

TRIBUNALE DI COMO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 4/2025

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Commissario Giudiziale Dott.ssa Arianna Volontè
Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 16.12.2025

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO “LOTTO 11”
Immobile sito in Cantù – Via Martin Luther King

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell’individuazione dell’esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato “LOTTO 11”.

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all’esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:

- 10.11.2025
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 10.11.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 18.07.2024
accesso agli c/o Ufficio Tecnico Comune
- 27.06.2024
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- 05.06.2024
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA
CONSISTENZA IPO/CATASTALE

LOTTO 11

**Immobile sito in Cantù (CO)
Via Martin Luther King**

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Cantù (Co)

Via Martin Luther King

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. CAN Foglio 9, Particella 6859

Qualità Prato Arbor, Classe 1, Superficie 2.570 mq,

R.D. Euro 16,59, R.A. Euro 13,27

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, più precisamente:

per il beni di cui al LOTTO 11

Immobile sito in Cantù (CO) Via Martin Luther King

Nel caso specifico, trattandosi di area ancora non edificata, in assenza di progetto, vengono considerati due parametri di stima, posti poi a confronto e dai quali si considererà il valore medio.

E' possibile quindi avvalersi di questo tipo di procedimento:

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Nel procedimento sintetico, nel caso della stima di un'area edificabile, il valore dell'area è stimato quale quota percentuale del valore di mercato rispetto all'edificazione possibile.

Si è proceduto pure alla valutazione espressa in mc riferita ai valori presenti sul mercato relativi alla zona di riferimento.

Oltremodo, come di seguito descritto, si sono tenuti in considerazione tre parametri riportati nelle N.T.A. riguardanti nello specifico i beni ricadenti nell'ambito Servizi Socio Assistenziali.

Si precisa inoltre che nelle N.T.A. corrispondenti alla destinazione urbanistica si riporta la seguente dicitura: “ **... i parametri e gli indici sono definiti in sede di progetto esecutivo, conformemente alla legislazione di settore ...** “.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 10.11.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

Sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie presentate presso il comune; non sono state riscontrate pratiche edilizie.

Sono stati individuati i beni oggetto di stima all'interno del vigente P.G.T., più specificatamente definiti nei successivi capitoli denominati "Pratiche Edilizie" e "Destinazione Urbanistica".

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Cantù – zona semicentrale
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como
- Listino prezzi opere in edilizia

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

è stato effettuato da parte del perito sopralluogo c/o l'Ufficio in data 05.06.2024 al fine di verificare la presenza di eventuali preliminari di compravendita, contratti di locazione o comodati insistenti sugli immobili oggetto di stima.

Consultazioni disponibili per ispezioni a far data dall'anno 2000.

La verifica ha dato esito negativo.

5. STIMA

LOTTO 11

Immobile sito in Cantù (CO) Via Martin Luther King

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Cantù (Co)

Via Martin Luther King

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. CAN Foglio 9, Particella 6859

Qualità Prato Arbor, Classe 1, Superficie 2.570 mq,

R.D. Euro 16,59, R.A. Euro 13,27

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 12171, strada e mappale 21093.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 11:

Il bene oggetto di valutazione, ricade, come meglio precisato in seguito, in ambito contemplato nel PIANO DEI SERVIZI SOCIO – ASSISTENZIALI, NUOVI SERVIZI SOCIO – ASSISTENZIALI (Edilizia Pubblica), è ammessa l'edificazione di manufatti aventi le seguenti destinazioni:

- Case di riposo RSA
- Centro Civico
- Associazioni di Volontariato
- Cooperative Sociali
- Centro Sociale
- Poliambulatori – Ambulatori
- Residenza Pubblica

Per i parametri urbanistici si rimanda interamente al capitolo dedicato, specificando all'uopo che da ricerca effettuata presso gli archivi comunali, non risulta il deposito di alcuna pratica edilizia.

Di forma pressoché regolare, ed ubicata in zona semi – centrale rispetto al centro della città, presenta un'orografia piana.

Alla data del sopralluogo, il bene si presenta privo di edificazione.

