

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 533/2020**

**Visconti Costruzioni s.r.l. in liquidazione**

**Con sede in Milano – Via Caradosso, n. 18 – C.F. – P.I. 06494710962**

GIUDICE DELEGATO	Dott. Luisa Vasile
CURATORE	Dr. Saporito Luigi Giovanni
PERITO	Geom. Luca Mutti

**Premesse**

---

Il sottoscritto Geometra Luca Mutti con studio in Milano Via Carlo de Angeli, n.3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano, è stato incaricato dal Curatore Dott. Saporito Luigi Giovanni, di procedere alla valutazione di un **appartamento identificato al fg. 11, mapp. 8189, sub. 67 e n. 1 box identificato al sub. 40**, il tutto ubicato nel Comune di **Mozzate (CO)**, **“Residenza Visconti”, Via Leopardi, n. 47/A**, di proprietà della Fallita Società.

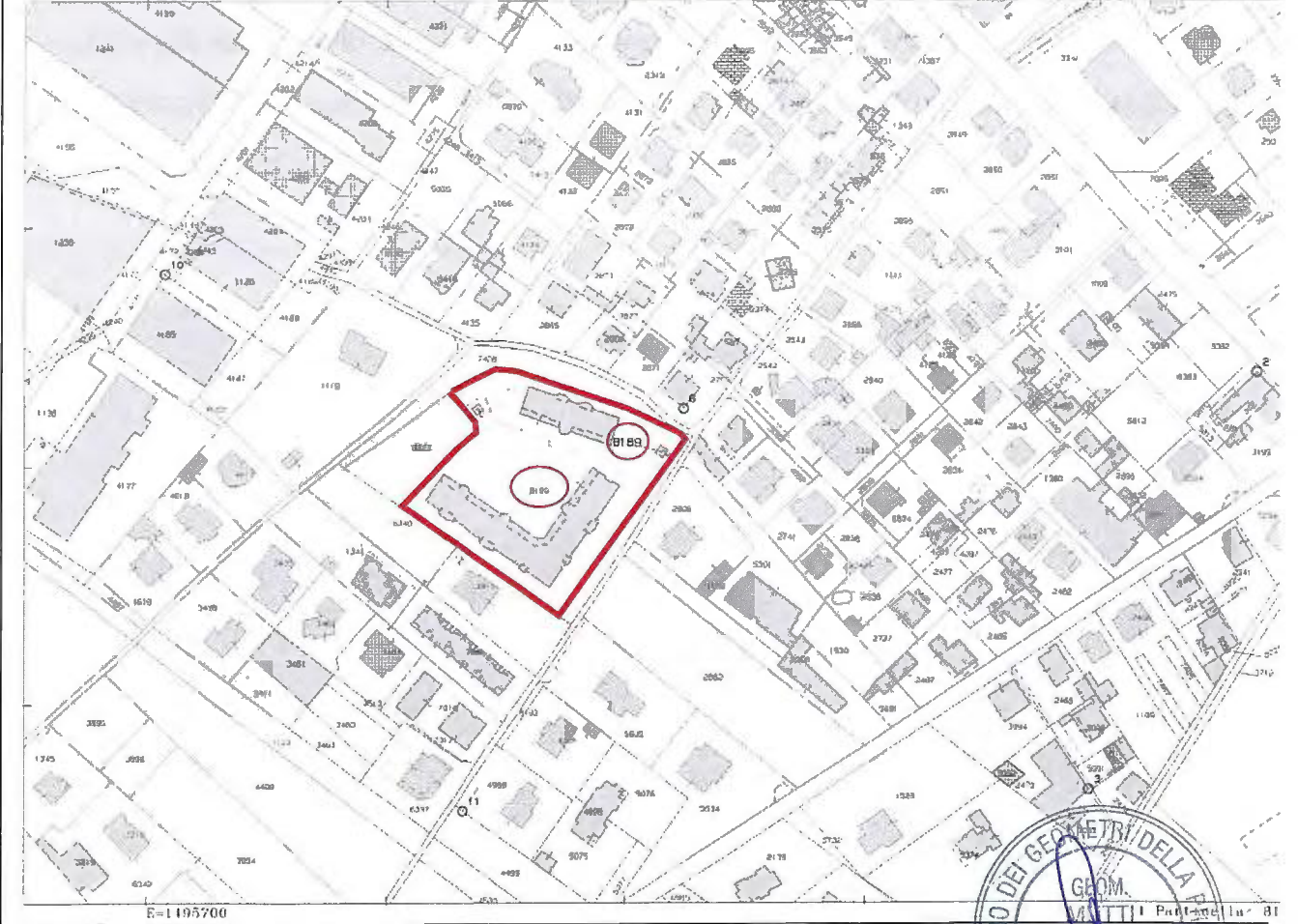


## Ubicazione all'interno del comune di Mozzate



Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSELLA FISCHETTI

Vis. tel. (0.90 eur



## Situazione catastale

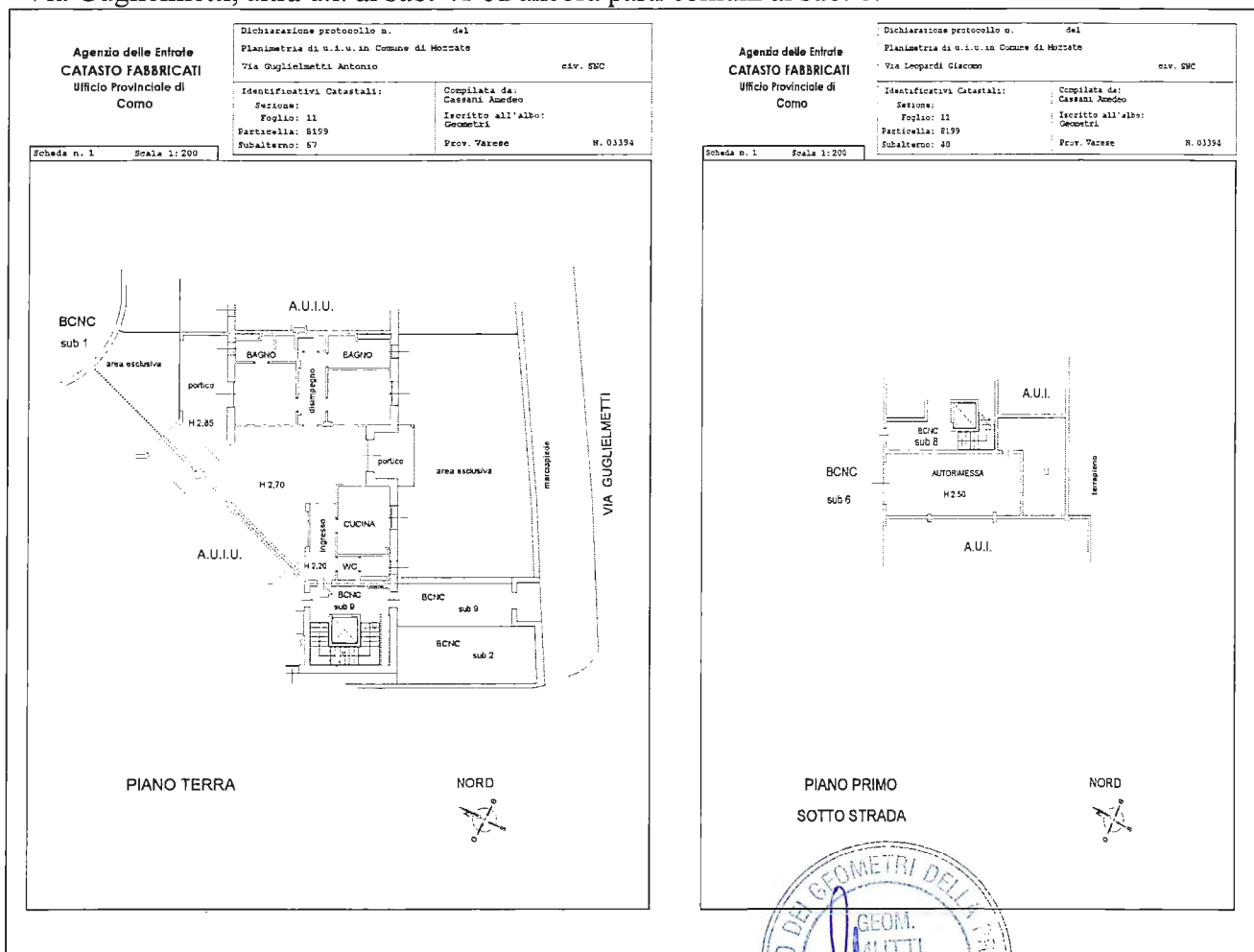
Gli immobili sono attualmente identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Direzione Provinciale di Como come segue:

- Appartamento – fg. 11, mapp. 8199, sub. 67, cat. A/2, cl. 3, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 178, Via Giacomo Leopardi, piano T, R.C.€ 805,67.

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1, altra u.i. al sub. 64, Via Guglielmetti, parti comuni al sub. 9, altra u.i. al sub. 68 ed ancora parti comuni al sub. 1.

- Box – fg. 11, mapp. 8199, sub. 40, cat. C/6, cl. U, consistenza mq 61, superficie catastale mq. 67, Via Giacomo Leopardi, piano S1, R.C.€ 280,38.

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 6, parti comuni al sub. 8, altra u.i. al sub. 39, Via Guglielmetti, altra u.i. al sub. 41 ed ancora parti comuni al sub. 6.



## **Conformità comunale / catastale**

---

Tutti gli immobili sono conformi ai sensi della Legge 122/2010, e del D.P.R. 380/01 e dal punto di vista catastale, edilizio, urbanistico e di corrispondenza agli atti.

## **Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare**

---

1. trascrizione a favore del 24/02/2009 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 4873

Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 138986/21476 del 09/02/2009-atto tra vivi - conferimento in società - Immobili siti in Mozzate(CO)

2. trascrizione a favore del 04/03/2009 - Registro Particolare 3618 Registro Generale 5659

Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 139051/21498 del 13/02/2009-atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto acquirente

3. iscrizione contro del 20/05/2010 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 13382

Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 144228/22933 del 12/05/2010-ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - immobili siti in Mozzate(CO)-soggetto debitore.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo capitale: € 7.100.000,00

Importo ipoteca: € 12.780.000,00

Durata: 4 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1728 del 28/05/2014 (rinegoziazione di apertura di credito ipotecaria in conto corrente)
2. Annotazione n. 1729 del 28/05/2014 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 5820 del 28/12/2015 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 1749 del 18/04/2016 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 2114 del 10/05/2016 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 125 del 12/01/2017 (restrizione di beni)
7. Annotazione n. 176 del 13/01/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione n. 1246 del 13/03/2017 (restrizione di beni)



9. Annotazione n. 1995 del 21/04/2017 (restrizione di beni)
  10. Annotazione n. 160 del 16/01/2018 (restrizione di beni)
  11. Annotazione n. 2479 del 27/06/2018 (restrizione di beni)
  12. Annotazione n. 3879 del 02/10/2018 (rinegoziazione apertura di credito: modifica durata e tasso)
  13. Annotazione n. 4919 del 06/12/2018 (restrizione di beni)
  14. Annotazione n. 1215 del 20/03/2019 (restrizione di beni)
  15. Annotazione n. 2295 del 31/05/2019 (restrizione di beni)
  16. Annotazione n. 3973 del 11/10/2019 (restrizione di beni)
  17. Annotazione n. 4299 del 04/11/2019 (restrizione di beni)
  18. Annotazione n. 1396 del 15/05/2020 (restrizione di beni)
4. trascrizione contro del 07/06/2010 - Registro Particolare 9159 Registro Generale 15204-Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 144229/22934 del 12/05/2010-atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto cedente
5. trascrizione contro del 10/07/2014 - Registro Particolare 10327 Registro Generale 14752-Pubblico ufficiale Carugati Davide Repertorio 106693/17930 del 26/06/2014-atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Mozzate(CO)

Su parte dell'area di proprietà della Visconti Costruzioni s.r.l. è stata realizzata la cabina elettrica che l'ENEL, per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali esercita nel comune di Mozzate un impianto per la distribuzione di energia elettrica in funzione del quale ha la necessità di collocare e mantenere nel predetto immobile di proprietà della società concedente, sito nel comune di Mozzate, Via Antonio Guglielmetti snc, le proprie apparecchiature per la consegna e per lo smistamento dell'energia, nonché le condutture elettriche per il collegamento di dette apparecchiature alla propria rete.

