume che detta strada sia stata ricavata in servitù di passo a favore proprietà Striato gravante sul mappale 3103 per poi proseguire (con diritto di terzi) sino al limite della proprietà del mappale 3105; la mappa non consente di individuare correttamente la presenza di detta strada in quanto non aggiornata allo stato dei luoghi.

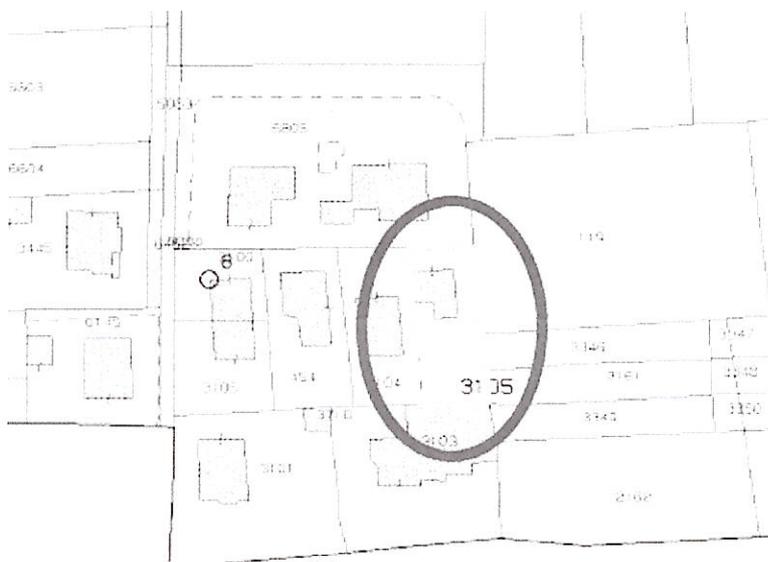
Trattasi di fabbricato unifamiliare con accessori (autorimessa a piano interrato e sgomberi al piano terreno esterni il profilo del fabbricato residenziale).

Il fabbricato è in posizione semi periferica rispetto il centro del Comune di Rovello Porro (CO) in zona asservita dalle urbanizzazioni funzionali alla residenza, in contesto di fabbricati a tipologia prevalente unifamiliare con alcuni fabbricati di recente edificazione; negli atti di provenienza e documenti catastali le unità immobiliari sono toponomate in via Giuseppe Massini, 32 probabile via di originario accesso al mappale 3105.

Il sottostante stralcio di mappa rappresenta la situazione attualmente in banca dati catastale.

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

Stralcio mappa foglio 3



L'unità è stata edificata nell'anno 1962 dal sig. _____ con rinnovo di autorizzazione rilasciata nell'anno 1965 e successiva variante nell'anno 1966; dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha parte interrata realizzata in ca _____, solai in laterocemento, muratura portante in laterizio monoparamento, copertura solaio in laterocemento e manto di copertura in tegole di cotto; lattonerie in rame; finitura esterna del fabbricato con intonaco tinteggiato bianco con infissi in legno e ante d'oscuro in medesimo materiale.

Lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è discreto proporzionato ed adeguato all'epoca costruttiva; quello dell'unità immobiliare oggetto di stima è nelle medesime condizioni generali del fabbricato salvo l'evidenza del mancato utilizzo da diversi anni dell'unità con carenza di manutenzione ordinaria.

Ho appurato la presenza di tracce d'infiltrazione e presenza di muffa all'interno dell'unità abitativa, con interessamento anche dei vani accessori incrementato dalla non presenza di utilizzatori da diversi anni, cagionata da rottura del velux a piano primo e probabilmente da

rottura di tegole a causa di copioso evento atmosferico accaduto nel luglio dello scorso anno
che nella zona ha causato ingenti danni.

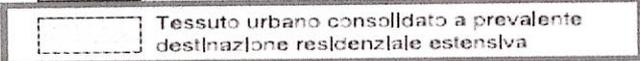
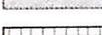
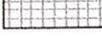
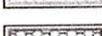
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente PGT del Comune di Rovello Porro inserisce il fabbricato in - **tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale intensiva**

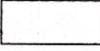
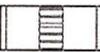
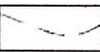
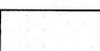
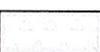
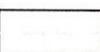
Stralcio PGT vigente



Legenda

-  Nucleo di antica formazione
-  Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale estensiva
-  Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale semintensiva
-  Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva secondaria
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attualivo
-  Ambiti a prevalente destinazione produttiva terziaria soggetti a Piano Attualivo
-  Tessuto urbano consolidato a servizi

