

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

**RELAZIONE DI STIMA
PROPRIETA' IMMOBILIARE
COMPENDIO INDUSTRIALE E TERRENI
Viale Don Rossi, Via Greppi, Via Casati – CASATENOVO (LC)**

DICEMBRE 2024



1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE DEI BENI E INQUADRAMENTO URBANISTICO
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. VALUTAZIONE DEI BENI
5. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Buizza, nato a Lecco il 17 settembre 1965, ivi residente in Via Resinelli n. 12, C.F. BZZ VCN 65P17 E507G, con studio in Piazza A. Manzoni n. 23 a Lecco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 305, P.I. 01988940134, a seguito dell'incarico ricevuto dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO s.p.a. in qualità di creditrice procedente della procedura esecutiva immobiliare n.88/2024 R.G.E., ha proceduto ad una relazione tecnica di stima allo stato di fatto attuale della proprietà immobiliare situata a Casatenovo (LC) in Viale Don Rossi, Via Greppi, Via Casati (ex area Vismara/Vister), costituita da un compendio produttivo dismesso, aree di pertinenza, area verde e parcheggio pubblico-area mercato comunale.

Di seguito viene dapprima descritto nel dettaglio lo stato di fatto dei luoghi, con relativo inquadramento urbanistico-edilizio e individuazione catastale.

A seguire viene poi stimato il valore attuale della proprietà attraverso due metodi, il primo classico del prezzo medio unitario medio attuale della zona, il secondo attraverso metodo previsionale di potenziale edificatorio con analisi dettagliata dei costi dell'intervento e dei relativi ricavi, utilizzato come riscontro di quanto stimato con il primo metodo.

Si precisa che la valorizzazione è stata effettuata cercando di analizzare l'ampia documentazione consegnata, integrando i sopralluoghi con immagini effettuate da un drone per meglio comprendere le caratteristiche costruttive dell'area e le sue potenzialità.

2. DESCRIZIONE DEI BENI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso industriale si trova a Casatenovo in una zona centrale compresa tra Viale Don Rossi, Via Greppi e Via Casati, adiacente al Municipio ed alla zona parcheggio dove si svolge il mercato comunale.

Pertanto la zona risulta ben servita dal punto di vista dei servizi pubblici comunali e mediamente ben collegata dal punto di vista infrastrutturale ai principali collegamenti viabilistici per raggiungere le zone di Lecco, Monza e Brianza e Milano.

