

**Francesco Anzivino Architetto**  
20131 Milano Via Monte Nevoso, 10  
Tel Fax 02.2395.1103  
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

COMMITTENTE	Fallimento Art&dil Srl		
Luogo	Cologno al Serio, Via San Carlo		
Oggetto	Perizia Immobiliare		
<b>RELAZIONE ESPLICATIVA</b>			
Data	OTTOBRE 2017	Rif. Studio	154.06

**PERIZIA IMMOBILIARE \_ 2494 Procedura Fallimentare 551\_2014**

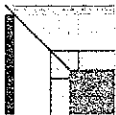
1

**Immobile in Cologno al Serio, Via San Carlo**

**Fallimento Art&dil Srl**

**RELAZIONE ESPLICATIVA**

---



## **Premessa**

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Anzivino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 5933, Consulente tecnico del Tribunale di Milano dal 2015 nella categoria Architetti con le specialità: normativa sicurezza, estimo, computo metrico, procedure appalti opere pubbliche, procedure pratiche edilizie, collaudi amministrativi, edilizia, con studio a Milano in Via Monte Nevoso, 10, in data 10 dicembre 2014 ha assunto l'incarico di perito per il Fallimento Art&dil Srl n. 551/2014 dal Curatore Avvocato Maria Teresa Bochicchio.

In seguito alla redazione di perizia immobiliare consegnata nel mese di luglio 2015, con la presente relazione esplicativa determina con maggiore chiarezza i dati relativi all'immobile in oggetto.

## **Caratteristiche dell'immobile**

L'area in oggetto deriva dalla vendita di un terreno di proprietà comunale soggetto a Piano di Recupero sul quale era presente un edificio successivamente demolito.

Il Piano di Recupero indica come superficie territoriale mq 5.554,60 e una superficie fondiaria pari a mq 4.835,00 circa. Tale superficie corrisponde alla somma delle superfici delle singole particelle catastali che compongono l'area in oggetto. In sede di redazione di Piano di Recupero il progettista ha calcolato una superficie pari a mq 4.858,95 quale somma dei lotti edificabili e delle aree destinate a strade, parcheggi e marciapiedi. Ne risulta pertanto una differenza di mq 24,95, determinata da una successiva misurazione strumentale più dettagliata.

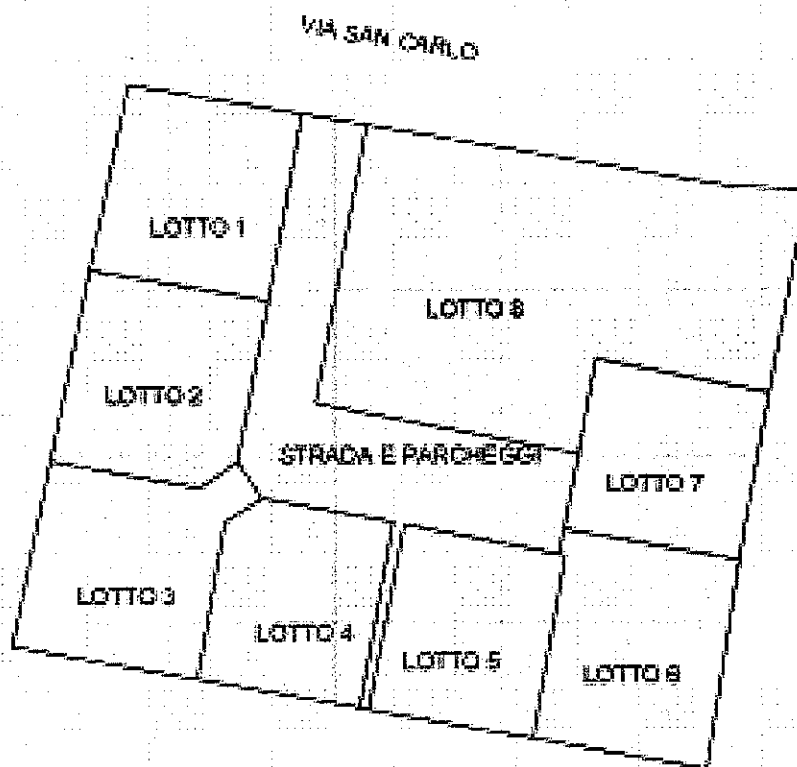
Per tale motivo si ritiene corretto mantenere inalterata la valutazione commerciale dell'area, specificando che la superficie di riferimento è mq 4.835,00, come da visure catastali.

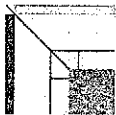
Rimane inalterata la potenzialità edificatoria in quanto determinata in sede di approvazione di Piano di Recupero. Tale Piano di Recupero prevede inoltre che deve essere attuato entro dieci anni dalla sua approvazione, pertanto entro il 2022; entro tale data dovranno almeno essere presentati i dovuti permessi di costruzione.