Proprietari:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.22588/14317 (28.6.2005)

Atto in data 17.6.2005 rep.131646/16842 Notaio Daniele Minussi di
Lecco con il quale – libero di stato -
vende alla
immobili siti in CANTU' Sez.CANTU' e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.6859 are 25.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata per €80.000,00 e libera da
qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.31965/20386 (12.11.2009)

Atto in data 9.11.2009 rep.32139/12996 Notaio Christian Nessi di
Mozzate con il quale la
vende alla
immobili siti in CANTU' Sez.CANTU' e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.6859 are 25.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata per €90.000,00 e libera da
qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata citazione

trascritta in data 6.3.2009 ai nn.6055/3848 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 13.11.2009 ai nn.32173/4806.

Pratiche edilizie:

NON PRESENTI

Destinazione urbanistica:

Alla data del 10.11.2025 lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 5 del 31.01.2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 28 del 09.07.2014 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 20.11.2018 pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 23.01.2019.

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'oggetto di stima è la seguente:

BENE 1.

ricade in ambito contemplato nel PIANO DEI SERVIZI - NUOVI SERVIZI SOCIO – ASSISTENZIALI (Edilizia Pubblica), è ammessa l'edificazione di manufatti aventi le seguenti destinazioni:

- Case di riposo RSA
- Centro Civico
- Associazioni di Volontariato
- Cooperative Sociali
- Centro Sociale
- Poliambulatori – Ambulatori
- Residenza Pubblica

PIANO DEI SERVIZI:

comprende le aree per servizi e attrezzature pubbliche previste dal Piano dei Servizi, compresa l'edilizia residenziale convenzionata, soggetta a permesso di costruire convenzionato, per la quale valgono i seguenti parametri:

- indice di copertura 0,25
- piani ammessi 3
- superficie in cessione 30%

di seguito si riporta la classificazione degli usi e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, private asservibili ad uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 9 comma 10 della Legge n. 12/2005, possono essere servizi pubblici e di interesse pubblico e generale anche le attrezzature private asservibili ad uso pubblico, cioè i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune o di quella non residente eventualmente servita.

Relativamente al bene oggetto di stima:

SO – SERVIZI SOCIO ASSISTENZIALI:

- Case di riposo RSA
- Centro Civico
- Associazioni di Volontariato
- Cooperative Sociali
- Centro Sociale
- Poliambulatori – Ambulatori
- Residenza Pubblica

Le opere pubbliche o di interesse pubblico e generale o di uso pubblico, anche se realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale sono approvati con Delibera di Giunta Comunale previo parere favorevole dell'Ufficio Opere Pubbliche.

I parametri e gli indici sono definiti in sede di progetto esecutivo, conformemente alla legislazione di settore.

Caratteristiche descrittive:

-

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

NESSUNA DISCORDANZA RISCONTRATA

Valutazione:

PREMESSA

Non risulta presente agli atti alcun elaborato progettuale relativo al bene oggetto di stima, pertanto la valutazione viene effettuata sulla base di un ipotetico intervento valutato in relazione ai parametri esposti, pur considerando quanto esposto dalle N.T.A. relative “ ***... le opere pubbliche, d’interesse pubblico e generale o di uso pubblico, anche se realizzati da soggetti diversi dall’Amministrazione Comunale sono approvati con Delibera di Giunta Comunale previo parere favorevole dell’Ufficio opere Pubbliche. I parametri e gli indici sono definiti in sede di progetto esecutivo, conformemente alla legislazione di settore ...*** ”.

Inoltre così si specifica: “ ***... gli ambiti contemplati nel piano dei servizi ... comprendono aree per servizi e attrezzature pubbliche previste dal Piano dei Servizi, compresa l’edilizia residenziale convenzionata, soggetta a permesso di costruire convenzionato ...*** ”.