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

	Tessuto urbano consolidato a servizi per la mobilità, la telefonia e radioripetitore Saronno
	Ambito soggetto a Piano di Recupero
	Ambiti di PII del Documento di Piano (di trasformazione interni all'area urbanizzata)
	Ambiti a verde privato di interesse ambientale
	Ambito a verde privato
	Ambiti di trasformazione urbanistica del DdP a vocazione residenziale
	Ambiti di trasformazione urbanistica del DdP a vocazione produttiva
	Ambiti di trasformazione urbanistica del DdP per interventi convenzionati
	Ferrovia e fascia di rispetto
	Edifici monumentali e relativa fascia di inedificabilità
	Fasce di rispetto climaterale
	Fasce di rispetto S.P. 31
	Fasce di rispetto L. 431/85 e pozzi acqua potabile
	Aree agricole
	Aree agricole boscate
	Parco del Lura e aree di ampliamento
	Ampliamento parco del Lura
	Fasce di mitigazione ambientale

L'edificazione del fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima, è avvenuta negli anni 1962-1966 in forza di Licenza Edilizia n. 75 28 novembre 1962, rinnovata in data 1 aprile 1965 e oggetto di successiva variante rilasciata in data 11 gennaio 1966.

Successivamente a dette pratiche, per l'unità abitativa dei sig. _____ sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Rovello Porro i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 34/1998 del 09/11/1998.

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

Trattasi di unità abitativa unifamiliare di complessivi due piani , (di cui uno interrato) e sottotetto con accessori posti in lato nord a piano terreno.

La porzione abitabile è composta da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, servizio igienico e camera al piano terreno/rialzato; tre locali ripostiglio (di fatto utilizzati quali camere) e servizio igienico a piano sottotetto; autorimessa, locale sgombero, lavatoio e vano doccia a piano interrato oltre a locali deposito a piano terreno.

Completa la proprietà area esterna destinata a verde pertinenziale sulla quale insiste fabbricato in legno uso porticato del quale non sono state riscontrate autorizzazioni rilasciate.

Lo stato di fatto dell'unità abitativa non rispecchia la distribuzione indicata nelle tavole allegate

DATI CATASTALI:

Trattasi di bene censiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Brescia, catasto fabbricati, Comune Censuario di Rovello Porro – al foglio 3 con i seguenti riferimenti:

Mappale 3105 –sub. 1 - Categoria A/3 – cl. 2[^] – vani 5,5 – rendita €. 298,25

Mentre è censito al CT censuario di Rovello Porro – al foglio 9 con i seguenti identificativi:

Mappale 3105 – ente urbano – mq. 550 (detta superficie non tiene conto dell'arretramento esistente per la formazione di strada da PGT).

Lo stato attuale catastale, soprattutto per quanto riguarda le schede, non rappresenta né lo stato dei luoghi né tantomeno la situazione denunciata a Catasto con le schede di variazione di cui al prot. 43 del 29/09/1995 e prot. n. 44 medesima data in recepimento quest'ultimo di Tipo Mappale n. 74769 del 07/08/1995 che risultano depositate ma non iscritte in banca dati catastale.

PROVENIENZA

Detti beni sono pervenuti in proprietà ai sig.ri Striato in forza di:

- Successione di _____ deceduto in _____ in data _____ registrata a _____

Como il _____

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

- Atto a rogito Dott. notaio in del 16/03/1981 rep. 18763 registrato a
Saronno il 03/04/1981 al n. 1522 Vol. 15 – acquisizione quote ;

- Successione legittima della sig.ra giusta denuncia di successione
registrata a Como in data 21/12/2017 vol. 9990 n. 3265.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI:

Consistenza:

La consistenza riscontrata a fronte del sopralluogo rispecchia sostanzialmente la situazione autorizzata ad esclusione dei vani deposito esterni e comunque da assoggettare a pratica di sanatoria. Si riportano i riferimenti riscontrati:

Piano terreno/rialzato;	Soggiorno;
	Cucina;
	Porticato ingresso e balcone;
	n. 1 camera;
	n. 1 servizio igienico;
	n. 1 disimpegno;
	vano scala a collegamento con piano primo e interrato;
Piano interrato;	n. 1 autorimessa;
	n. 1 locale sgombero/taverna;
	n. 1 vano lavanderia/c.t.;
	n. 1 servizio igienico;
Piano terreno:	vani uso deposito
	area esterna di proprietà adibita a verde privato;
	Scale esterne fronte sud (ingresso) e fronte nord (accesso a vani deposito).

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta completo di arredi con presenza di suppellettili e quanto funzionale alla destinazione; box e depositi contenenti legna e materiali vari da sgomberare.

Caratteristiche:

Piano terra/rialzato e sottotetto residenza:

Si precisa che i locali nel sottotetto, pur non avendo i requisiti di abitazione in ragione delle altezze riscontrate, che peraltro non consentono la trasformazione in forza della LR recupero sottotetti a scopo abitativo (se non previo soprizzo della copertura), sono di fatto destinati a camere.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas anche per produzione acqua calda sanitaria per la quale non è appurato il corretto funzionamento essendo l'unità priva di allacciamenti e sprovvista di documentazione; presenza di stufe a legno in vari locali.

