

ENTE ATTUATORE	 COMUNE DI ROVELLO PORRO Prov. Como Piazza Risorgimento 3, 22070 Rovello Porro (CO) P.IVA 00227560133 Tel. 02 96751464 – Pec: comune.rovelloporro@pec.provincia.como.it R.U.P. Lazzaroni Ing. Davide Mail d.lazzaroni@comune.rovelloporro.co.it
-----------------------	---

PROGETTISTA INCARICATO: * documento firmato digitalmente	PRR Architetti Viale Rimembranze 43 21047 Saronno (VA) CF e P.IVA 03015770120 Tel 02 9600041 Mail info@prrchitetti.it Pec info@pec.prrarchitetti.it Arch. Sara Pivetta * Ordine Architetti PPC della Provincia di Varese n. iscrizione 1859	Collaboratore interventi paesaggistici Arch. Paes. Luigi Serio Arch. Paes. Luca Restelli Arch. Elisa Sportaro Agronomo Iunior Dot. Andrea Casiraghi Consulente - Piano particellare di esproprio Geom. Pierluigi Barcella
--	---	--

OPERA	REALIZZAZIONE AREA MERCATO VIA VOLTA CIG: B8A9A2D2FE		
FASE PROGETT.	PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA		
DESCR. ELAB.	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO		
DATA DI EMISSIONE:		15 dicembre 2025	
REVISIONE:	1		
	2		
NUMERO ELABORATO	TIPOLOGIA	DOCUMENTI	NUMERO
	PFTE	doc	09

INDICE

PREMESSA	3
RELAZIONE.....	4
• Mappa catastale.....	4
• Ordinanza sindacale n° 19 del 30.11.2021 – demolizione dei fabbricati.....	4
• Esproprio delle aree oggetto d'intervento.....	5
ELABORATO GRAFICO	6
ALLEGATI	8

PREMESSA

Il Piano Particellare di Esproprio identifica in modo dettagliato le singole particelle catastali da espropriare per la realizzazione della presente opera pubblica, specificando proprietari, superfici, destinazione urbanistica e calcolo delle indennità dovute.

Ai sensi della normativa vigente (codice degli appalti DLGS 36\2023 e smi) il PPE :

1. *Il piano particellare degli espropri, degli asservimenti e delle interferenze con i servizi è redatto in base alle mappe catastali aggiornate, è accompagnato da apposita relazione esplicativa e comprende anche una specifica indicazione analitica delle espropriazioni e degli asservimenti necessari per gli attraversamenti e le deviazioni di strade e di corsi d'acqua e per le altre interferenze che richiedono espropriazioni. Il piano deve contenere l'indicazione delle coperture di bilancio per far fronte al pagamento delle indennità.*
2. ...
3. *Il piano è corredato dell'elenco dei soggetti che in catasto risultano proprietari dell'immobile da espropriare o asservire ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.*
4. *Per ogni soggetto proprietario è inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo; la relazione di cui al comma 1 dà conto anche di eventuali ricorsi presentati al giudice amministrativo.*

Il PPE è quindi costituito dalla presente relazione e da elaborato grafico

Al presente PPE sono inoltre allegati:

- la Relazione di Stima eseguita dal geom. P. Barcella nel 2023 e facente parte del progetto di demolizione dei fabbricati (2021\2024)
- Mappa catastale

Ai fini di una più chiara esposizione si sintetizza di seguito l'iter in corso con i precedenti passaggi e documenti.

[illegible]

Con det. 151 del 18.05.2023 è stato affidato l'incarico di redazione di una **stima sommaria** con criterio sintetico-comparativo degli immobili di via Volta 20 anche in funzione di eventuali future valorizzazioni commerciali a carico dei singoli proprietari al geom. Pierluigi Barcella.

In data 06.09.2023 sono iniziati i lavori di demolizione dei fabbricati, terminati poi in data 20.05.2024;

Con determinazione a firma del responsabile del servizio n. 280 del 18/09/2024 è stata approvata la relazione al conto finale ed il Certificato di Regolare Esecuzione redatti dalla D.L. in data 30.07.2024;

- **Esproprio delle aree oggetto d'intervento**

L'attuale identificazione catastale fa riferimento a fabbricati non più esistenti

Nell'elaborato grafico:

- i subalterni sono indicati nella colonna "Sub. Ante Demolizione".
- La colonna "Sub. Post Demolizione", destinata a riportare i subalterni definitivi da indicare negli atti catastali, risulta compilata esclusivamente per l'unità immobiliare per la quale è stata presentata denuncia di demolizione parziale.
- Tale colonna verrà progressivamente aggiornata in occasione della presentazione delle successive denunce di demolizione.