Nel sopracitato atto le parti hanno inoltre convenuto quanto segue: "1. la società concedente, come sopra detto rappresentata, accorda ad "Enel Distribuzione s.p.a.", che, come sopra detto rappresentata, accetta, a titolo di servitù di elettrodotto: 1a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le apparecchiature per la trasformazione e lo smistamento dell'energia elettrica nel locale di proprietà della società concedente, sito nel comune di Mozzate, Via Antonio Guglielmetti snc,



attualmente censito presso il nuovo catasto edilizio urbano del predetto comune (di Mozzate) al foglio 11 (undici) con il mappale: - 8189 (ottomilacentoottantanove) - piano terreno - categoria d/1 - r.c. euro 80,00; 1b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire nell'immobile sopra citato le condutture

6. trascrizione contro del 30/12/2015 - Registro Particolare 20876 Registro Generale 31850 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 164513/28667 del 23/12/2015 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

7. trascrizione contro del 30/12/2015 - Registro Particolare 20879 Registro Generale 31856 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 164517/28670 del 23/12/2015 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

8. trascrizione contro del 07/01/2016 - Registro Particolare 103 Registro Generale 166 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 164531/28676 del 24/12/2015 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

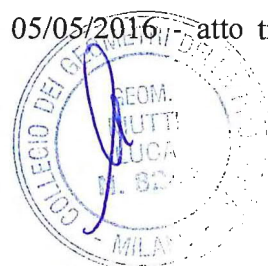
9. trascrizione contro del 07/01/2016 - Registro Particolare 105 Registro Generale 168 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 164532/28677 del 24/12/2015 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

10. trascrizione contro del 08/01/2016 - Registro Particolare 142 Registro Generale 222 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 164533/28678 del 24/12/2015 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

11. trascrizione contro del 15/04/2016 - Registro Particolare 6361 Registro Generale 9609 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 165301/28898 del 11/04/2016 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

12. trascrizione contro del 15/04/2016 - Registro Particolare 6363 Registro Generale 9611-Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 165302/28899 del 11/04/2016 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

13. trascrizione contro del 11/05/2016 - Registro Particolare 7981 Registro Generale 12089 - Pubblico ufficiale Colombo Alfonso Repertorio 165426/28963 del 05/05/2016 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore



14. trascrizione contro del 29/12/2016 - Registro Particolare 23102 Registro Generale 34604- Pubblico ufficiale Colombo Anna Rita Repertorio 7504/5092 del 28/12/2016 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
15. trascrizione contro del 29/12/2016 - Registro Particolare 23146 Registro Generale 34659 - Pubblico ufficiale Munafo' Carlo Repertorio 32783/15916 del 28/12/2016 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
16. trascrizione contro del 08/03/2017 - Registro Particolare 3798 Registro Generale 5903 - Pubblico ufficiale Colombo Anna Rita Repertorio 7736/5255 del 06/03/2017 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
17. trascrizione contro del 11/04/2017 - Registro Particolare 5967 Registro Generale 9284 - Pubblico ufficiale Colombo Anna Rita Repertorio 7892/5338 del 07/04/2017 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
18. trascrizione contro del 28/12/2017 - Registro Particolare 22746 Registro Generale 34264- Pubblico ufficiale Colombo Anna Rita Repertorio 8976/6083 del 22/12/2017-atto tra vivi – compravendita -Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
19. trascrizione contro del 26/06/2018 - Registro Particolare 11743 Registro Generale 17025- Pubblico ufficiale Cambareri Domenico Repertorio 43854/18493 del 21/06/2018-atto tra vivi – compravendita -Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
20. trascrizione contro del 06/12/2018 - Registro Particolare 22862 Registro Generale 33396- Pubblico ufficiale Quaggia Luciano Repertorio 254932/64068 del 28/11/2018-atto tra vivi – compravendita -Immobili siti in Mozzate(CO)-soggetto venditore
21. trascrizione contro del 15/03/2019 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 7205-Pubblico ufficiale Candore Carmelo Repertorio 58652/49446 del 14/03/2019-atto tra vivi – compravendita- Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore
22. trascrizione contro del 03/06/2019 - Registro Particolare 10268 Registro Generale 14942- Pubblico ufficiale Zaffaroni Roberto Repertorio 64430/9264 del 30/05/2019-atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore



23. trascrizione contro del 11/10/2019 - Registro Particolare 19240 Registro Generale 27747 - Pubblico ufficiale Battiloro Roberto Repertorio 3444/3013 del 03/10/2019 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

24. trascrizione contro del 04/11/2019 - Registro Particolare 20971 Registro Generale Pubblico ufficiale De Stefano Lodovica Repertorio 1590/1411 del 23/10/2019 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

25. trascrizione contro del 15/05/2020 - Registro Particolare 6373 Registro Generale 9356-Pubblico ufficiale Cambareri Domenico Repertorio 48122/20498 del 13/05/2020 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Mozzate(CO) - soggetto venditore

### **Provenienza**

---

Con atto rep. 139051, raccolta 21498, del 13 febbraio 2009, a firma del Notai Alfonso Colombo, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como in data 04/03/2009, ai numeri reg.part. 3618, reg.gen. 5659, la società Visconti Costruzioni s.r.l. ha acquistato i terreni ubicati nel Comune di Mozzate, identificati catastalmente al fg. 9, mappali 6338, 6339, 6618, e 6617.





### **Situazione comunale**

---

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione della convenzione urbanistica per piano di lottizzazione residenziale denominato “Residenza Visconti”, (ai sensi dell’art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall’art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dagli artt. 12 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, sue modifiche ed integrazioni), di cui all’atto in data 12 maggio 2010 n. 144.229/22934 di repertorio a firma del Notaio Alfonso Colombo, infracitato ed in conformità ai seguenti permessi di costruire:

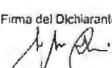


**a) Pratica Edilizia n. 06/10 (prot.Mar.4264/11), rilasciato in data 23 marzo 2011 (quanto al Lotto 1)**

 <b>CITTA' DI MOZZATE</b> Provincia di Como Area Tecnica - Sportello unico Edilizia Privata e Urbanistica Piazza Caviglioglio 3 - 22076 Mozzate - Tel. 031 93 80 44 - Fax 031 831450 e-mail: edilprivat@comune.mozzate.co.it	 
(prot. proc. n° 8284/10) Prot. Mar. <u>4264/11</u> Rif. AF/IC	
	