Radiatori in alluminio;

Impianto elettrico sottotraccia;

Pavimenti interni in ceramica; balconi in grès

Rivestimento bagno e zona cottura in ceramica;

Sanitari in vetrochina con rubinetteria standard;

Infissi in legno con vetro camera ed oscuranti in legno;

Porte interne in legno; porta ingresso blindata; porta a collegamento con depositi blindata

Pareti interne e soffitti intonacate e tinteggiate;

Piano Interrato accessori:

Pavimento in grès con pareti tinteggiate – solaio laterocemento intonacato e tinteggiato;

Infissi in alluminio;

Porte interne in legno; basculante in ferro;

Impianto elettrico sottotraccia;

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

Esterni:

Vialetto pedonale e rampa accesso autorimessa in pietra posa opus incertum;

Area a verde piantumata;

Comparto recintato;

CONSISTENZA METRICA:

Come premesso la consistenza indicata è fronte di quanto riscontrato in sito; la situazione dovrà essere sanata per la reale consistenza riscontrata; accessorio esterno in legno non considerato ai fini valutativi in quanto da rimuovere.

VALORE:

Il criterio valutativo adottato dallo scrivente si basa sulla comparazione diretta del bene con beni simili all'immobile oggetto di stima nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato funzionali alla determinazione del potenziale valore di vendita del bene medesimo, nonché alla comparazione con i valori medi indicati da Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare della Provincia di Como per il medesimo comune, opportunamente riconsiderati in funzione della vetustà del bene nonché di quanto riportato nella precedente relazione.

Riferimento abitazione	minimo	massimo
OMI 2° sem. 22	€/mq. 1.150,00	€/mq. 1.650,00
Borsino Immobiliare	€/mq. 2.100,00	A nuovo

A fronte di quanto precedentemente descritto, considerando il normale stato di manutenzione e le caratteristiche intrinseche, nonché sulla scorta dei valori medi applicati in zona per edifici aventi simili caratteristiche, per immobili siti in Comune di Rovello Porro si è attribuito un valore unitario pari a **€/mq. 1.50,00**; autorimessa valutata a corpo €. 20.000,00.

Ne deriva pertanto una stima di:

STUDIO TECNICO GEOMETRA DUBINI PIERANGELO
Via Cavour, 17 – Bregnano (CO) – tel 348-4159941

STIMA IMMOBILIARE						
Unità immobiliare sita in Rovello Porro (CO)						
Unità Abitativa	SUP. LORDA	INDICE MERCANTILE	SUP. RAGGUAG		VALORE UNITARIO MQ	VALORE
Piano interrato	63,88	0,50	1,00	31,94		
Piano terreno	38,07	0,50	1,00	19,04		
Abitazione P.T.	91,62	1,00	1,00	91,62		
Balcone	8,80	0,33	1,00	2,90		
Porticato	5,85	0,33	1,00	1,93		
Sottotetto	91,62	0,50	1,00	45,81		
Area Esterna	330,00	0,06	1,00	19,80		
TOTALE UNITA' ABITATIVA			213,04	€/mq 1.050,00	€ 223.691,48	
B - CORPI ACCES	SUP. LORDA	INDICE MERCANTILE	SUP. RAGGUAG		VALORE UNITARIO MQ	VALORE
Autorimessa	32,69				a corpo	
TOTALE ACCESSORI A CORPO						€ 20.000,00

VALORE TOTALE	€ 243.691,48
----------------------	---------------------

Per quanto afferente la regolarizzazione del bene, e i costi accessori si stima rispettivamente:

- demolizione corpo accessorio in legno con carico e trasporto in discarica dei materiali di risulta: A CORPO €. 3.500,00

- sgombero dell'unità da mobili e suppellettili compreso carico e trasporto in discarica dei materiali: A CORPO €. 3.000,00

- presentazione di istanze per attualizzazione banca dati catastali sia in termini di schede da registrare che di rettifica della mappa: A CORPO €. 350,00

- presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzazione situazione di fatto ai titoli abilitativi completa di pagamento sanzione di €. 1.000,00 e diritti di segreteria: A CORPO €. 2.500,00

- presentazione di scheda nuova scheda catastale in variazione delle esistenti complete di diritti catastali: n. 3 schede (autorimessa, abitazione e depositi) A CORPO €. 1.150,00

Oneri fiscali esclusi.

Per la vendita necessiterà la redazione di Certificazione energetica il cui costo è quantificabile in

€. 450,00 oltre oneri.

CONCLUSIONI:

**Sulla scorta di quanto sopra si ritiene il più probabile valore di mercato del compendio
precedentemente descritto pari a €. 230.000,00**

Bregnano, 09 dicembre 2024

Il Tecnico

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pierangelo Dubini". The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.