Sempre nell'elaborato grafico le colonne relative agli importi, desunti dalla Stima allegata, si riferiscono, per ciascuna unità immobiliare, rispettivamente:

- al valore al netto della quota parte dell'ente comune;
- alla quota parte dell'ente comune;
- al valore complessivo, coerente con quanto riportato nella perizia estimativa.

Si specifica che i costi di esproprio indicati nella Stima allegata rientrano in altro capitolo di spesa e quindi non fanno parte del presente progetto e non rientrano nel Quadro Economico.

ELABORATO GRAFICO

PIANO PARTICELLARE

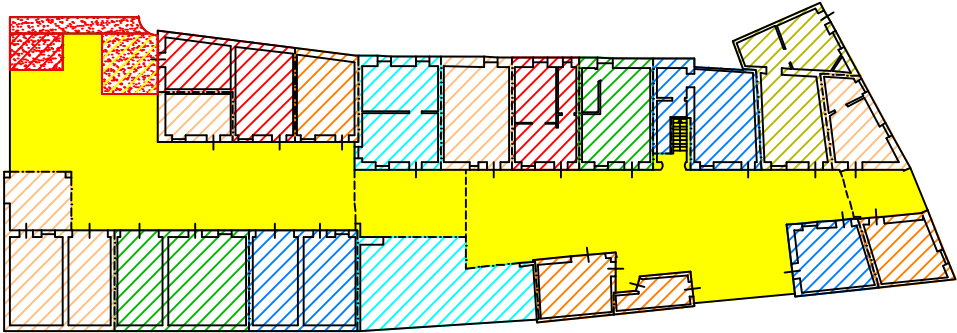
Catasto Terreni																						
Foglio	Mappale	Sub. Ante DEM	Sub. Post DEM	Qualità e Classe	Zona			Reddito		Partita	Valore Lotto			Intestazione Catastale					Intestazione Anagrafe Tributaria			
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario		senza BCNC	BCNC	Totale da Perizia	Cognome/Denominazione	Nome	Luogo e Data di Nascita/Sede	C.F./P. IVA	Natura Possesso	Quota	Cognome/Denominazione	Nome	Luogo e Data di Nascita/Sede
6	77	-	-	Ente Urbano		10	80	-	-	1	-	-	-									