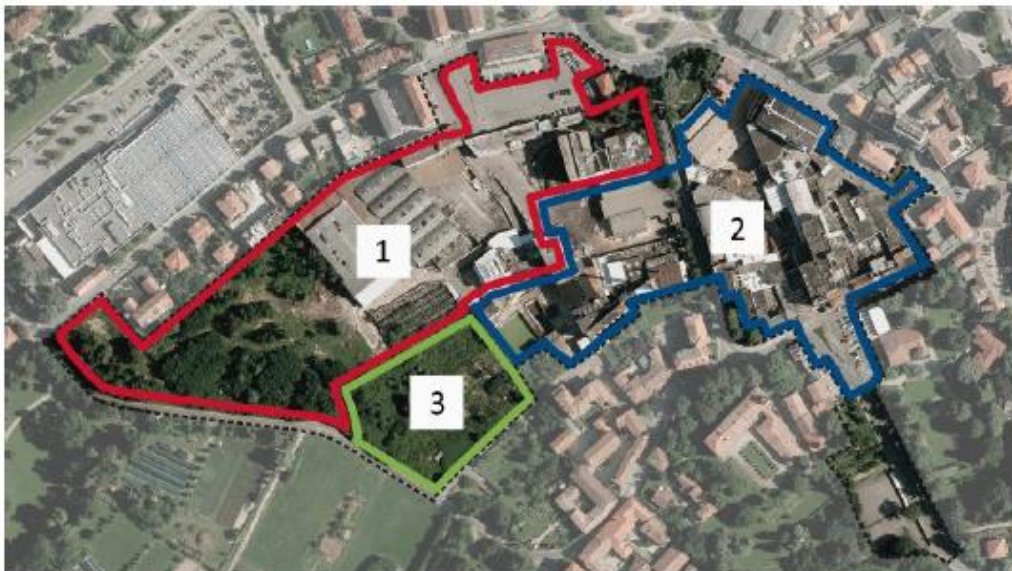


Secondo le Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Casatenovo in base alla destinazione di piano che è PATRIMONIO DISMESSO CON CRITICITA' (Art. 11 PdR – NTA), per i quali bisogna fare riferimento a quanto previsto per l'Ambito di Trasformazione di cui al Documento di Piano, che indica una totale riqualificazione delle aree, non solo del soggetto esecutato ma anche di terzi limitrofi.

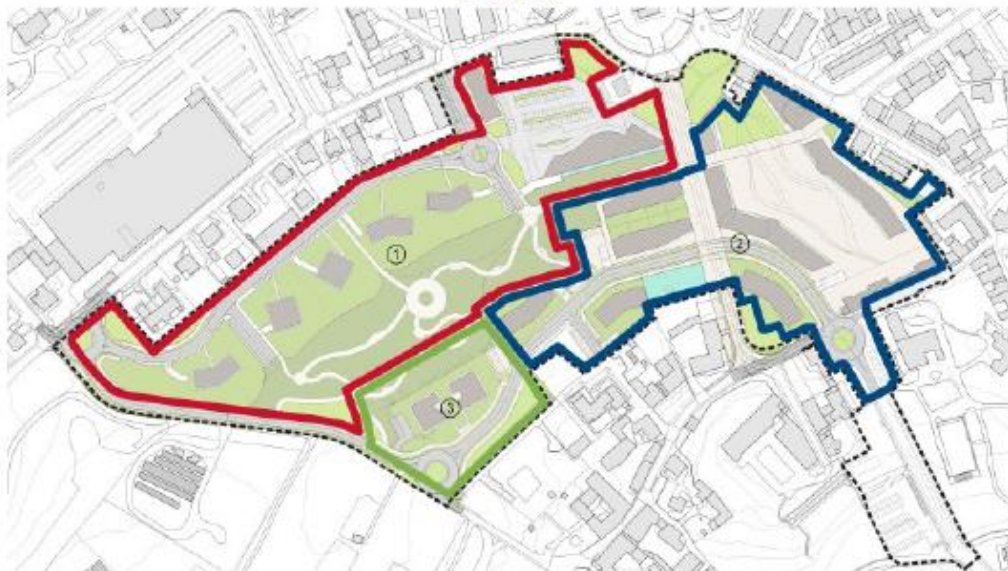
La Regione con D.G.R. 17470 del 17/05/2004, ha promosso l'Accordo di Programma, "finalizzato alla rilocalizzazione degli impianti produttivi della ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo" (di seguito: Accordo di Programma).

L'Accordo di Programma prevedeva, come evidenziato dalla delibera regionale di promozione, la rilocalizzazione degli impianti produttivi e il contestuale recupero urbano del Comparto ubicato nel Centro abitato di Casatenovo, vale a dire l'area già occupata dagli stabilimenti, prevedendo la riqualificazione urbanistica per "un riordino funzionale e strutturale dell'abitato con la pianificazione di funzioni compatibili con le destinazioni residenziali e l'inserimento di funzioni pubbliche a servizio della cittadinanza".