<b>PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/10</b> (D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001)	
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b>	
Vista la domanda presentata dal sig. Antonio Di Trani C.F. DTR NTN 47R06 C5141 in qualità di legale rappresentante della ditta <b>VISCONTI COSTRUZIONI s.r.l.</b> , P. Iva 0849710962 con sede a Milano in via Caradosso n°18, intesa ad ottenere Permesso di Costruire in questo Comune ai mappali n°117 - 6338 - 6339 - 6616 - 6617, fg.11, in via Leopardi, via Guglielmetti, per nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare con autorimessa interrata nel lotto 1 del Piano Attuativo denominato "Residenza Visconti". Premesso che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3/2010 del 20/02/2010 si approvava definitivamente il Piano Attuativo denominato "Residenza Visconti";</li> <li>- in data 12 Maggio 2010 con atto a rogito notaio dott. Alfonso Colombo di Milano, rep. 144.229, veniva sottoscritta tra il Comune di Mozzate e la società Visconti Costruzioni s.r.l. la relativa convenzione urbanistica;</li> </ul> Esaminati i disegni di progetto, allegati alla domanda stessa; Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n°30 del 23/09/2010; Dato atto che in data 13/01/2011 sono state presentate le nuove tavole progettuali in recepimento dei suggerimenti proposti dalla Commissione per il Paesaggio; Visti gli atti tecnici amministrativi; Visto il Regolamento Edilizio e di Igiene; Vista la Legge n°1150/42; Vista la Legge n°785/67; Visto il D.P.R. n°380/01; Vista la L.R. n° 12/2005 e successive modificazioni; Vista la Legge n°47/85; Vista la Legge n°122/89; Vista l'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01 in merito alla conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie;	
rilascia il	
<b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b>  al sig. Antonio Di Trani C.F. DTR NTN 47R06 C5141 in qualità di legale rappresentante della ditta <b>VISCONTI COSTRUZIONI s.r.l.</b> , P. Iva 0849710962 con sede a Milano in via Caradosso n°18, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito di visto, di cui si rende un esemplare.  Il presente Permesso di Costruire è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.  Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi, in modo da indicare l'ingombro.  Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori senza preventiva autorizzazione comunale.  I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio lavori.  Per quanto non è esplicitamente citato nel presente permesso, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte e terminate a perfetta regola d'arte.  <b>AVVERTENZE</b>  Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiederlo all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta. A cura del concessionario, una volta ultimati i lavori, dovrà essere richiesta agibilità. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, in tal caso il nuovo permesso concernerà la parte non ultimata.  Mozzate, 23 Marzo 2011  <b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b> Ds. Arch. Anna Favero	

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) comunicazione di inizio lavori prot. n. 3724, presentata il 21 marzo 2012;
- 2) comunicazione di fine lavori prot. 10427, presentata il 22 ottobre 2015;

<b>Comune di Mozzate</b> Sportello Unico Edilizia	
<b>COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI</b> CITTÀ	
<b>PRATICA EDILIZIA</b> n. 06/10 del 30/06/2010	22 OTT 2015
<b>INTESTATA A</b> VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.	n° 06/11, 2015/27
Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 06/11/1947 residente in COMO via vicolo Botola n. 4 C.F. DTR NTN 47R06 C5141 Tel. .... Cell. 331 3003053 e-mail costruzionivisconti@gmail.com in qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l. (C.F. e P.IVA: 08494710962) con sede a Milano (CAP 20123) in via Caradosso n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile realizzato a Mozzate in via LEOPARDI/GUGLIEMMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (già mappale n. 7427), in relazione alla pratica edilizia in oggetto presentata quale: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire N° 8/10 DEL 23/03/2011</li> <li><input type="checkbox"/> Denuncia di Inizio Attività .....</li> <li><input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata di Inizio Attività .....</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Comunicazione di Eseguita Attività del .....</li> </ul>	
per l'esecuzione delle opere di: <b>REALIZZAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE CON AUTORIZZAZIONE INTERRATA NEL LOTTO 1 DEL PIANO ATTUATIVO (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3/2010 DEL 20.02.2010) DI VIA LEOPARDI - VIA GUGLIEMMETTI</b> in VIA LEOPARDI s.n.c., individuato a catasto al foglio n. mappale n. 8199 (già mappale n. 7427)	
<b>COMUNICA</b>	
che i relativi lavori sono stati ultimati il <b>30/09/2015</b>	
Direttore dei Lavori: <b>RIPAMONTI MARCO</b> nato a TRADATE il 19 OTTOBRE 1963 prov. VARESE codice fiscale RPR MRC 63R19 L319V con studio a LOZZA CAP. 21040 prov. VARESE in via CESARE BATTISTI n. 2 tel. 0332 263554 fax 0332 810458 e-mail ripamonti@arpstudio.eu iscrizione all'Albo degli ARCHITETTI provincia di VARESE n. 1344	
Milano, li ... <u>22/10/2015</u>	Firma del Dichiarante 



3) comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41, comma 2 della L.R. n. 12/05, presentata in data 22 ottobre 2015 al n. 10428;

CITTÀ DI MOZZATE  
22 OTT 2015  
Prot. n. 10428

**Comune di Mozzate**  
Sportello Unico Edilizia

**COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA'**  
ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/05

PRATICA EDILIZIA n. 06/10 del 30/06/2010

INTESTATA A VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 09/11/1947 residente in COMO via vicolo Bolola n. 4 C.F. DTR NTN 47900 C5141 Tel. .... Cell. 331 3003053 e-mail costruzioni.visconti@gmail.com in qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l (C.F. e P.IVA: 06494710062) con sede a Milano (CAP 20123) in via Ceredosso n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile realizzato a Mozzate in via LEOPARDI/GUGLIELMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (glà mappale n. 7427).

**COMUNICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 comma 2 della L.R. del 11/03/2005 n. 12 e s.m.l. (variante in corso d'opera) l'attività relativa all'esecuzione delle seguenti opere:  
VARIANTE AL PROGETTO GIÀ APPROVATO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/10 del 23/03/2011 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE CON AUTORIZZAZIONE INTERRATA NEL LOTTO 1 DEL PIANO ATTUATIVO (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3/2010 DEL 20.02.2010) DI VIA LEOPARDI - VIA GUGLIELMETTI".  
I LAVORI COMPRENDONO: LEVI MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E DI FORMA DI ALCUNE FINESTRE RISPETTO AGLI ELABORATI PRESENTATI ORIGINARIAMENTE meglio descritte NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE e firma dell'Arch. FABIO PEVARELLO iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di VARESE al n. 1256 con studio in LOZZA (VA) in via C. BATTISTI n. 2.