Catasto dei Fabbricati																										
Foglio	Mappale	Sub. Ante DEM	Sub. Post DEM	Indirizzo	Piano	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Valore Lotto			Intestazione Catastale						Intestazione Anagrafe Tributaria					
												senza BCNC	BCNC	Totale da Perizia	Cognome/Denominazione	Nome	Luogo e Data di Nascita/Sede	C.F./P. IVA	Natura Possesso	Quota	Cognome/Denominazione	Nome	Luogo e Data di Nascita/Sede	C.F./P. IVA		
6	77	4		Via Alessandro Volta n.17	T-1-2	-	A/4	1	5vani	178,18	-	€ 22 420,68	€ 197,72	€ 22 618,40	Comune di Rovello Porro		Rovello Porro	00227560133*	Proprietà	1/1	Comune di Rovello Porro		Rovello Porro	00227560133*		
6	77	8		Via Alessandro Volta n.20	T-1	-	A/3	1	6vani	278,89	-	€ 26 642,25	€ 234,95	€ 26 877,20	Binaghi	Giuditta	Saronno, 28/10/1942	BNGGTT42R68I441C*	Proprietà	2/8	Binaghi	Giuditta	Saronno, 28/10/1942	BNGGTT42R68I441C*		
															Papparella	Francesca	Terrassa Padovana, 14/10/1945	PPPFNC45R54L132Z*	Proprietà	2/8	Papparella	Francesca	Terrassa Padovana, 14/10/1945	PPPFNC45R54L132Z*		
															Premoli	Alberto	Como, 13/04/1971	PRMLRT71D13C933M*	Proprietà	2/8	Premoli	Alberto	Como, 13/04/1971	PRMLRT71D13C933M*		
															Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*	Proprietà	1/8	Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*		
6	77	501		Via Alessandro Volta n.19	T	-	C/1	3	28m²	599,63	-	€ 29 315,08	€ 258,52	€ 29 573,60	Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*	Proprietà	1/8	Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*		
6	77	502		Via Alessandro Volta n.19	1	-	A/4	1	3vani	106,91	-	€ 29 315,08	€ 258,52	€ 29 573,60	Comedil Costruzioni s.r.l.		Rovello Porro	01569110131*	Proprietà	1/1	Comedil		Rovello Porro	01569110131*		
6	77	701	708 - 709 710 - 711	Via Alessandro Volta n.20	T-1-2	-	A/4	1	7,5vani	267,27	-	€ 41 255,38	€ 363,82	€ 41 619,20	Comedil Costruzioni s.r.l.		Rovello Porro	01569110131*	Proprietà	1/1	Comedil		Rovello Porro	01569110131*		
															Monti	Alessandro	Rovellasca, 30/10/1935	MNTLSN35R30H601X*	Proprietà	1/3	Monti	Alessandro	Rovellasca, 30/10/1935	MNTLSN35R30H601X*		
															Monti	Biagio	Rovello Porro, 20/11/1942	MNTBGI42S20H602S*	Proprietà	1/3	Monti	Biagio	Rovello Porro, 20/11/1942	MNTBGI42S20H602S*		
															Monti	Gina	Rovello Porro, 28/11/1930	MNTGNI30S68H602U*	Proprietà	1/3	Monti	Gina	Rovello Porro, 28/11/1930	MNTGNI30S68H602U*		
6	77	702		Via Alessandro Volta n.20	T-1	-	A/4	1	7,5vani	267,27	-	€ 39 848,19	€ 351,41	€ 40 199,60	Banfi	Colomba	Rovello Porro, 14/11/1915	BNFCMB15S54H602B*	Usufrutto	2/6	Banfi	Colomba	Rovello Porro, 14/11/1915	BNFCMB15S54H602B*		
															Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*	Proprietà	2/6	Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*		
															Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*	Nuda proprietà	1/6	Premoli	Fabrizio	Saronno, 20/08/1973	PRMFRZ73M20I441I*		
															Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*	Proprietà	2/6	Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*		
6	77	703		Via Alessandro Volta n.20	T-1-2	-	A/4	2	6,5vani	271,91	-	€ 29 845,20	€ 263,20	€ 30 108,40	Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*	Nuda proprietà	1/6	Premoli	Mario	Saronno, 30/06/1969	PRMMRA69H30I441U*		
															Grammatico	Antonella	Saronno, 11/07/1967	GRMNNL67L51I441Q*	Proprietà	2/48	Grammatico	Antonella	Saronno, 11/07/1967	GRMNNL67L51I441Q*		
															Grammatico	Giuseppe Michele	Venaria Reale, 14/12/1937	GRMGPP37T14L727D*	Proprietà	2/48	Grammatico	Giuseppe Michele	Venaria Reale, 14/12/1937	GRMGPP37T14L727D*		
															Cappello	Giovanna	Mussomeli, 26/12/1947	CPPGNN47T66F830L*	Proprietà	4/48	Cappello	Giovanna	Mussomeli, 26/12/1947	CPPGNN47T66F830L*		
															Colombo	Franco Antonio	Rovello Porro, 22/04/1951	CLMFNC51D22H602M*	Proprietà	6/48	Colombo	Franco Antonio	Rovello Porro, 22/04/1951	CLMFNC51D22H602M*		
															Colombo	Graziella	Rovello Porro, 29/11/1953	CLMGZL53S69H602A*	Proprietà	6/48	Colombo	Graziella	Rovello Porro, 29/11/1953	CLMGZL53S69H602A*		
															Dubini	Donato	Saronno, 12/06/1961	DBNDNT61H12I441A*	Proprietà	2/48	Dubini	Donato	Saronno, 12/06/1961	DBNDNT61H12I441A*		
															Dubini	Giuseppe	Rovello Porro, 25/04/1952	DBNGPP52D25H602M*	Proprietà	2/48	Dubini	Giuseppe	Rovello Porro, 25/04/1952	DBNGPP52D25H602M*		
															Dubini	Roberto	Saronno, 11/07/1959	DBNRRT59L11I441Q*	Proprietà	2/48	Dubini	Roberto	Saronno, 11/07/1959	DBNRRT59L11I441Q*		
															Dubini	Sandra	Rovello Porro, 10/03/1948	DBNSDR48C50H602V*	Proprietà	2/48	Dubini	Sandra	Rovello Porro, 10/03/1948	DBNSDR48C50H602V*		
															Dubini	Tiziana	Saronno, 28/12/1954	DBNTZN54T68I441E*	Proprietà	2/48	Dubini	Tiziana	Saronno, 28/12/1954	DBNTZN54T68I441E*		
															Pilloni	Matteo Jafet	Saronno, 30/05/2001	PLLMTJ01E30I441L*	Proprietà	1/48	Pilloni	Matteo Jafet	Saronno, 30/05/2001	PLLMTJ01E30I441L*		
															Pilloni	Renzo	Narcao, 28/04/1968	PLLRNZ68D28F841D*	Proprietà	1/48	Pilloni	Renzo	Narcao, 28/04/1968	PLLRNZ68D28F841D*		
															Premoli	Luciano	Rovello Porro, 24/10/1951	PRMLCN51R24H602X*	Proprietà	4/48	Premoli	Luciano	Rovello Porro, 24/10/1951	PRMLCN51R24H602X*		
															Alberio	Gaspere	Rovello Porro, 09/11/1940	LBRCPR40S09H602E*	Proprietà	12/48	Alberio	Gaspere	Rovello Porro, 09/11/1940	LBRCPR40S09H602E*		
															6	77	704		Via Alessandro Volta n.20	T	-	C/6	2	18 m²	74,37	-
6	77	705		Via Alessandro Volta n.20	T-1	-	C/2	U	28 m²	65,07	-	Mauro Costruzioni s.r.l.		Cantù	02985720131*	Proprietà	1/1	Mauro Costruzioni s.r.l. in liquidazione		Cantù	02985720131*					
6	77	706		Via Alessandro Volta n.20	T-1	-	A/3	3	4vani	258,23	-	Mauro Costruzioni s.r.l.		Cantù	02985720131*	Proprietà	1/1	Mauro Costruzioni s.r.l. in liquidazione		Cantù	02985720131*					