Localizzazione: Casatenovo centro



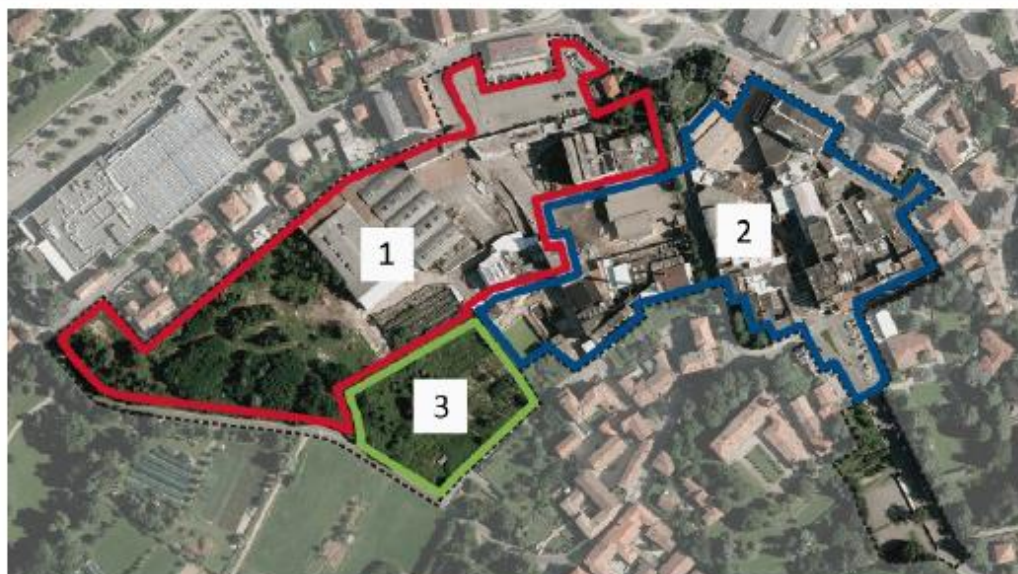
Individuazione dei comparti attuativi definiti nell'ex Accordo di Programma su ortofoto



Individuazione dei comparti attuativi definiti nell'ex Accordo di Programma sulla base del masterplan

Saranno ammesse funzioni residenziali, terziario, ricettivo, artigianale di servizio, commerciale (fino a MSV), servizi e turistica ricettiva, per una volumetria massima dei 3 comparti di 117.306 mc, così suddivisi tra i tre comparti:

Ripartizione della volumetrie tra comparti



Con riferimento alla mappa sopra riportata, si indicano i 3 comparti attuativi distinti per proprietà. I perimetri sono indicativi e dovranno essere definiti in fase attuativa in base alle risultanze catastali e di rilievo strumentale.

La distribuzione volumetrica messa a disposizione dal PGT è ripartita tra i comparti 1 e 2 nelle medesime percentuali definite nel precedente Accordo di Programma, così definite:

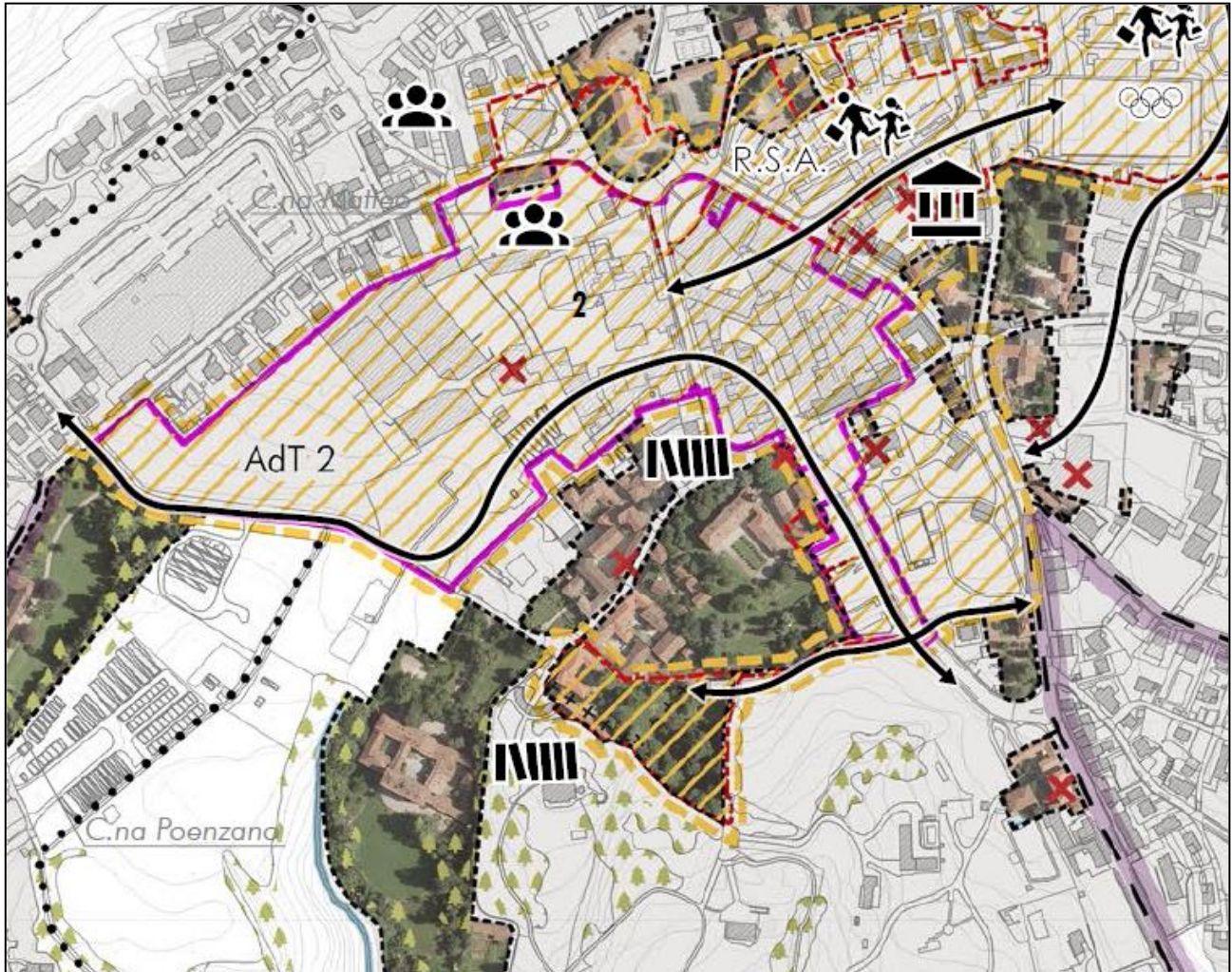
- Comparto 1 = 19,49% del volume totale 117.306 mc
- Comparto 2 = 80,51% del volume totale 117.306 mc
- Comparto 3 = Sono fatte salve le pattuizioni contenute nella vigente convenzione relativa al comparto 3 (17.12.2020 rep. N. 71640 n. 33502 raccolta) fino al momento della sua decadenza o per eventuali rinegoziazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

Indirizzi e obiettivi della trasformazione:

1. Mantenimento dell'impianto urbano definito nell'AdP, quale base di partenza per la nuova progettazione dell'ambito. Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica trattati nella documentazione di Masterplan redatta dall'arch. Cino Zucchi.
2. Realizzazione di un parco pubblico/uso pubblico della superficie di circa 20.000 mq.
3. Realizzazione di uno spazio pubblico "piazza" dove si affacci a piano terra una sala polifunzionale pubblica di circa 150 posti, oltre ad uno spazio educativo (a titolo esemplificativo asilo nido).
4. Mantenimento del blocco caldaie e della ciminiera quale memoria storica dell'insediamento produttivo.
5. Il sistema della mobilità previsto potrà essere modificato e ridimensionato in base ad uno studio della mobilità aggiornato e coerente al contesto socio economico attuale. Per mobilità si intende analizzare e progettare i modi di trasporto delle persone: pedonale, ciclabile e flussi veicolari.
6. Perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana descritto al capitolo 7.2.3 della presente relazione.

L'attuale Documento di Piano del P.G.T. classifica il sito "Ambito di Trasformazione 2"

DOCUMENTO DI PIANO – Tav. DdP12



Sistemi per le relazioni e la connettività urbana

Esistente	Progetto	
		Connessioni potenziali nel paesaggio urbano
		Realizzazione nuovi tratti stradali
		Anello della mobilità lenta

Ambiti di trasformazione

	Ambiti di trasformazione (art. 8 L.R. 12/2005)
	Patrimonio edilizio dismesso con criticità

Nuclei antica formazione



Nuclei antica formazione

Servizi esistenti e/o programmati

	Servizi per l'istruzione
	Residenze Sanitarie Assistenziali
	Spazi di interesse collettivo
	Servizi bibliotecari
	Centri sportivi
	Municipio
	Strutture ospedaliere

Progetti di fattibilità dell'uso sociale

	1. Santa Margherita
	2. Centro dei Servizi

Il compendio in questione è caratterizzato da edifici industriali dismessi in avanzato livello di degrado relativamente alle finiture ma non pericolanti, inframmezzati dalle relative aree di pertinenza esterne, con alcune tettoie di copertura, un terreno a verde nella parte occidentale della proprietà ed uno destinato a parcheggio pubblico, attuale area mercato comunale, nella parte nord della proprietà.

