



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco MANCINI

CUSTODE:
Dott. Enzo NICOLINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Sironi

CF:SRNLCU71A19F205T
con studio in GIUSSANO (MB) via Piave 38
telefono: 0362850162
email: sironiassociati@gmail.com
PEC: luca.sironi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile localizzato nel centro abitato di CARUGO in via Luigi CADORNA 5 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Descrizione

Premesso che :

- gli immobili insistenti al foglio 9 mappale 512 ed identificati ai subb. 701-702-703-704-705 sono stati completamente demoliti a seguito rilascio di regolare Titolo Autorizzativo;
- il terreno al foglio 9 mappale 2806 risulta ancora intestato alla società, in quanto con variazione n. 988 del 01/07/1988 non è stato soppresso ed unito al mappale 512, anche se nell'estratto di mappa (allegato 3) risulta ricompreso.

L'area risulta libera e versa in uno stato di abbandono e presenta condizioni critiche dal punto di vista sia ambientale sia della sicurezza.

Nota: In base allo strumento urbanistico l'area identificata al mappale 512 è parte di un Programma Integrativo di Intervento, relativo alle aree site in Carugo, area "ex Nespoli" compresa tra la via Cadorna, via Toti, via Manzoni, via Verdi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20/06/2008 e per la cui attuazione si è proceduto alla sottoscrizione di una Convenzione urbanistica (allegato 8) successivamente modificata e/o integrata e come di seguito meglio evidenziato:

- sottoscrizione Convenzione Urbanistica in data 09/09/2008 prot. 1919, tra il Comune di Carugo e ██████████, registrata a Cantù il 25/09/2008 al n. 206 serie 1 e trascritta a Como il 01/10/2008 ai nn. 30153/19167;
- sottoscrizione Appendice modificativa alla Convenzione urbanistica in data 06/07/2012 al n. 1947 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2012 al n. 75 serie 1
- sottoscrizione Accordo Integrativo dell'appendice modificativa alla Convenzione di in data 06/07/2012 al n. 1948 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2012 al n. 76 serie 1;
- sottoscrizione II^ appendice modificativa del 15/07/2014 ai nn. 11654/80400 e registrata a Como il 05/08/2014 al n. 9507 serie 1T.

Si precisa che il P.I.I. - ambito 1 sono ricomprese anche aree non oggetto della presente perizia e nello specifico i mappali 1955, 471, 2019 e 2020 al foglio 9.

Identificazione catastale degli immobili demoliti:

- foglio 9 particella 512 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda CO0149600, categoria D/1, rendita 13.404,00 Euro, indirizzo catastale: via luigi CADORNA, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda CO0149600, categoria D/1, rendita 29.250,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CADORNA, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.491,86 Euro,

indirizzo catastale: via Luigi Cadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 512 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.329,84 Euro, indirizzo catastale: via Luigi cCadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale terreno:

- foglio 9 particella 512 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie 1 ettaro 26 are 30 centiare, intestato a [REDACTED]
- foglio 9 particella 2806 (catasto terreni), partita 1985, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie 980 mq, reddito dominicale 5,70 Euro, reddito agrario 4,46 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Nota: La Giunta Comunale, con Delibera n. 5 del 27/01/2023 (allegato 8e), ha ritenuto di avviare un procedimento amministrativo finalizzato alla verifica delle più opportune soluzioni funzionali alla eventuale revisione del programma Integrato di Intervento n. 1 dell'area ex Nespoli, avendo constatato la sostanziale inattuazione dello stesso e le oggettive difficili prospettive di successivo sviluppo che impongono la necessità di una attenta valutazione sull'assetto futuro dell'intero comparto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.327.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.828.205,00
Data della valutazione:	20/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27/06/2023 in presenza del Liquidatore della società e del Custode Giudiziario, il terreno identificato al foglio 9 mappale 512 risulta libero: gli immobili elencati nel Verbale di Pignoramento ed identificati al foglio 9 mappale 512 ai subb. 701-702-703-704-705 sono stati completamente demoliti in forza di opportuna Autorizzazione Edilizia.