L'immobile è costituito da un terreno edificabile suddiviso in due comparti: il comparto 1 è suddiviso in 7 lotti destinati alla costruzione di singole villette, mentre il comparto 2 è destinato



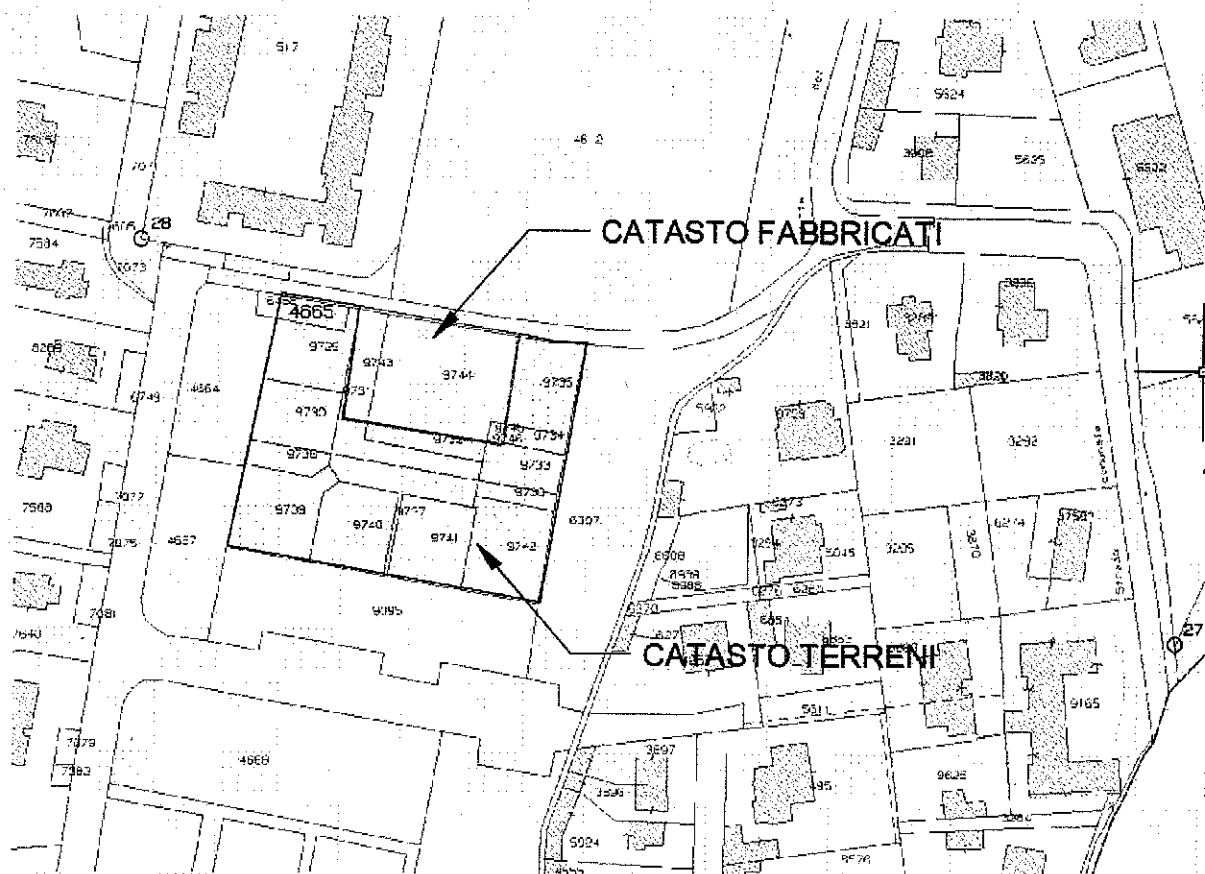
alla costruzione di un edificio residenziale costituito da più unità immobiliari, così come illustrato nell'immagine seguente.





## Riferimenti catastali

L'elenco delle particelle catastali è composto da alcuni mappali ricadenti nel catasto Fabbricati e altri nel Catasto Terreni. Ciò deriva dal fatto che sul terreno in questione vi erano dei fabbricati demoliti e come tale vengono classificati come "area urbana" nel Catasto Fabbricati. Mentre le particelle ricadenti nel Catasto Terreni non hanno subito modifiche. L'intera area oggetto di perizia, come precedentemente descritto, è composta da otto lotti edificabili e aree comuni destinate alla viabilità interna.