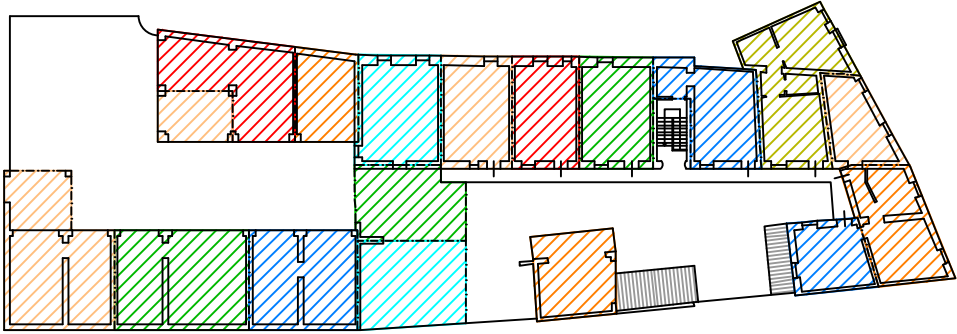
Tipo Visuale Planimetrico

Ante Vanazione per Demolizione - scala 1:500

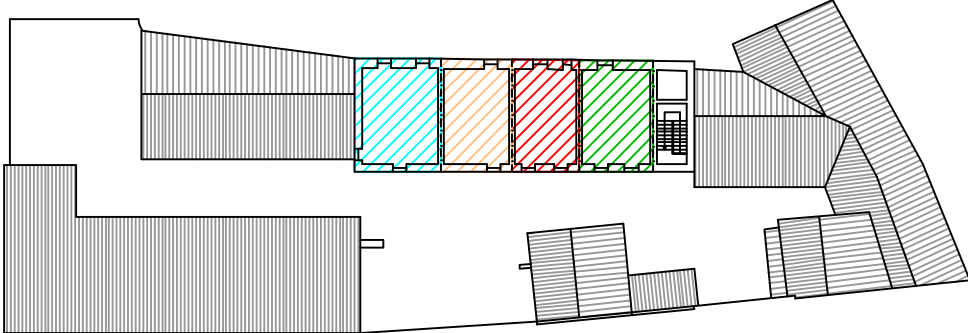
Piano Terreno



Piano Primo



Piano Secondo

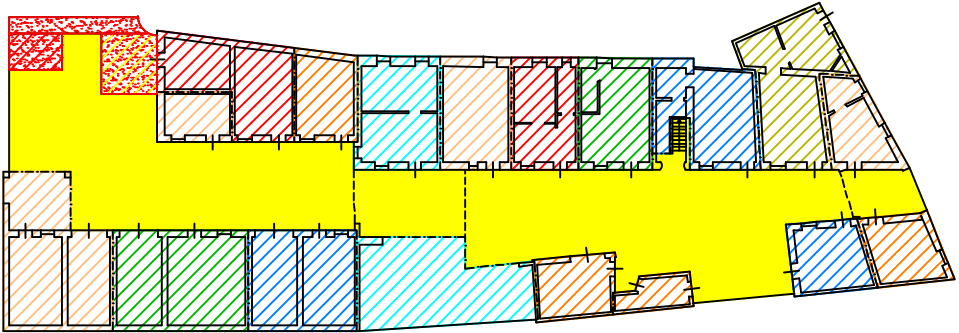


- Comune di Rovello Porro - Sub. 4
- Area in proprietà
- Area in proprietà in uso a terzi
- Area in proprietà con diritto di sopralzo a terzi
- Binaghi/Papparella/Premoli - Sub. 8
- Comedil - Subb. 501 e 502
- Monti - Sub. 701
- Banfi/Premoli - Sub. 702
- Grammatico/Cappello/Colombo/Dubini/Pilloni/Premoli/Alberio - Sub. 703
- Mauro Costruzioni - Subb. 704, 705 e 706