Si precisa che il terreno al mappale 2806 risulta ancora intestato alla società, in quanto con variazione n. 988 del 07/07/1988 non è stato soppresso e unito al mappale 512, anche se nell'estarto mappa (allegato 3) risulta ricompreso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , stipulata con Atto del 09/09/2008 al n. 1919 di repertorio a firma di Notaio Domenico ESPOSITO, registrata a Cantù il 25/09/2008 al n. 206 serie 1 e trascritta a Como il 01/10/2008 ai nn. 30153/19167

APPENDICE MODIFICATIVA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

tra il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , stipulata in data 06/07/2008 al n. 1947 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2008 al n. 75 serie 1

*** DATO OSCURATO ***

ACCORDO INTEGRATIVO DELL'APPENDICE MODIFICATIVA

tra il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , stipulato in data 06/07/2008 al n. 1948 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2008 al n. 76 serie 1

*** DATO OSCURATO ***

II^ APPENDICE MODIFICATIVA

tra il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , stipulato in data 15/07/2014 ai nn. 11654/8044 e registrata a Como il 05/08/2014 al n. 9507 serie 1T.

ATTO DI CITAZIONE PER RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Atto di citazione per risoluzione contratto emesso in data 21/11/2012 al n. 5/13 di repertorio del Tribunale di Cantù a favore *** DATO OSCURATO *** e a carico della società *** DATO OSCURATO *** , trascritta il 20/03/2013 ai nn. 6981/5021.

Nota: Grava sugli immobili siti in CARUGO insistenti su area distinta al Catasto Terreni fg.9 con mapp.866, mapp.1870 e mapp.2806 e precisamente al mappale 535 sub. 3 e al mappale 1579.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA

iscritta il 05/08/2009 ai nn. 23069/5030 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** ed a carico di *** DATO OSCURATO *** , a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato il 04/08/2009 a firma Notaio Alessandra MASCELLARO ai nn. 13516/6671 di repertorio.

Importo ipoteca: € 18.000.000/00.

Importo capitale: € 9.000.00/00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota: grava sulla piena proprietà del bene censito al foglio 9 mappale 512 sub. 701

IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 05/03/2017 dal Tribunale di Como al n. 431 di repertorio

ed iscritta il 20/06/2017 ai nn. 15723/2581, a favore di *** DATO OSCURATO *** ed a carico di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: € 184.185/79

Importo capitale: € 9184.185/79

Nota: grava sulla piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9 al mappale 512 subb. 701-702-703-704-705 e al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2806 e 512.

IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 28/03/2018 dal Tribunale di Como al n. 646 di repertorio ed iscritta il 17/02/2023 ai nn. 4349/575, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ed a carico di *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 1.700.000/00

Importo capitale: € 1.600.00/00.

Nota: grava sulla piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9 al mappale 512 subb. 701-702-703-704-705 e al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2806.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento notificato in data 18/05/2023 al n. 1876 di repertorio a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Como e trascritto il 26/05/2023 ai nn. 15525/11364, a favore di *** DATO OSCURATO *** ed a carico di *** DATO OSCURATO ***

Nota: grava sulla piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 9 al mappale 512 subb. 701-702-703-704-705 e al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2806 e 512.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il Comune di Carugo non ha ancora emesso accertamenti in merito alla situazione debitoria relativa ai pagamenti tributari (IMU e TARI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 dal 21/01/2003 ad oggi,

in forza di Atto di compravendita stipulato il 21/01/2003 a firma di Notaio Salvatore DELLO IACONO ai nn. 161458/22925 di repertorio, registrato il 03/02/2003 ai nn. 39 serie 2v, trascritto il 23/01/2003 a Como ai nn. 2292/1297 e 2293/1298, con il quale:

- La società *** DATO OSCURATO *** vende alla società gli immobili siti in CARUGO in

Via Cadorna snc – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.9 con mapp.2639, mapp.2640, mapp.2641, mapp.2804, mapp.2805, mapp.1871 e mapp.512 e precisamente:

- mapp.535/703 – mapp.1991/703 – mapp.1992/703 – PT,S1 – D/1
- mapp.535/704 – mapp.1991/704 – mapp.1992/704 – P1,2 – D/1
- mapp.535/705 – mapp.1991/705 – mapp.1992/705 – PT,1 – D/1
- mapp.535/706 – mapp.1991/706 – mapp.1992/706 – PT – D/1

Osservazioni: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €2.840.512,94 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto le menzionate ISC.6897/1549 del 29/04/1998 e ISC.14629/3413 del 06/08/1998 non risultano rispettivamente successivamente cancellate e rinnovate.

- *** DATO OSCURATO *** , coniugato in regime di separazione dei beni, vende gli immobili siti in CARUGO in Via Cadorna snc – insistente su area distinta al Catasto Terreni fg.9 con mapp.866, mapp.1870 e **mapp.2806** - e precisamente:
 - mapp.535/3 – PT - D/1
 - mapp.1579 - PS1,1,2 – A/2 – cl.2 – v.12

Osservazioni: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €631.520,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto le menzionate ISC.6897/1549 del 29/04/1998 e ISC.14629/3413 del 06/08/1998 non risultano rispettivamente successivamente cancellate e rinnovate.

Nota: Il prezzo della compravendita è stato convenuto ed accettato in € 631.520,00, somma che:

- per € 361.520,00 il venditore riconosce di aver già ricevuto;
- per € 270.000,00 (riferito al costo di costruzione) la parte acquirente si obbliga di pagare costruendo, sull'area risultante dalla demolizione, un fabbricato condominiale e trasferendo al venditore con modalità a parte stabilite ed entro 3 anni dal rilascio dell'immobile, due appartamenti della superficie di 120 mq ciascuno con annessi balconi di 10 mq per ogni appartamento, due cantine di 5 mq ciascuna e due autorimesse di 20 mq ciascuna, aventi le caratteristiche costruttive risultanti dal capitolato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 dal 25/09/1990 fino al 20/01/2003,

in forza di atto stipulato il 25/09/1990 a firma di Notaio Salvatore DELLO IACONO ai nn. 111652/13188 di repertorio, registrato il 04/10/1990 a Cantù ai nn. 485 serie 2, trascritto il 04/10/1990 a Como ai nn. 17495/11643.

Nota: La parte venditrice vende e trasferisce il complesso immobiliare in via Cadorna a Carugo, insistente su aree distinte al foglio 9 ai mappali 866-1870-2806, costituito da palazzina ad uso residenziale e, in corpo staccato, magazzino, autorimessa e laboratorio artigianale, con annesse aree cortilizie di pertinenza, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9 al mappale 535 sub. 3 categoria D/1 e al mappale 1579 categoria A/2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 dal 10/11/1998 fino al 20/01/2003,

in forza di atto stipulato il 10/11/1998 a firma di Notaio Luigi RONCORONI ai nn. 85195/11516 di repertorio, registrato il 26/11/1998 ai nn. 2078 serie 2v, trascritto il 03/12/1998 ai nn. 21083/15182.

Nota: La parte venditrice vende e trasferisce il complesso industriale in via Cadorna e Manzoni a Carugo, insistente su aree distinte al foglio 9 ai mappali 2639-2640-2641-2804-2805-1871-512, costituito da palazzina ad uso uffici-magazzini-porticati, laboratorio industriale, Centrale Termica,