La riprova dell'assenza di deficit strutturali degli edifici è anche riportata a pagina 14 della relazione datata 6.11.2023 a firma Ing. Marcello Scola (allegata), relazione nella quale però si evidenzia la presenza di elementi strutturali secondari in cattivo stato di manutenzione le cui caratteristiche presentano un possibile rischio per l'incolumità pubblica consigliandone la rimozione/smontaggio.

Gli edifici industriali necessitano di vari interventi di messa in sicurezza nei confronti della collettività, inoltre presentano ancora una parte di copertura in pannelli ondulati in fibrocemento contenenti amianto e una parte di terreni (circa 13/14.000 mq secondo perizia Proj.Eco del 2018 con relative analisi ARPA) che necessitano di bonifica ambientale.

L'intero compendio immobiliare pignorato presenta una superficie territoriale di circa 44.000 mq, con oltre 23.000 mq di superficie lorda produttiva dei vari edifici, oltre a locali interrati e tettoie esterne.

Per permettere un inquadramento dettagliato sono stati effettuati diversi sopralluoghi all'area, documentazioni fotografiche dei vari edifici, riprese fotografiche con l'ausilio di drone, accesso in Comune presso l'Ufficio Tecnico con recupero documentale, accesso in catasto e incontri con lo studio Tecnico Lambro.

Tra la documentazione visionata in Comune si allega alla presente:

- cdu prot. 18410-24_fumagalli_davide_mapp.10180-10182-1
- convenzione comparto 3 del 17.1.20 rep. 71640 n.33502
- Delibera GM 186-2019
- Dichiarazione di Decadenza_20.6.2023 prot. 14140 comparto_1_2023
- Relazione_stato_attuazione_19.1.2023

- Delibera Giunta 194 del 13.11.24
- Relazioneestimaledirittiedificatori_25259del28.10.2024

- Risposta Regione 9.2.23 prot. 3587
- Relazione_stato_attuazione_2023 (1)
- RL_RLAOOZ1_2023_710.pdf
- Verbale_Collegio_di_Vigilanza_Casatenovo_25_g

- IMU
- sub_4266062540934100984_istanza_accesso_agli_atti_ing._buizza_all

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi compendio immobiliare produttivo con diversi edifici produttivi dismessi, tettoie e aree di pertinenza esterni, oltre a due terreni, il primo a verde posto nella zona ovest e l'altro destinato a parcheggio pubblico nella zona nord verso il Municipio.

I beni in oggetto sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Casatenovo, sezione urbana CAS, foglio 4/5 ed al Catasto Terreni del Comune di Casatenovo al foglio 1.

Nel dettaglio i beni sono così contraddistinti al N.C.E.U.:

- Edifici produttivi dismessi con aree di pertinenza: *Mapp. 277-266-7719 sub. 703-704-705, Viale Don Gaspare Rossi snc, P. S1-T-1-2-3-4, Cat. D/1, rendita € 43.317,92;*
- Porzione edificio produttivo dismesso: *Mapp. 7719 sub. 1, Via Goffredo Mameli n.24, P.S1, Cat. D/1, rendita € 1.838,59;*
- Area verde: *foglio 4, Mapp. 1084, categoria F/1, Sup. 1058 mq.*

Nel dettaglio i beni sono così contraddistinti al Catasto Terreni:

- Terreno a verde: *foglio 1, Mapp. 10180, qualità seminativo arboreo, Classe 2, Sup. 15500 mq, reddito dominicale € 88,06, reddito agrario € 64,04;*
- Terreno a verde: *foglio 1, Mapp. 10182, qualità prato arboreo, Classe 2, Sup. 691 mq, reddito dominicale € 3,21, reddito agrario € 2,85;*
- Parcheggio pubblico: *foglio 1, Mapp. 8092, qualità Ente Urbano, Sup. 5128 mq;*
- Area verde: *foglio 4, Mapp. 1084, qualità Ente Urbano, Sup. 1058 mq;*
- Area sedime fabbricati: *foglio 1, Mapp. 277, qualità Ente Urbano, Sup. 16189 mq;*
- Area sedime fabbricati: *foglio 1, Mapp. 266, qualità Ente Urbano, Sup. 6940 mq;*
- Area sedime fabbricati: *foglio 1, Mapp. 7719, qualità Ente Urbano, Sup. 386 mq.*

Per migliore chiarezza si veda la documentazione catastale allegata.

4. VALUTAZIONE DEI BENI

Considerando la particolarità dei beni immobiliari oggetto di stima, viste le loro numerose criticità, lo stato conservativo, la consistenza, il posizionamento rispetto al contesto e il loro potenziale edificatorio si è proceduto alla stima del valore di mercato con due distinti metodi, al fine di verificare il raggiungimento di un valore univoco stimato rispetto ad entrambi i procedimenti valutativi. Il secondo metodo è stato utilizzato come controprova della congruità di quanto stimato con il primo metodo.

Il primo metodo di giudizio è quello comparativo classico rispetto ai prezzi medi unitari di mercato di beni simili della zona, svalutati in maniera adeguata allo stato conservativo e l'alta probabilità di procedere alla demolizione degli immobili presenti, oltre che alla bonifica dell'area.

Il secondo metodo è quello condotto considerando il potenziale edificatorio del complesso, previsto dall'attuale P.G.T. comunale, il cui Documento di Piano lo classifica in "Ambito di Trasformazione 2" (AdT2) ed il Piano dei servizi indica nel dettaglio il comparto oggetto di perizia (area in rosso n.1).

4.a Giudizio estimativo comparativo

Per una coerente valutazione del bene in oggetto, sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di edifici simili presenti sul territorio ed il valore commerciale emerso da un'indagine di mercato effettuata nella zona.

Vista la particolarità dei beni ed il loro stato conservativo alquanto precario i prezzi medi di mercato emersi sono stati svalutati, tenendo conto appunto della necessità di un intervento di trasformazione rigenerazione che potrebbe portare ad un recupero parziale o totale delle aree rendendo in ogni caso la ristrutturazione alquanto onerosa ma da non scartare a priori in virtù di tutti i presupposti e finalità della rigenerazione delle aree dismesse, con possibilità di recupero dei fabbricati anche industriali, con utilizzi compatibili con la destinazione del PGT.

Per stimare quindi gli importi al metro quadrato si è fatto riferimento alle valutazioni indicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la banca dati delle quotazioni immobiliari, redatto dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con altri enti accreditati e soprattutto alle valutazioni di mercato attuali di beni con caratteristiche simili presenti nella zona di Monza e Brianza e Lecco opportunamente ribassati sulla base del relativo stato conservativo.

Per la valutazione della proprietà di Via Bettola si sono considerati i prezzi al mq degli edifici produttivi svalutati per la dismissione degli stessi, come si diceva, arrivando alla definizione di un prezzo base unitario di **€/mq 90,00** per gli edifici produttivi dismessi, ad un prezzo base unitario di **€/mq 50,00** per i locali interrati degli edifici produttivi dismessi, ad un prezzo base unitario di **€/mq 20,00** per le tettoie esterne

degli edifici produttivi dismessi e ad un prezzo base unitario di **€/mq 10,00** per le aree di pertinenza esterne degli edifici produttivi dismessi.

Per quanto riguarda le aree esterne al di fuori del sito produttivo dismesso si è considerato un valore di **€/mq 10,00** per il terreno a verde situato nella parte ovest e di **€/mq 30,00** per l'area destinata a parcheggio pubblico/area mercato comunale posta nella parte nord del compendio.