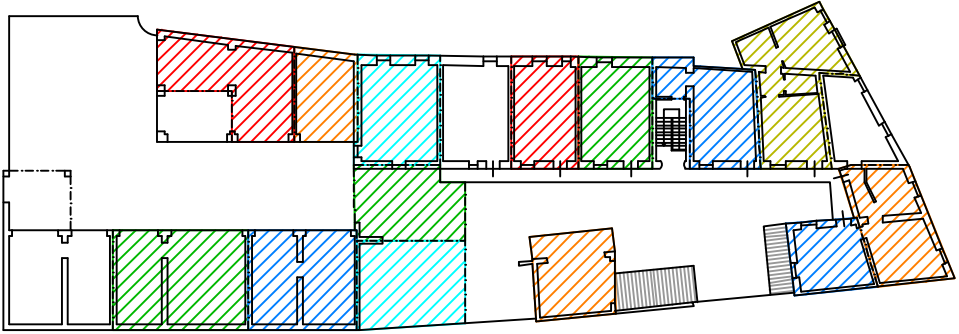
Tipo Visuale Planimetrico

Post Vanazione per Demolizione - scala 1:500

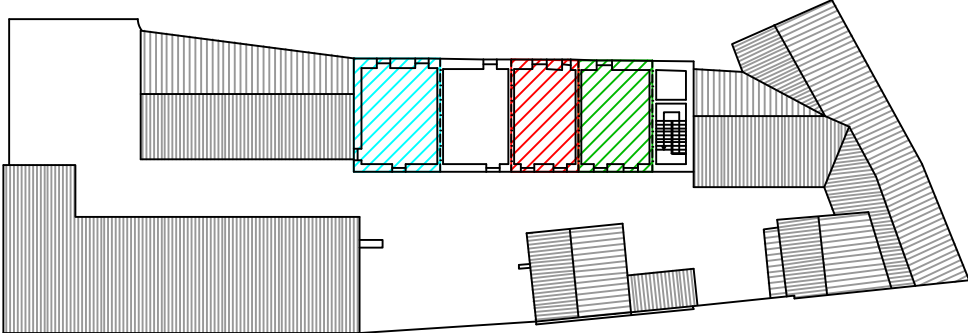
Piano Terreno



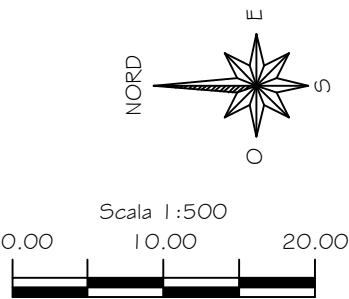
Piano Primo



Piano Secondo

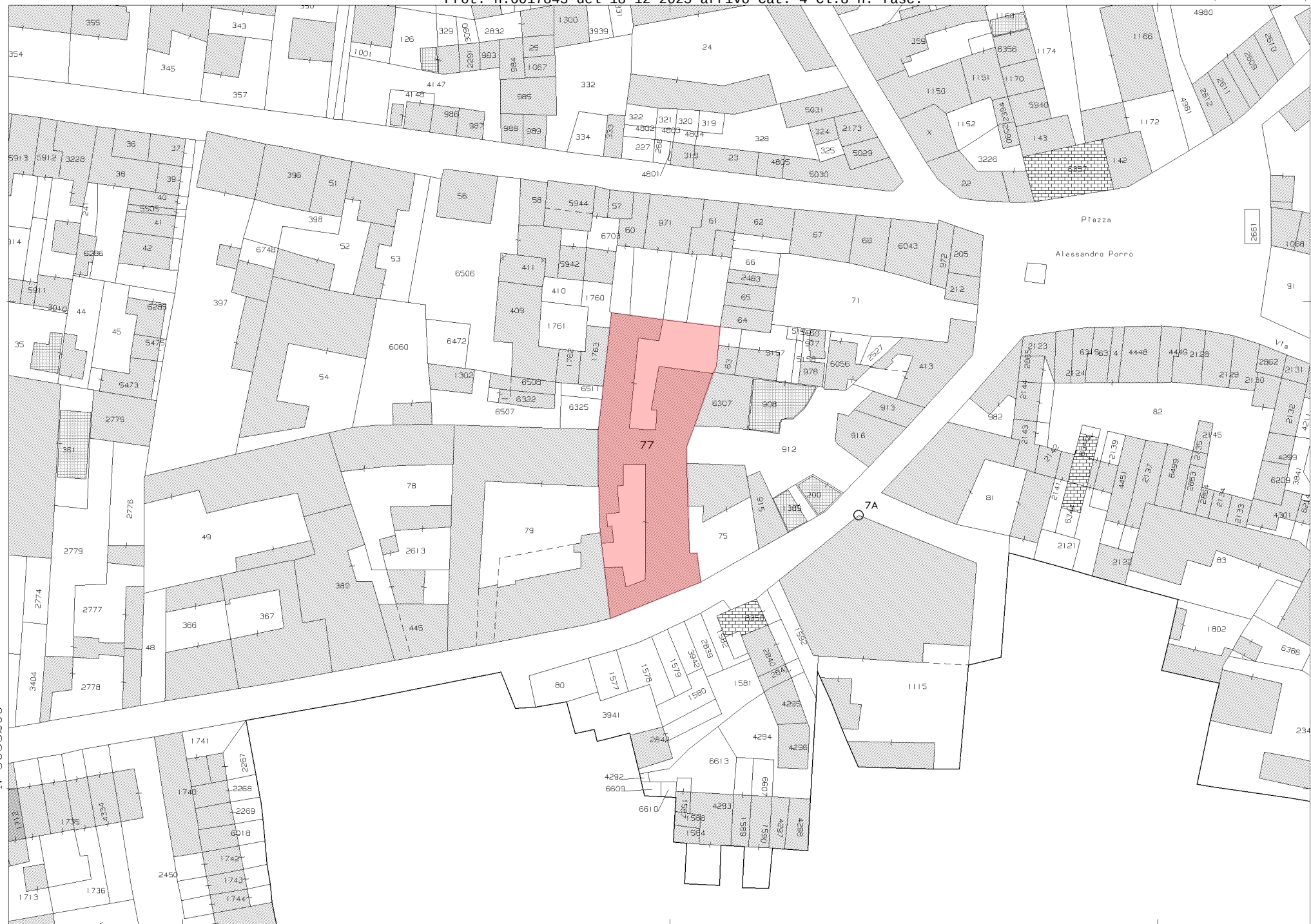


- Ente Comune Sub. 707
- Comune di Rovello Porro - Sub. 4
- Area in proprietà
- Area in proprietà in uso a terzi
- Area in proprietà con diritto di sopralzo a terzi
- Binaghi/Papparella/Premoli - Sub. 8
- Comedil - Subb. 501 e 502
- Monti - Subb. 708, 709, 710 e 711
- Banfi/Premoli - Sub. 702
- Grammatico/Cappello/Colombo/Dubini/Pilloni/Premoli/Alberio - Sub. 703
- Mauro Costruzioni - Subb. 704, 705 e 706



ENTE ATTUATORE		COMUNE DI ROVELLO PORRO
		Prov. Como Piazza Risorgimento 3, 22070 Rovello Porro (CO) P.IVA 00227560133 Tel. 02 96751464 - Pec: comune.rovelloporro@pec.provincia.como.it R.U

ALLEGATI



E=1503000

1 Particella: 77

Comune: (CO) ROVELLO PORRO Scala originale: 1:1000

Comune: (CO) ROVELLO PORRO
Foglio: 906 Al: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T346677/2023
20-Lug-2023 12:18:45

Allegato "A"