locali compressori, spogliatoi, servizi, tettoia in corpo staccato e annesse aree cortilizie di pertinenza, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9 al mappale 535 sub. 703 graffato con i mappali 1991 sub. 703, al mappale 1992 sub. 703 - categoria D/1, al mappale 535 sub. 704 graffato con i mappali 1991 sub. 704 e 1992 sub. 704 - categoria D/1, al mappale 535 sub. 705 graffato con i mappali 1991 sub. 705 e 1992 sub. 705 - categoria D/1 ed al mappale 535 sub. 706 graffato con i mappali 1991 sub. 706 e 1992 sub. 706 - categoria D/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico l'area identificata al foglio 9 mappale 512 è parte di un Programma Integrativo di Intervento, relativo alle aree site in Carugo, area "ex Nespoli" compresa tra la via Cadorna, via Toti, via Manzoni, via Verdi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20/06/2008 e per la cui attuazione si è proceduto alla sottoscrizione di un Convenzione Urbanistica (allegato 8a) in data 09/09/2008 prot. 1919, tra il *** DATO OSCURATO *** , registrata a Cantù il 25/09/2008 al n. 206 serie 1 e trascritta a Como il 01/10/2008 ai nn. 30153/19167 e successivamente modificata con la sottoscrizione di due appendici in data 06/07/2012 ed in data 15/07/2014.

In merito all'attuazione del PII n. 1 si precisa che (allegato 8e):

- con D.I.A. n. 103/2008 si è proceduto con la demolizione dei fabbricati;
- Il PdC n. 28/2009 rilasciato il 25/08/2009 non è stato attuato ed il Comune di Carugo ha restituito gli oneri concessori su richiesta degli Attuatori;
- il PII - ambito n. 1 e la relativa Convenzione Urbanistica decadranno in data 09/09/2025;
- gli Attuatori ad oggi non hanno ancora realizzato alcuno degli interventi ammessi ovvero proposto soluzioni alternative condivisibili con l'Amministrazione Comunale;
- La Giunta Comunale con Deliberazione n.5 del 27/01/2023 ha avviato un procedimento amministrativo volto alla eventuale revisione del PII;
- L'Amministrazione Comunale ha invitato in data 20/04/2023 prot. 4417 ed in data 23/05/2023 prot. 5770 gli Attuatori del PII n. 1 a partecipare, ma senza esito, al procedimento di variante attraverso la presentazione di proposte e/o osservazioni di modifica del Programma stesso.

Si segnala, inoltre, che in riferimento al progetto di bonifica approvato dal Comune di Carugo con Determina n. 257 del 02/07/2010 (protocollo Arpa n. 99135 del 13/07/2010) ed al cronoprogramma delle attività, l'Ente ARPA in data 19/03/2013 prot. 38383.112 (riferimento pratica 340/08/TAP) ha sollecitato l'Attuatore alla trasmissione dei certificati analitici relative ai campioni prelevati in sito, che ad oggi non sono ancora stati consegnati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 103/08 (allegato 8b)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricati esistenti, presentata il 05/08/2008 con il n. 8080 di protocollo.

Nota: non è mai stata consegnata la fine lavori.

Permesso di Costruire N. 28/2009 (allegato 8c)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione di due edifici residenziali in attuazione al P.I.I. ambito n. 1, presentata il 04/04/2009 con il n. 3919 di protocollo e rilasciata il 25/08/2009.

Nota: Il Titolo autorizzativo non è stato attuato e su richiesta degli Attuatori gli oneri concessori sono stati restituiti dal Comune di Carugo.

Permesso di Costruire N. 27/bis/09 (allegato 8d)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la realizzazione delle opere di urbanizzazione P.I.I. ambito n. 1, rilasciato il 18/04/2012.

Nota: Il titolo autorizzativo risulta scaduto in quanto non è mai stato presentato l'Inizio lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio

variante approvata con Delibera C.C. n. 3 del 08/03/2012 e successiva variante approvata con delibera C.C. n. 42 del 30/11/2016.

L'area del presente elaborato peritale ricade in zona "Interventi in corso di attuazione - AR01, via Cadorna/via Manzoni ed è oggetto di Piano Integrato d'Intervento - PII n. 1 e soggetto a convenzioni.