Di seguito è stato poi detratto il costo stimato in **€/mq 100,00** per la bonifica di parte dei terreni inquinati sottostanti il compendio industriale, stimati per una superficie complessiva 13.000 mq dedotta dalla perizia Proj.Eco con analisi ARPA di dicembre 2018. Tale valorizzazione è da considerarsi solo come riferimento nel senso che la relazione allegata evidenzia nel dettaglio la tipologia degli inquinanti ma non le quantità dettagliate della bonifica. Il valore indicato quindi applicato all'intera area porta avere costi di bonifica importanti che potrebbero però esser eccessi nel caso in cui non si dovesse procedere a scavi o demolizioni totali mentre potrebbero contenere anche incertezza sulla quantità dei materiali ritrovati e indicati.

Infine è stato dedotto il costo stimato per la rimozione e smaltimento delle coperture in pannelli ondulati contenenti amianto pari a **€/mq 30,00**, presenti su parte degli edifici dismessi per una superficie calcolata di circa 6.000 mq.

Si precisa che tali valori corrispondono a superfici commerciali e cioè comprensive dei muri interni e perimetrali al 100% se di proprietà esclusiva, al 50% se di proprietà comune stimate dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (estratti di mappa e schede catastali), pertanto tali superfici potrebbero discostarsi leggermente dalle superfici reali.

Computo estimativo

EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	PT	Edifici produttivi dismessi	13253		
	P1°	Edifici produttivi dismessi	4744		
	P2°	Edifici produttivi dismessi	3100		
	P3°	Edifici produttivi dismessi	1377		
	P4°	Edifici produttivi dismessi	957		
			23431	90,00	2.108.790,00 €

- Edifici produttivi dismessi – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703:

$m\text{q } 23431 \times \text{€}/m\text{q } 90,00 = 2.108.790,00 \text{ €}$

(euro duemilionicentoottomilasettecentonovanta/00)

EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI

locali piano interrato – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703 e Mapp. 7719 sub.1

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703 e Mapp. 7719 sub.1	P-S1	Edifici produttivi dismessi - locali piano interrato	4902		
			4902	50,00	245.100,00 €

- Edifici produttivi dismessi - locali piano interrato – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703 e Mapp. 7719 sub.1: $m\text{q } 4902 \times \text{€}/m\text{q } 50,00 = 245.100,00 \text{ €}$

(euro duecentoquarantacinquemilacento/00)

EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI – tettoie esterne - Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	PT	Tettoie esterne edifici produttivi dismessi	2971		
			2971	20,00	59.420,00 €

- Edifici produttivi dismessi – tettoie esterne – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703:

$m\text{q } 2971 \times \text{€}/m\text{q } 20,00 = 59.420,00 \text{ €}$

(euro duecentoquarantacinquemilacento/00)

EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI – aree di pertinenza - Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	PT	Aree di pertinenza esterne edifici produttivi dismessi	8391		
			8391	10,00	83.910,00 €

- Edifici produttivi dismessi – aree di pertinenza – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703:

$m\text{q } 8391 \times \text{€}/m\text{q } 10,00 = 83.910,00 \text{ €}$

(euro ottantatremilanovecentodieci/00)

TERRENO AREA VERDE – lato ovest - Mapp. 10180/10184 Catasto Terreni

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 10180/10184 catasto terreni	PT	Terreno di proprietà - area verde	17548		
			17548	10,00	175.480,00 €

- Terreno area verde – lato ovest – Mapp. 10180/10184 Catasto Terreni:

$mq\ 17548 \times \text{€/mq}\ 10,00 = 175.480,00\ \text{€}$

(euro centosettantacinquemilaquattrocentoottanta/00)

TERRENO PARCHEGGIO PUBBLICO/AREA MERCATO COMUNALE - Mapp. 8092 Catasto Terreni

Calcolo delle superfici commerciali:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore corpo (€)
Mapp. 8092 catasto terreni	PT	Terreno di proprietà - parcheggio pubblico e zona mercato	4983		
			4983	30,00	149.490,00 €

- Terreno parcheggio pubblico/area mercato comunale – Mapp. 8092 Catasto Terreni:

$mq\ 4983 \times \text{€/mq}\ 30,00 = 149.490,00\ \text{€}$

(euro centoquarantanovemilaquattrocentonovanta/00)

