

## LOTTO 7

### Complesso industriale a Lurate Caccivio (CO) via Vittorio Emanuele II 1

#### Descrizione generale

In data 16 maggio 2023 è stato svolto il sopralluogo presso il lotto in esame alla presenza del geometra Pelucchi ed eseguito il rilievo fotografico che si riporta al paragrafo seguente.

Trattasi di un terreno su cui sorge un capannone industriale dismesso e in cattivo stato di manutenzione sito nel Comune di Lurate Caccivio in via Vittorio Emanuele II al civico 1, come meglio identificato nella fotografia aerea sotto riportata.



*immagine 36\_vista aerea*

L'area esterna di pertinenza esclusiva è lasciata al verde incolto ed è delimitata da cancelli e recinzioni in ferro.

#### Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati della Provincia di Como, la proprietà oggetto di valutazione è identificata come segue:

- foglio 3 mappale 84 subalterno 701, categoria D/7, rendita catastale 29.660,26 euro;

Da una disamina delle mappe catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che i dati catastali di riferimento per il N.C.E.U. non sono stati ancora riuniti in una unica identificazione; perciò, alla mappa catastale degli enti urbani i dati catastali corrispondenti al compendio del lotto 7 risultano il foglio 9 mappale 84.

I confini della proprietà sono:

- a nord: mappale 37 e sede stradale;
- a ovest: mappale 7769;
- a sud: mappali 6150 e 3336;
- a est: sede stradale.

### **Documentazione fotografica**

Si riportano di seguito alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 16.05.2023:



**immagine 37**\_ingresso Proprietà



**immagine 38**\_ingresso area



**immagine 39**\_area di pertinenza



**immagine 40**\_recinzione esistente



**immagine 41**\_vista interna capannone industriale

## Situazione urbanistica

In data 15.05.2023 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica relativo alla proprietà in esame ed è stato rilasciato in data 16.05.2023, che si allega alla presente relazione. Dal certificato si evince che l'area risulta per circa il 95% inserita nell'ambito di trasformazione denominato ATR/3-Via Umberto I che prevede la trasformazione dell'area da industriale-produttiva a residenziale mediante firma di una convenzione urbanistica, mentre il restante 5% è destinato alla viabilità.

## Ipotesi di trasformazione

L'impresa --- OMISSIS ---- ha approfondito uno studio di fattibilità per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale sull'area in esame, attivando di fatto un iter preliminare per la proposta di attuazione dell'ambito di trasformazione previsto dal PGT vigente del Comune di Lurate Caccivio.

Il progetto preliminare prevede di fatto la realizzazione di tre palazzine autonome di cui quella in fregio a via Vittorio Emanuele II di tipo convenzionato.

Si specifica che ad oggi non risulta presentata alcuna pratica edilizia e non è stata firmata nessuna Convenzione urbanistica con il Comune per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATR/3-via Umberto I.

## Criterio di stima

Per la stima del valore dell'area del presente LOTTO 7 è necessario approfondire due duplici soluzioni di vendita che porterebbero a risultati economici differenti.

Il **primo criterio** adottato intende stimare l'area sulla base del valore unitario legato alla potenzialità edificatoria massima dell'area stessa, che in questo specifico caso è pari a circa 6.000 mc (vedasi scheda dell'ambito allegata al certificato di destinazione urbanistica).

Il **secondo criterio** attribuisce all'area edificabile il valore corrispondente ai beni che potrebbero essere realizzati attuando l'Ambito di Trasformazione, che in questo caso può essere ricondotto al progetto preliminare redatto dalla Proprietà e rilevato dalla documentazione fornita.

In questo caso il valore complessivo del lotto corrisponde ai valori di mercato delle singole unità immobiliari commercializzabili e vendibili sia in edilizia libera sia in convenzionata applicando una sensibile riduzione del valore per quest'ultima.