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcellona@tiscali.it*

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Pierluigi BARCELLA, con studio in Saronno (VA), Via San Giuseppe n.94, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n.2189 di posizione, in evasione all'incarico conferito dall'ing. Davide LAZZARONI, Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica Serv.III del Comune di Rovello Porro (CO) con Determinazione n. 24 del Registro di Servizio e n. 151 del Registro Generale, in data 18/05/2023, di procedere alla "*... redazione di stima sommaria con criterio sintetico-comparativo ...*", nello stato di fatto ed in regime di libero mercato, del compendio immobiliare sito in Comune di Rovello Porro (CO), alla Via Alessandro Volta n. 20, dopo aver visionato la documentazione messa a disposizione, esperito il sopralluogo in data 01 giugno 2023, ed aver acquisito gli elementi necessari all'assolvimento dell'incarico conferito, espone quanto segue.

1) Ubicazione ed identificazione catastale

Oggetto della presente relazione è il fabbricato cortilizio comprendente abitazioni ed accessori sito nella zona centrale del Comune di Rovello Porro (CO), in Via Alessandro Volta n.20, attualmente identificato nella mappa del **Catasto Terreni** di

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

detto comune, col foglio logico 9, foglio fisico 6, al mappale 77, Ente Urbano di ha 00.10.00, senza redditi (allegati A e B).

Per quanto attiene il **Catasto dei Fabbricati**, l'intero compendio è identificato con Comune di Rovello Porro, foglio 6, mappale 77, subalterni 4, 8, 501, 502, 701, 702, 703, 704, 705, 706 così come risulta dall'elenco immobili allegato sotto la lettera "C".

Per quanto attiene le ditte iscritte al catasto dei fabbricati di rimanda alle consultazioni della banca dati allegate sotto la lettera "D", da "D1" a "D10".

2) Situazione urbanistica

Nell'estratto del Piano delle Regole - Nucleo Antico, allegato sotto la lettera "E1", viene indicato il compendio immobiliare oggetto di stima che, con riferimento alla Legenda (allegato "E2"), comprende porzioni di edificio in parte soggette a risanamento, in parte soggette a ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o mediante ricoposizione volumetrica, manufatti coerenti o non coerenti con il contesto e pertinenze scoperte.

Per quanto attiene i titoli abilitativi, si evidenzia che è stato approvato il "PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO LAVORI DI DEMOLIZIONE DEL COMPLESSO IMMO-

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

BILIARE DI VIA VOLTA N.20 - ROVELLO PORRO (CO) IN
ESECUZIONE ALL'ORDINANZA SINDACALE N. 19 DEL
30/11/2021.

3) Descrizione del compendio immobiliare

In data 01 giugno 2023 lo scrivente ha provveduto ad esperire il sopralluogo presso l'immobile alla presenza dell'ing. Davide LAZZARONI, Responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica.

La situazione che si è presentata è ancor più degradata rispetto a quella desumibile dalla documentazione fotografica facente parte del "PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO" approvato (allegato "F"), quanto meno per l'accresciuta vegetazione.

Fondamentalmente la situazione dei fabbricati, in completo stato di abbandono da alcuni anni, come dimostrato dalla presenza di vegetazione spontanea anche di alto fusto quali robinie, presenta un grave stato di degrado con strutture orizzontali parzialmente crollate, alcune porzioni dei manti di copertura in lastre piane ondulate molto probabilmente contenenti fibre d'amianto con discontinuità. La situazione è tale che un eventuale riutilizzo non possa che prevedere la demolizione e ricostruzione con gli adeguamenti del caso sia in ordine allo strumento urbanistico vigente che in ordine

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

alle normative edilizie anche di carattere energetico, acustico e strutturale.

Non si ritiene quindi necessario addentrarsi ulteriormente in una descrizione dettagliata delle caratteristiche delle singole porzioni in quanto praticamente ininfluente.

4) Metodo di stima adottato

In relazione alla tipologia del complendio immobiliare oggetto di stima ed all'adeguata disponibilità di dati relativi alle compravendite di immobili similari per tipologia e caratteristiche, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nel definire il valore dell'immobile oggetto di stima quale prodotto di un valore unitario per il relativo parametro di confronto con unità similari.

In relazione alla tipologia ed alle caratteristiche, il parametro di raffronto comunemente utilizzato nelle trattative relative ad immobili simili, è la superficie commerciale.

5) Determinazione della consistenza

Dalla documentazione costituente il più volte citato "Progetto Definitivo - Esecutivo", rappresentante lo stato dei luoghi comprendete anche porzioni di unità immobiliari demolite ma che sono oggetto di

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

stima, si è provveduto a determinare le superfici lorde delle singole proprietà distinte per destinazione d'uso.