Il sottoscritto attesta che riguardo l'immobile oggetto della presente C.E.A. sono state depositate, nel corso degli ultimi tre anni dalla data della presente, le sottolencate pratiche edilizie:  
P.C. N. 6/10 DEL 23/03/2011

Il sottoscritto dichiara ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/05, che le opere in progetto, non incidono sugli indici urbanistici e sulle volumetrie non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono già state realizzate e pertanto, ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica od edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, la presente comunicazione costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire/denuncia di inizio attività dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4) richiesta di agibilità presentata in data 23 ottobre 2015, prot. n 10482.

CITTÀ DI MOZZATE  
23 OTT 2015  
Prot. n. 10482

**Comune di Mozzate**  
Sportello Unico Edilizia

**RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**  
art. 25 D.P.R. 06/06/2001 n. 380

PRATICA EDILIZIA P.d.c. n. 06/10 del 23/03/2011

INTESTATA A VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 09/11/1947 residente in COMO via vicolo Bolola n. 4 C.F. DTR NTN 47900 C5141 Tel. .... Cell. 331 3003053 e-mail costruzioni.visconti@gmail.com in qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l (C.F. e P.IVA: 06494710062) con sede a Milano (CAP 20123) in via Ceredosso n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile realizzato a Mozzate in via LEOPARDI/GUGLIELMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (glà mappale n. 7427).

società titolare della pratica edilizia in oggetto presentata quae:

Permessi di costruire  
 Denuncia di inizio attività  
 Concessione edilizia

oppure

In qualità di SUCCESORE o AVENTE CAUSA del Titolare del titolo abilitativo sopra citato, avendo acquistato la disponibilità dell'immobile con atto di successione / contratto ecc. datato

In qualità di AMMINISTRATORE del Condominio denominato  
UNO DELLA P. MOZZATE

in relazione alle opere eseguite e consistenti in "NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE CON AUTORIZZAZIONE INTERRATA NEL LOTTO 1 DEL PIANO ATTUATIVO (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3/2010 DEL 20.02.2010) DI VIA LEOPARDI - VIA GUGLIELMETTI".  
d'insieme fabbricato destinato a uso RESIDENZIALE in questo comune in VIA LEOPARDI - VIA GUGLIELMETTI s.n.c. CT/NCU foglio n. 11 mappale n. 8199

Facendo seguito alla comunicazione presentata in data 22/10/2015 con la quale si comunicava che i lavori erano stati ultimati in data 30/01/2015, avendo provveduto al completo pagamento del Contributo di Costruzione in data:  
08/04/2011



**2) pratica edilizia n. 3bis (Prot.7/13) rilasciato in data 22/12/2012 (per quanto attiene al Lotto 3).**

 <p style="text-align: center;"><b>CITTA' DI MOZZATE</b> Provincia di Como Area Tecnica - Sportello unico Edilizia Privata e Urbanistica Piazza Caviglioglio 7 - 22036 Mozzate - Tel. 031/63.81.41 - Fax 031/63.81.94 e-mail: edilizia@comune.mozzate.it</p> <p>(prot. prec. n° 3721/12)</p> <p>Prot. <u>7/13</u> R/E AF/ma</p> <p><b>PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3bis/12</b> (D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001)</p> <p style="text-align: center;"><b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b></p> <p>Vista la domanda pervenuta il 21/03/2012 prot. n. 3721, successivamente integrata il 18/12/2012 prot. n. 14633, da parte del sig. Antonio Di Trani, legale rappresentante della <b>VISCONTI COSTRUZIONI s.r.l.</b>, C.F./P.Iva 0649710962, con sede a Milano in via Caradosso n° 18, Intesa ad ottenere Permesso di Costruire in questo Comune al mappale n. 7427, Fg. 11, in via Leopardi angolo Guglielmotti s.n.c., per nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, nell'ambito di Piano Attuativo precedentemente convenzionato; Esaminati i disegni di progetto, allegati alla domanda stessa;</p> <p>Visti gli atti tecnici amministrativi; Visto il Regolamento Edilizio e di Igiene; Vista la Legge n°1150/42; Vista la Legge n°785/87; Visto il D.P.R. n°380/01; Vista la L.R. n° 12/2005 e successive modificazioni; Vista la Legge n°47/85; Vista la Legge n°122/89; Vista l'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01 in merito alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;</p> <p>rilascia il</p> <p style="text-align: center;"><b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p> <p>al sig. Antonio Di Trani, legale rappresentante della <b>VISCONTI COSTRUZIONI, C.F./P.Iva 0649710962</b>, con sede a Milano in via Caradosso n° 18, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito di visto, di cui si rende un esemplare.</p> <p>Il presente Permesso di Costruire è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.</p> <p>Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Agli esili ed altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi, in modo da indicare l'ingombro.</p>	<p>Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori senza preventiva autorizzazione comunale. I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio lavori. Per quanto non è esplicitamente citato nel presente permesso, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.</p> <p><b>AVVERTENZE</b></p> <p>Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta. A cura del concessionario, una volta ultimato i lavori, dovrà essere richiesta agibilità. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, in tal caso il nuovo permesso concernerà la parte non ultimata.</p> <p>Mozzate, 22 dicembre 2012</p> <p style="text-align: center;"> RESPONSABILE DEL SERVIZIO Dr.ssa Arch. Anna Favero</p>
--	---

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) comunicazione di inizio lavori, presentata il 12 giugno 2013;
- 2) comunicazione di fine lavori prot. 10425, presentata il 22 ottobre 2015;

Comune di Mozzate  
Sportello Unico Edilizia

CITTA' DI MOZZATE  
22.017.2015

**COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

PRATICA EDILIZIA n. 3bis/2012 del 21/03/2012  
INTESTATA A VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 05/11/1947 residente in COMO via vicolo Boto a n. 4 C.F. DTR NTN 47R08 C5141 Tel. .... Fax. .... Cell. 331 3003053 e-mail costruzioni.visconti@gmail.com in qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l. (C.F. e P.IVA: 0649710962) con sede a Milano (CAP 20123) in via Caradosso n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile sito a Mozzate in via LEOPARDI/GUGLIELMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (già mappale n. 7427), in relazione a la pratica edilizia in oggetto presentata quale:

Permesso di Costruire N° 3bis DEL 22/12/2012  
 Denuncia di Inizio Attività  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività  
 Comunicazione di Eseguita Attività del .....


per l'esecuzione delle opere di: **REALIZZAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO CON AUTORIZZAZIONE INTERRATA NEL LOTTO 3 DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3520/10 DEL 20/02/2010 DI VIA LEOPARDI - VIA GUGLIELMETTI** in VIA LEOPARDI s.n.c., individuato al catasto al foglio n. mappale n. 8199 (già mappale n. 7427)

**COMUNICA**

che i relativi lavori sono stati ultimati il 30/09/2015

Direttore dei Lavori:  
RIPARANTI MARCO nato a TRADATE il 19 OTTOBRE 1983 prov. VARESE codice fiscale RPR MRC 63R19 L319V con studio a LOZZA CAP 21040 prov. VARESE in via CESARE BATTISTI n. 2 tel. 0332 283354 fax 0332 819458 e-mail rparanti@arpaludo.eu iscrizione all'Albo degli ARCHITETTI provincia di VARESE n. 1344

Milano, il 22/10/2015

Firma del Dichiarante  




3) comunicazione di eseguita attività ai sensi dell'art. 41, comma 2 della L.R. n. 12/05, presentata in data 22 ottobre 2015 al n. 10426;

**Comune di Mozzate**  
*Sportello Unico Edilizia*

**COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA'**  
ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/05

PRATICA EDILIZIA n. 3bis/2012 del 21/03/2012 CITTA' DI MOZZATE  
22 OTT 2015  
 10426

INTESTATA A VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 06/11/1947 residente in COMO via vicolo Botola n. 4 C.F. DTR NTN 47R06 C6141 Tel. .... Fax ..... Cell. 331 3003053 e-mail costruzioni.visconti@gmail.com in qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l. (C.F. e P.IVA: 06494710962) con sede a Milano (CAP 20123) in via Caradossio n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile realizzato a Mozzate in via LEOPARDO/GUGLIELMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (già mappale n. 7427)

**COMUNICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 comma 2 della L.R. del 11/03/2005 n. 12 o s.m.i. (variante in corso d'opera) l'attività relativa all'esecuzione delle seguenti opere:  
**VARIANTE AL PROGETTO GIÀ APPROVATO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3bis del 22.12.2012 PER LA REALIZZAZIONE DI "NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO CON AUTORIMESSA INTERRATA NEL LOTTO 3 DEL PIANO ATTUATIVO (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3/2010 DEL 20.02.2010) DI VIA LEOPARDO - VIA GUGLIELMETTI".**  
 I LAVORI COMPRENDONO: LIEVI MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E DI FORMA DI ALCUNE FINESTRE RISPETTO AGLI ELABORATI PRESENTATI ORIGINARIAMENTE meglio descritte NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE a firma dell'Arch. FABIO PEVARELLO iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di VARESE al n. 1258 con studio in LOZZA (VA) in via C. BATTISTI n. 2.

Il sottoscritto attesta che riguardo l'immobile oggetto della presente C.E.A. sono state depositate, nel corso degli ultimi tre anni dalla data della presente, le sottoelencate pratiche edilizie:  
 P.C. N. 3bis DEL 22/12/2012

Il sottoscritto dichiara ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 comma 2 della L.R. n. 12/05, che le opere in progetto, non incidono sugli indici urbanistici e sullo volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio o non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono già state realizzate e pertanto, ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, la presente comunicazione costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire/denuncia di inizio attività dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4) richiesta di agibilità presentata in data 23 ottobre 2015, prot. n 10483.

**Comune di Mozzate**  
*Sportello Unico Edilizia*

**RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**  
art. 25 D.P.R. 06/06/2001 n. 360

PRATICA EDILIZIA n. 3bis/2012 del 21/03/2012 CITTA' DI MOZZATE  
23 OTT 2015  
 PROT. N. 10483  
 10483

INTESTATA A VISCONTI COSTRUZIONI S.R.L.

Il sottoscritto ANTONIO DI TRANI nato a CERIGNOLA (FG) il 06/11/1947 residente in COMO via vicolo Botola n. 4 C.F. DTR NTN 47R06 C6141 Tel. .... Fax ..... Cell. 331 3003053 e-mail costruzioni.visconti@gmail.com In qualità di Amministratore Unico della società VISCONTI COSTRUZIONI S.r.l. (C.F. e P.IVA: 06494710962) con sede a Milano (CAP 20123) in via Caradossio n. 18, SOCIETA' PROPRIETARIA dell'immobile realizzato a Mozzate in via LEOPARDO/GUGLIELMETTI s.n.c. sul terreno individuato al catasto terreni al foglio n. 11 mappale n. 8199 (già mappale n. 7427),  
società Titolar della pratica edilizia in oggetto presentata quale:

Permessi di costruire  
 Denuncia di inizio attività  
 Concessione edilizia

oppure

In qualità di SUCCESSORE o AVENTE CAUSA del Titolare del titolo abilitativo sopra citato, avendo acquistato la disponibilità dell'immobile con atto di successione / contratto ecc. datato .....