### Valutazione LOTTO 7

<b>valore stato attuale (già dedotta la demolizione dei fabbricati esistenti)</b>	<b>480.000,00 euro</b>
valore di trasformazione finale	6.450.752,00 euro
palazzina a (edilizia libera) 987,78 mq x 2.200,00 euro/mq	2.173.116,00 euro
palazzina b (edilizia libera) 987,78 mq x 2.200,00 euro/mq	2.173.116,00 euro
palazzina c (edilizia convenzionata) 748,51 mq x 2.000,00 euro/mq	1.497.020,00 euro
autorimesse n°27 autorimesse a corpo	540.000,00 euro
cantine n°27 cantine a corpo	67.500,00 euro
<b>totale valore commerciale di vendita</b>	<b>6.450.752,00 euro</b>

## LOTTO 8

### Terreno agricolo a Cornate d'Adda (MB) frazione Porto d'Adda

#### Descrizione generale

Trattasi di un terreno di ampia superficie e di forma pressoché regolare sito a Cornate d'Adda in frazione di Porto d'Adda; l'area è attualmente destinata a verde incolto, accessibile direttamente da via Enrico Riva in prossimità del civico 21 attraversando una striscia di terreno sempre di proprietà.

Si riporta qui sotto una vista aerea con indicata puntualmente la proprietà in esame.



*immagine 42\_vista aerea*

#### Descrizione catastale

Al Catasto Terreni della Provincia di Monza e Brianza nel Comune di Cornate d'Adda, il terreno oggetto di valutazione è identificato come segue:

- foglio 3 mappale 37, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 6.740, rendita dominicale 34,81 euro, rendita agraria 34,81 euro;
- foglio 3 mappale 38, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 4.340, rendita dominicale 22,41 euro, rendita agraria 22,41 euro;
- foglio 3 mappale 39, categoria BOSCO CEDUO, classe 01, consistenza 390, rendita dominicale 0,81 euro, rendita agraria 0,12 euro;

- foglio 3 mappale 40, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 300, rendita dominicale 1,55 euro, rendita agraria 1,55 euro;
- foglio 3 mappale 474, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 310, rendita dominicale 1,60 euro, rendita agraria 1,60 euro;
- foglio 3 mappale 475, categoria BOSCO CEDUO, classe 01, consistenza 90, rendita dominicale 0,19 euro, rendita agraria 0,03 euro;
- foglio 3 mappale 477, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 170, rendita dominicale 0,88 euro, rendita agraria 0,88 euro;
- foglio 3 mappale 478, categoria SEMINATIVO, classe 03, consistenza 190, rendita dominicale 0,79 euro, rendita agraria 0,79 euro;
- foglio 3 mappale 38, categoria SEMINATIVO, classe 02, consistenza 50, rendita dominicale 0,26 euro, rendita agraria 0,26 euro.

### Documentazione fotografica



**immagine 43**\_accesso area agricola



**immagine 44**\_area di accesso da via Riva



*immagine 45\_area di proprietà*



*immagine 46\_area di proprietà*

## **Situazione urbanistica**

In data 16.05.2023 è stata protocollata la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ed è stato rilasciato il 19.05.2023.

Secondo il PGT vigente del Comune di Cornate d'Adda l'area ai mappali 37-38-39-40 costituente il perimetro consistente della proprietà sono individuati dal Piano delle regole nella **Zona E2** aree agricole e risultano vincolati dal PTCP come aree agricole strategiche e nella rete verde di ricomposizione paesaggistica.

I restanti mappali di proprietà 474-475-477-478-479 che compongono in sostanza l'accesso privato all'area di cui sopra dalla strada comunale principale via Riva risultano identificati come sede stradale e vincolato alla zona di iniziativa comunale del Parco Adda Nord.

## **Criterio di stima**

Il valore di mercato dell'area sopra descritta è definito per comparazione a terreni agricoli aventi i medesimi requisiti quali la tipologia, l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica e dall'andamento generale del mercato immobiliare attuale.

## **Valutazione LOTTO 8**

**valore stato attuale terreno agricolo**

**73.680,00 euro**

12.280 mq x 6 euro/mq