Le norme tecniche di attuazione che regolano l'edificazione su tale zona sono contenute nella Convenzione sottoscritta e riassunte nella scheda AR01 del Documento di Piano (allegato 9), nello specifico:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 3,20 mc/mq;
- Rapporto di copertura: max 30% dell'area del lotto;
- Altezza massima edifici: 40 m;
- Piani fuori terra abitabili: max 11 piani oltre piano S.N.R. sottotetto;
- Distanze minime: definite da PRG;
- Area sistemata a verde permeabile: 1/5 dell'area del lotto;
- Volume destinato a residenza: 45.000,00 mc;
- Volume destinato ad attività commerciali: 3.290,00 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale e a quanto indicato nell'atto di pignoramento, di fatto:

- gli immobili identificati al foglio 9 mappale 512 sub. 701 - 702 - 703 - 704 e 705 sono stati completamente demoliti come da Titolo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi conferma la conformità soggettiva, tuttavia durante il sopralluogo si è rilevato che:

- gli immobili identificati al foglio 9 mappale 512 ai subb. 701-702-703-704-705 sono stati completamente demoliti;
- Il terreno al foglio 9 mappale 2806 viene graficamente (allegato 3) ricompreso nel mappale 512 ma di fatto con variazione n. 988 del 01/07/1988 non è stato soppresso ed unito al mappale 512.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante aggiornamento della situazione catastale a seguito demolizione dei fabbricati e con il deposito di nuovo Tipo Mappale per soppressione ed unione del mappale 2806 al 512.

I Costi di regolarizzazione non sono certi ma presumibilmente ipotizzabili in:

- Rilievo e presentazione aggiornamento catastale con Tipo Mappale: € 3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARUGO VIA LUIGI CADORNA 5

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile localizzato nel centro abitato di CARUGO in via Luigi CADORNA 5 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Descrizione

Premesso che :

- gli immobili insistenti al foglio 9 mappale 512 ed identificati ai subb. 701-702-703-704-705 sono stati completamente demoliti a seguito rilascio di regolare Titolo Autorizzativo;
- il terreno al foglio 9 mappale 2806 risulta ancora intestato alla società, in quanto con variazione n. 988 del 01/07/1988 non è stato soppresso ed unito al mappale 512, anche se nell'estratto di mappa (allegato 3) risulta ricompreso.

L'area risulta libera e versa in uno stato di abbandono e presenta condizioni critiche dal punto di vista sia ambientale sia della sicurezza.

Nota: In base allo strumento urbanistico l'area identificata al mappale 512 è parte di un Programma Integrativo di Intervento, relativo alle aree site in Carugo, area "ex Nespoli" compresa tra la via Cadorna, via Toti, via Manzoni, via Verdi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20/06/2008 e per la cui attuazione si è proceduto alla sottoscrizione di una Convenzione urbanistica (allegato 8) successivamente modificata e/o integrata e come di seguito meglio evidenziato:

- sottoscrizione Convenzione Urbanistica in data 09/09/2008 prot. 1919, tra il Comune di Carugo e ██████████ registrata a Cantù il 25/09/2008 al n. 206 serie 1 e trascritta a Como il 01/10/2008 ai nn. 30153/19167;
- sottoscrizione Appendice modificativa alla Convenzione urbanistica in data 06/07/2012 al n. 1947 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2012 al n. 75 serie 1
- sottoscrizione Accordo Integrativo dell'appendice modificativa alla Convenzione di in data 06/07/2012 al n. 1948 di repertorio e registrata a Cantù il 13/07/2012 al n. 76 serie 1;
- sottoscrizione II^ appendice modificativa del 15/07/2014 ai nn. 11654/80400 e registrata a Como il 05/08/2014 al n. 9507 serie 1T.

Si precisa che il P.I.I. - ambito 1 sono ricomprese anche aree non oggetto della presente perizia e nello specifico i mappali 1955, 471, 2019 e 2020 al foglio 9.