In qualità di AMMINISTRATORE UNICO della proprietaria del Condominio denominato

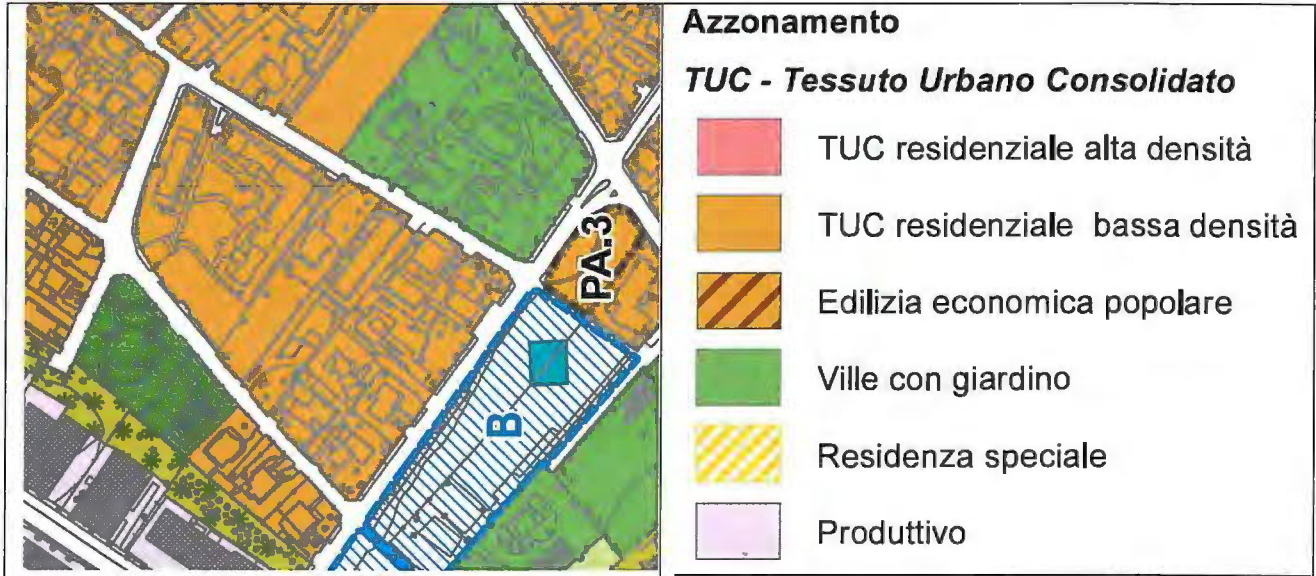
in relazione alle opere eseguite e consistenti in **NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO CON AUTORIMESSA INTERRATA NEL LOTTO 3 DEL PIANO ATTUATIVO (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 3/2010 DEL 20.02.2010) DI VIA LEOPARDO - VIA GUGLIELMETTI** di/nel fabbricato destinato a uso RESIDENZIALE in questo comune in VIA LEOPARDO - VIA GUGLIELMETTI s.n.c. CT/NEU foglio n. 11 mappale n. 8199

Facendo seguito alla comunicazione presentata in data 22/10/2015 con la quale si comunicava che i lavori erano stati ultimati in data 30/01/2015, avendo provveduto al completo pagamento del Contributo di Costruzione in data: 31/01/2013



## Situazione urbanistica

In base al P.G.T. adottato con Delibera del C.C. n. 21 del 24/03/2018, gli immobili oggetto della presente relazione ricadono in zona “TUC residenziale a bassa densità”, disciplinata dall’art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.



### ART. 6 NORME PER IL TUC

- a) Le zone del TUC costituiscono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
- b) La destinazione d’uso per le aree di cui al comma a) è quella residenziale e per attività compatibili, commerciali al dettaglio, direzionali e terziarie, ricettive, artigianali di servizio, nel rispetto delle normative che regolano l’esercizio delle varie attività. (GF1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, GF5, GF8).
- c) L’insediamento di nuove funzioni compatibili è ammesso nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, le emissioni in atmosfera, gli scarichi e la dotazione di parcheggi da commisurare e determinare progettualmente in relazione alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia
- Sono escluse le nuove attività di tipo agricolo, produttivo, di logistica, MSV alimentari e GSV.
- d) Nuovi edifici: box auto pertinenziali e spazi accessori devono essere ricavati in modo integrato all’ edificio, rispettando i distacchi di norma.
- Edifici esistenti: box auto possono essere realizzati, in base alla L 122/1989, come edifici autonomi con altezza massima di mt 2.50.



Costruzioni accessorie per deposito attrezzi, ricovero animali, possono essere realizzati nella misura massima di mt 2 x 2 h estradosso 2,50 mt nel numero di 1 per giardino condominiale o singolo: realizzazione in legno a vista. Box auto ed edifici accessori possono essere realizzati anche a confine con esclusione delle recinzioni verso spazi pubblici.

Il tutto nel rispetto del Rapporto di Copertura.

Sono ammessi gazebo completamente aperti con struttura lignea o metallica, copertura in tela nella misura massima di mq 9,00 nel numero massimo di 1 per giardino condominiale o singolo.

e) Nelle aree del TUC si applicano i seguenti indici:

f.1 TUC residenziale a bassa densità.

If: Indice fondiario 0,33 mq/mq

L'area individuata con asterisco nero ha indice speciale di 0,50 mq/mq, che si ritiene valido fino a scadere della Convenzione in essere.

L'area identificata al mappale 360 al foglio 911, computa la Slp esistente, potendo realizzare in luogo quella ammessa dall'indice del presente articolo, mentre la Slp differenziale può essere registrata come diritti volumetrici, da allocare in area di proprietà comunale.

È ammesso il recupero residenziale dei sottotetti

Nel caso in cui l'indice fondiario sia esaurito è ammesso un ampliamento del 20% della slp, nel rispetto delle alberature esistenti, oltre al recupero dei sottotetti a fini residenziali.

Distacchi di norma come nelle presenti NTA

Altezza massima m 10,50

RC massimo 40% della SF

Ip= 1 pianta di media grandezza ogni 100mq di area libera non edificata

Sc: 40%

SP: 30%

Tipi di intervento ammessi tutti.

Per le aree libere o liberate sono ammessi interventi diretti fino ad una SF di mq 2.000, con Pdcc per SF compresa tra 2.000 e 5.000 mq, e con PA per superfici superiori a mq 5.000. Non sono considerati frazionamenti di aree libere avvenuti dopo la data del 1 gennaio 2017.



Tutti i progetti di ampliamento devono essere corredati dal rilievo delle alberature esistenti. Il taglio di alberi deve essere autorizzato e se ammesso compensato con la messa a dimora di almeno due alberi di prima grandezza per ogni soggetto tagliato.