Ciò premesso:

relativamente ai dati metrici del bene così risulta:

- superficie catastale riportata in banca dati risulta pari a 2.570 mq
- superficie area lotto come da rilievo strumentale fornito dalla proprietà pari a 2.470 mq

relativamente ai parametri urbanistici unicamente a quelli esposti relativi alla destinazione all’interno dello strumento urbanistico vigente P.G.T. così risulta:

- indice di copertura 0,25
- piani ammessi 3
- superficie in cessione 30%

In questa fase si può solo ipotizzare un valore poiché lo stesso risulta compiutamente determinabile dall'esito delle convenzioni da stipularsi con il Comune ai fini dell'intervento.

Pertanto si ipotizza:

$$2.470 \text{ mq} \times 0,25 = 617,50 \text{ mq}$$

$$617,50 \text{ mq} \times 3 = 1.852,50 \text{ sup. coperta espressa in mq}$$

Considerando che la S.L.P. effettiva ricavabile risulta circa il 70% della superficie coperta si ottiene:

$$1.852,50 \times 70\% = 1.296,75 \text{ arrotondato a } 1.300,00 \text{ mq di S.L.P.}$$

Stima 1

La formula per il calcolo è la seguente:

$$V_a = V_{mp} * I_a$$

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente considerata 10% - 30%)

Dove:

$$V_{mp} = V_e * I_f * S$$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Quindi:

$V_{mp} = 1.300,00 \text{ mq (SLP circa ipoteticamente realizzabile)} \times \text{€uro } 1.800,00/\text{mq (parametro esposto già considerando le caratteristiche proprie riferite all'edilizia residenziale pubblica)} = \text{€uro } 2.340.000,00$

$V_a = 2.340.000,00 \times I_a \text{ (considerata al 15\%)} = \underline{\text{€uro } 351.000,00}$

Stima 2

$1.300,00 \text{ mq di S.L.P. disponibile} \times 3 \text{ (n. piani)} = 3.900,00 \text{ mc}$

$3.900,00 \times \text{€}/\text{mc } 100,00 = \text{€uro } 390.000,00$

Considerando un prudentiale abbattimento trattandosi di edilizia residenziale pubblica stimato nel 25% avremmo:

$\text{€uro } 390.000,00 - \text{€uro } 97.500,00 = \underline{\text{€uro } 292.500,00}$

Valore medio tra le due stime:

$\text{€uro } 351.000,00 + \text{€uro } 292.500,00/2 = \text{€ } 321.750,00$

Al valore indicato in €uro 321.500,00 viene applicato un abbattimento pari al 20% ai fini degli adempimenti previsti relativi alla cessione aree al comune, come previsto dalle N.T.A. ed altri eventuali adempimenti derivanti da Convenzione ad oggi non valutabili analiticamente.

Pertanto:

$\text{€uro } 321.750,00 - \text{€uro } 64.350,00 = \text{€uro } 257.400,00$

totale complessivo valore € 257.400,00

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

APPARTENENTE ALLA SOCIETA'

(al lordo delle regolarizzazioni)

ARROTONDATO AD **€ 260.000,00**

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero.

Gravami rilevati:

ISC.4630/613 (21.2.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 9.2.2024 rep.381 del Tribunale di Como a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI SOC. COOP./ALZATE BRIANZA e a carico

per €.306.466,11 di cui €.244.466,11 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

ISC.9031/1302 (2.4.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 16.1.2024 rep.38 del Tribunale di Como a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/NAPOLI e a carico della

per

€.484.845,56 a garanzia del capitale di pari importo.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

TRA.35744/26569 (3.12.2024) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di apertura di concordato preventivo emesso in data 23.9.2024 rep.72/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI

e a carico della

Grava anche su beni di cui alla premessa.

6. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 11

Immobile sito in Cantù – Via Martin Luther King

BENE 1

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 260.000,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 260.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 11

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 260.000,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 260.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 5%

per differenza tra oneri tributari
su base catastale e per assenza
di garanzia per vizi e per
rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita

= Euro 13.000,00

Valore di vendita giudiziaria
dell'immobile al netto delle

decurtazioni nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova

= €uro 247.000,00

7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 16 dicembre 2025

Arch. Raffaella Nespoli