Identificazione catastale degli immobili demoliti:

- foglio 9 particella 512 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda CO0149600, categoria D/1, rendita 13.404,00 Euro, indirizzo catastale: via luigi CADORNA, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda CO0149600, categoria D/1, rendita 29.250,00 Euro, indirizzo catastale: via Luigi CADORNA, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.491,86 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 512 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.329,84 Euro,

indirizzo catastale: via Luigi cCadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 512 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale terreno:

- foglio 9 particella 512 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie 1 ettaro 26 are 30 centiare, intestato a [REDACTED]
- foglio 9 particella 2806 (catasto terreni), partita 1985, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie 980 mq, reddito dominicale 5,70 Euro, reddito agrario 4,46 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Nota: La Giunta Comunale, con Delibera n. 5 del 27/01/2023 (allegato 8e), ha ritenuto di avviare un procedimento amministrativo finalizzato alla verifica delle più opportune soluzioni funzionali alla eventuale revisione del programma Integrato di Intervento n. 1 dell'area ex Nespoli, avendo constatato la sostanziale inattuazione dello stesso e le oggettive difficili prospettive di successivo sviluppo che impongono la necessità di una attenta valutazione sull'assetto futuro dell'intero comparto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area completamente libera da immobili, a seguito loro demolizione, invasa da sterpaglie e totalmente recintata con ingresso carraio/pedonale lungo via Luigi Cadorna al civico 5, ricompresa in un Programma Integrato di Intervento come da Convenzione Urbanistica del 09/09/2008 (allegato 8a), denominato PII, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area stessa mediante la realizzazione di nuovi edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che l'area in oggetto si trova all'interno di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 12/05 denominati PIP - ambito 1 e per la cui attuazione si è proceduto alla sottoscrizione di una Convenzione urbanistica del 09/09/2008 al n. 1919 successivamente modificata ed integrata, considerato che:

- le previsioni urbanistiche richiamate nella sopracitata Convenzione Urbanistica e delle successive modifiche e/o integrazioni e precisamente:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: 3,20 mc/mq;
 - Rapporto di copertura: max 30% dell'area del lotto;
 - Altezza massima edifici: 40 m;
 - Piani fuori terra abitabili: max 11 piani oltre piano S.N.R. sottotetto;
 - Area sistemata a verde permeabile: 1/5 dell'area del lotto;
 - Volume destinato a residenza: 45.000,00 mc;
 - Volume destinato ad attività commerciali: 3.290,00 mc,

Lo scrivente ha deciso di procedere con la stima con metodo a corpo, previo calcolo analitico attribuendo un valore di 70,00 €/mc, pertanto:

$V (45.000,00+3.290,00) \times 70,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 3.380.300,00$

Dalla suddetta somma verranno, inoltre, decurtati € 50.000,00 per Bonifica e pulizia dell'area, in quanto versa in uno stato di totale abbandono.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.330.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.330.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.330.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che l'area in oggetto si trova all'interno di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 12/05 denominati PIP - ambito 1 e per la cui attuazione si è proceduto alla sottoscrizione di una Convenzione urbanistica del 09/09/2008 al n. 1919 successivamente modificata ed integrata, considerato che:

- le previsioni urbanistiche richiamate nella sopracitata Convenzione Urbanistica e delle successive modifiche e/o integrazioni e precisamente:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: 3,20 mc/mq;
 - Rapporto di copertura: max 30% dell'area del lotto;
 - Altezza massima edifici: 40 m;
 - Piani fuori terra abitabili: max 11 piani oltre piano S.N.R. sottotetto;
 - Area sistemata a verde permeabile: 1/5 dell'area del lotto;
 - Volume destinato a residenza: 45.000,00 mc;
 - Volume destinato ad attività commerciali: 3.290,00 mc,

Lo scrivente ha deciso di procedere con la stima con metodo a corpo, previo calcolo analitico attribuendo un valore di 70,00 €/mc, pertanto:

$V (45.000,00+3.290,00) \times 70,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 3.380.300,00$

Dalla suddetta somma verranno, inoltre, decurtati € 50.000,00 per Bonifica e pulizia dell'area, in quanto versa in uno stato di totale abbandono.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, Comune di Carugo, ufficio del registro di Como e provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e provincia, ufficio tecnico di Carugo, agenzie: Como e provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e provincia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	3.330.300,00	3.330.300,00
				3.330.300,00 €	3.330.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.327.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 499.095,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.828.205,00**

data 20/10/2023

il tecnico incaricato
Luca Sironi