### **Descrizione degli immobili**

---

<u>Consistenza</u>	Appartamento al sub. 67	
	abitazione P.T.	mq 148
	area esclusiva / portico	mq 180
	Box al sub. 40	mq 67

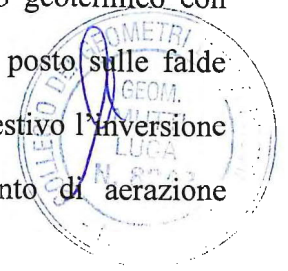
### Ubicazione

Il sito è ubicato in zona semiperiferica ad est del Comune, tra le Vie Leopardi e Guglielmetti, entrambe le strade sono laterali di Via Varese Strada Provinciale n. 233 "Varesina", che collega Varese, Tradate, Saronno e Milano, gli insediamenti in zona sono pressoché a carattere residenziale e commerciale. Il Comune di Mozzate situato in provincia di Como ed a confine con la provincia di Varese, dista circa 30 km dal capoluogo, 40 km da Milano e 25 km da Varese e dall'aeroporto di Malpensa. La zona è ben servita dai mezzi pubblici sia su gomma che dalla linea ferroviaria Trenord Varese-Saronno-Milano, la stazione di Mozzate dista circa 900 m dal complesso, inoltre l'ingresso in autostrada A36 Pedemontana Lombarda che consente il più veloce collegamento con Malpensa e l'Autostrada A8 Milano-Varese "Laghi" e A9 Milano-Como-Chiasso (Svizzera), dista circa 1 km.

### Caratteristiche tecniche

Trattasi di un complesso residenziale di nuova costruzione con caratteristiche signorili in un complesso immobiliare con piccolo parco interno.

Struttura portante in c.a., solai in laterizio e cemento armato, murature perimetrali in laterizio, serramenti in PVC e vetro stratificato con vetrocamera basso emissivo, tavolati interni in mattoni forati copertura a falde con manto in lastre di rame, lattone ria in rame, logge porticate e terrazzi con pompeiane in legno. L'intero complesso immobiliare è stato concepito per offrire un alto livello di finiture e di dotazione impiantistica, l'impianto di riscaldamento e a pozzo geotermico con pompe di calore alimentate dall'impianto fotovoltaico di potenza 90 kW circa posto sulle falde sud/ovest della copertura e distribuzione del calore a pannelli radianti, nel ciclo estivo l'inversione dell'impianto garantisce il raffrescamento dei vani dal pavimento, l'impianto di aerazione





## Spese condominiali

	mm di proprietà	Spese condominiali arretrate	Spese annue
Appartamento sub. 67	39,9636	€ 729,60	€ 1.459,00
Box sub. 40	4,1702	€ 166,60	€ 333,21
		€ 896,20	€ 1.792,21

## Criteria di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione alcune unità immobiliari residenziali ubicate nel Comune di **Mozzate (CO)**, con accesso dalla **Via Guglielmetti, n. 47/A**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

### a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
  - .balconi e terrazzi calcolati da  $\frac{1}{2}$  a  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda;
  - .cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;



- Situazione ipotecaria – se richiesto nell’incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l’indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all’attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

#### b) Le finalità della stima

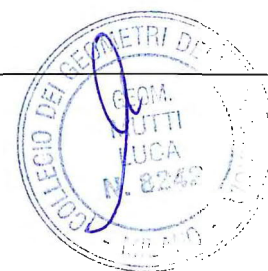
---

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

#### c) I criteri da adottare

---

Ai fini peritali si procede con l’applicazione del **valore di mercato.**



Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: COMO  
 Comune: MOZZATE  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,8	4,8	L
Box	Normale	710	1000	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4,8	6,5	L

### Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Tempocasa Mozzate sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Trilocale Via Antonio Guglielmetti

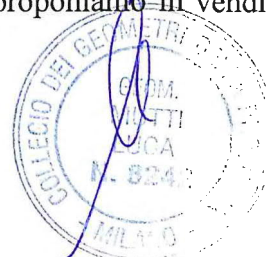
Luminoso 3 locali su due livelli con doppio balcone e box.

Prezzo richiesto € 125.000,00, superficie mq 85 (**pari ad €/mq. 1.470,00**)

2) Ag. MB Studio

Villa unifamiliare, Via Guglielmetti, Mozzate

Mozzate, in elegante Mozzate, in elegante zona residenziale proponiamo in vendita Villa singola indipendente di ampia metratura.



Piano rialzato di 133 mq composto da grande zona giorno con salone e cucina abitabile serviti da terrazzo, 3 camere da letto matrimoniali e bagno.

Al piano inferiore fuori terra, di pari metratura, la villa gode di ampia taverna con camino termico, doppi servizi, locale hobby e box di 25 mq.

La villa è stata ristrutturata totalmente nel 2010 con ottime finiture, impianto anti intrusione, impianto aria condizionata, infissi in legno doppio vetro.

L'immobile si caratterizza per grandi spazi e luminosità, e si presta per accogliere anche due nuclei familiari.

Prezzo richiesto € 458.000,00, superficie mq 238 (**pari ad €/mq. 1.924,00**)

3) Agenzia Linea Quattro Immobiliare

Bilocale Via Giacomo Leopardi Mozzate

Mozzate: In una tranquilla zona periferica, ma pienamente urbanizzata, vicino alla stazione ferroviaria (Ferrovie Nord) e la Pedemontana, sorge una nuova residenza ad alto contenuto tecnologico. Unità abitative certificate in classe energetica "A".

Proponiamo in vendita bilocale al piano terra, così composto: Ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa la proprietà il terrazzo di circa 15 MQ e il box singolo di proprietà.

La filosofia seguita è quella del risparmio energetico e del basso impatto ambientale: Scelta di materiali e finiture all'avanguardia, nuove tecnologie tra cui la domotica, impianto fotovoltaico, impianto geotermico e impianto di ventilazione meccanizzata. Un senso di comfort, armonia e tranquillità grazie all'incantevole parco interno con fiori, arbusti, cespugli e piante autoctone.

Prezzo richiesto € 165.000,00, superficie mq 55 (**pari ad €/mq. 3.000,00**)



#### Valutazione beni immobili

Destinazione	Dati catastali			Superficie mq.	Quota Dest.	Valore €/mq	Valutazione
	fg.	mapp.	sub.				
abitazione - sub. 67 - P.T.	11	8189	67	148	100%	€ 1.500,00	€ 222.000,00
area esclusiva / portico				180	40%	€ 1.500,00	€ 108.000,00
Box al sub. 40	11	8189	40	67	40%	€ 1.500,00	€ 40.200,00
<b>Complessivamente</b>							<b>€ 370.200,00</b>

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 10 febbraio 2021

  
Il Perito  
Geom. Luca Mutti