Dalle superfici lorde si passa poi alla definizione delle superfici commerciali, mediante applicazione degli usuali coefficienti di destinazione, così come riportato nel prospetto allegato alla presente sotto la lettera "G", che si possono così riepilogare:

- Eredi Colombo	107,53 mq
- Mauro Costruzione srl	100,10 mq
- Comune di Rovello Porro	80,78 mq
- Comedil Costruzioni srl	105,62 mq
- Premoli	143,57 mq
- Papparella Premoli Biraghi	95,99 mq
- Eredi Monti	148,64 mq

6) Determinazione del valore unitario

Il valore unitario da attribuire deve essere definito dal tecnico incaricato della stima mediante la raccolta di un sufficiente numero di dati relativi a transazioni aventi per oggetto immobili simili. In alternativa è possibile anche acquisire i dati medi presenti su pubblicazioni di settore.

Detti dati vanno poi ponderati ed adattati alla specificità ed alle caratteristiche intrinseche es

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

estrinseche dell'immobile da stimare, secondo il giudizio e la sensibilità del tecnico incaricato.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i dati pubblicati da:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate per la zona B1 centrale del Comune di Rovello Porro, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione varia da 950,00 a 1.350,00 euro/mq;
- Borsino Immobiliare che per abitazioni in stabili di seconda fascia, indica un valore variabile tra 900,00 e 1.280,00 euro/mq.

La consultazione di altri diversi portali non si discosta dai suddetti dati.

L'aspetto che comunque caratterizza tutti i valori unitari espressi è che detti valori sono riferiti comunque ad unità immobiliari residenziali in condizione di normale manutenzione, più o meno dotate di impianti e finiture, ma agibili all'uso.

Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare esposto nel paragrafo 3, rappresenta una situazione non già riferibile al corrente mercato immobiliare ma ad un mercato immobiliare rivolto ad imprese ed operatori del settore alla ricerca di immobili da ricondurre all'uso abitativo dopo interventi di ristrutturazione edilizia, più o meno pesante, se non di demolizione e ricostruzione.

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

Ed è proprio a questo segmento di mercato che ci si è rivolti per acquisire i valori unitari ritraibili in regime di libero mercato per immobili da demolire come quello in parola, liberi da vincoli, gravami e trascrizioni pregiudizievoli quali ipoteche e simili.

Dalle ricerche condotte tra diversi operatori del settore, il valore mediamente corrente si aggira intorno ai 280,00-320,00 euro/mq di superficie commerciale.

In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ubicazione, destinazione d'uso, pezzatura, dotazioni, finiture, stato di manutenzione, vetustà ed appetibilità sul mercato immobiliare, considerati gli attuali costi delle demolizioni, dei conferimenti dei materiali di risulta alle PP.DD., lo scrivente tecnico incaricato ritiene di dover attribuire alle singole porzioni del compendio immobiliare, in via prudenziale, il valore unitario di 280,00 euro/mq di superficie commerciale.

7) Risposta al quesito e conclusioni

In risposta al quesito formulato, ed in relazione a tutto quanto sopra esposto, lo scrivente determina quale valore delle singole porzioni dell'immobile

*Studio Tecnico Geom Pierluigi BARCELLA
Via San Giuseppe n.94 – 21047 Saronno (VA)
Tel. e fax 0296700938 mail studiobarcella@tiscali.it*

in parola, alla data odierna ed in regime di libero mercato, libero da gravami ed ipoteche, quello definito dal prodotto tra la superficie commerciale ed il relativo valore unitario e, pertanto, sempre con riferimento al prospetto di cui alla lettera "G":

- Eredi Colombo	30.108,40 €
- Mauro Costruzione srl	28.028,00 €
- Comune di Rovello Porro	22.618,40 €
- Comedil Costruzioni srl	29.573,60 €
- Premoli	40.199,60 €
- Papparella Premoli Biraghi	26.877,20 €
- <u>Eredi Monti</u>	<u>41.619,20 €</u>
<u>Totale</u>	<u>219.024,40 €</u>

(Dicesi euro duecentodiciannovemilaventiquattro/00).

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver espletato l'incarico conferito e risposto al quesito formulato e, pertanto, si rassegna la relazione che precede unitamente agli allegati in essa richiamati rimanendo a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Saronno, 22 agosto 2023

Il tecnico incaricato
(Geom. Pierluigi BARCELLA)