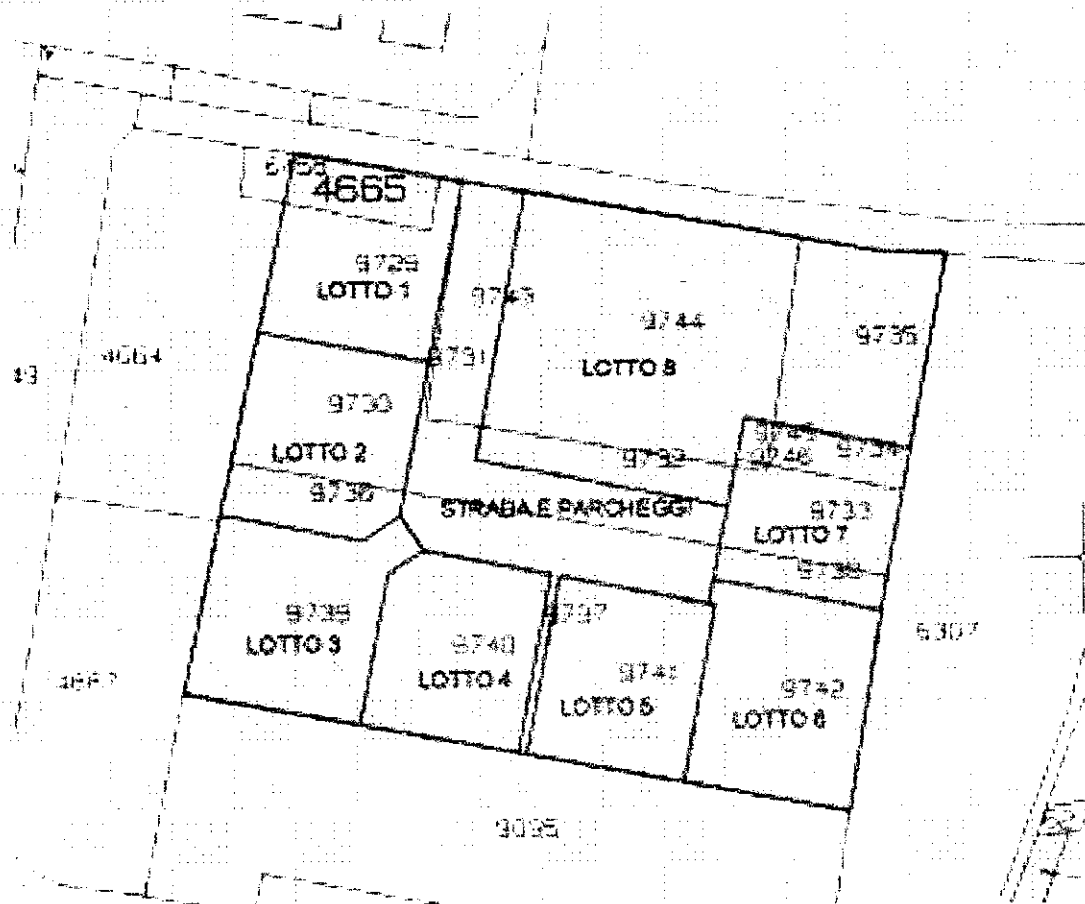
Per tale motivo ogni singolo lotto è composto da più particelle catastali, di cui alcune possono essere in catasto terreni e altre in catasto fabbricati.

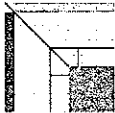
L'edificio in costruzione nel lotto 7 non è accatastrato, così come lo scavo nel lotto 1 non ha riferimenti ulteriori.

Si riporta di seguito una tabella esplicativa che indica per ogni lotto le relative particelle catastali e le superfici. L'ultima colonna si riferisce alle quantità espresse nelle tabelle che fanno parte degli atti autorizzativi per la realizzazione del Piano di Recupero.



Comparto	Lotto	Catasto	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Superficie totale lotto (mq)	Superficie comprensiva di strade come da PdR (mq)
1	1	Terreni	9	4665	105	400,00	472,60
		Terreni	9	9729	295		
	2	Terreni	9	9730	285	400,00	460,03
		Terreni	9	9736	115		
	3	Terreni	9	9739	415	415,00	485,37
	4	Terreni	9	9740	355	355,00	440,40
	5	Terreni	9	9741	355	355,00	451,54
	6	Terreni	9	9742	425	425,00	527,81
	7	Terreni	9	9733	185	355,00	404,78
		Terreni	9	9734	70		
Terreni		9	9738	75			
Fabbricati		8	9745	20			
2	8	Terreni	9	9732	120	1470,00	1617,42
		Terreni	9	9735	340		
		Fabbricati	8	9744	1010		
strada		Terreni	9	9731	205	660,00	
		Terreni	9	9737	240		
		Fabbricati	8	9743	215		
<b>Totale complessivo mq</b>						<b>4 835,00</b>	<b>4 859,95</b>
<b>Differenza mq</b>						<b>24,95</b>	





**Francesco Anzivino Architetto**  
20131 Milano Via Monte Nevoso, 10  
Tel Fax 02.2395.1103  
e-mail francesco.anzivino@fastarch.eu

Milano, 21 ottobre 2017

In fede

Dot. Arch. Francesco Anzivino