TOTALE STIMATO PROPRIETA' IMMOBILIARE	2.822.190,00 €
--	-----------------------

euro (duemilioniottocentoventiduemilacentonovanta/00)

A tale importo è stato poi sottratta la stima del costo della bonifica delle aree di terreno con inquinanti, risultanti dalle analisi ARPA e perizia Proj.Eco del 2018 e il costo stimato per la rimozione e smaltimento delle coperture in pannelli ondulati contenti amianto di parte degli edifici produttivi:

	Sup.(mq)	Costo (€/mq)	Costo tot. (€)
STIMA COSTO BONIFICA AREE PRODUTTIVE DISMESSE (superficie stimata da perizia Proj.Eco con analisi ARPA di dicembre 2018)	14000	100,00	1.400.000,00 €
STIMA COSTO BONIFICA COPERTURE AMIANTO	6000	35,00	210.000,00 €

Il totale stimato con il presente metodo comparativo del costo di mercato risulta pertanto di:

VALORE DI MERCATO TOTALE STIMATO COMPENDIO IMMOBILIARE	1.212.190,00 €
---	-----------------------

Riepilogo valutazioni

• Edifici produttivi dismessi – Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	2.108.790,00 €
• Edifici produttivi dismessi - locali piano interrato Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703 e Mapp. 7719 sub.1	245.100,00 €
• Edifici produttivi dismessi – tettoie esterne Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	59.420,00 €
• Edifici produttivi dismessi – aree di pertinenza Mapp. 277/266/7719 sub. 704/705/703	83.910,00 €
• Terreno area verde – lato ovest – Mapp. 10180/10184 Catasto Terreni	175.480,00 €
• Terreno parcheggio pubblico/area mercato comunale Mapp. 8092 Catasto Terreni	149.490,00 €
• Detrazione bonifica terreni aree produttive	- 1.400.000,00 €
• Detrazione bonifica smaltimento coperture amianto	- 210.000,00 €

TOTALE ARROTONDATO VALORE DI MERCATO PROPRIETA'

ALLO STATO DI FATTO ATTUALE:

1.210.000,00 € (euro unmilione duecentodiecimila/00)

4.b Giudizio estimativo previsionale di potenziale edificatorio

Il secondo metodo è quello condotto considerando il potenziale edificatorio del complesso, previsto dall'attuale P.G.T. comunale, il cui Documento di Piano lo classifica in "Ambito di Trasformazione 2" (AdT2) ed il Piano dei servizi indica nel dettaglio il comparto oggetto di perizia (area in rosso n.1).

È stata condotta pertanto una analisi dei costi a ritroso riportata nella tabella seguente, partendo da un possibile stima di mercato dell'area, riportando poi tutti i fattori e variabili rispetto all'intervento immobiliare possibile per arrivare a stimare una percentuale finale di utili di impresa rispetto all'intervento, che sia congrua con l'investimento di mercato, ovvero compresa tra il 15 e il 20 % dei costi complessivi dell'investimento.

Il secondo metodo è stato utilizzato come controprova della congruità di quanto stimato con il primo metodo. Si è partito pertanto ipotizzando una stima di mercato di vendita dell'area pari a € 1.200.000,00, a cui sono stati aggiunti poi i costi di mantenimento annui, le bonifiche e le demolizioni-smaltimenti con le relative spese tecniche.

ANALISI COSTI				
ACQUISTO AREA			1.200.000,00 €	
ONERI FISCALI, TECNICI, NOTARILI	1.200.000	10%	120.000,00 €	
				1.320.000,00 €

COSTO MANTENIMENTO ANNUO				
AREA PREACQUISTO-INIZIO LAVORI	40.000	2	80.000,00 €	80.000,00 €
BONIFICHE				
SOTTOSUOLO			1.400.000,00 €	
AMIANTO			210.000,00 €	
SPESE TECNICHE	1.610.000	5%	80.500,00 €	
				1.690.500,00 €
DEMOLIZIONI/SMALTIMENTI				
DEMOLIZIONI/SMALTIMENTI	100.000	20,00 €	2.000.000,00 €	
DEMOLIZIONE/SMALTIMENTI	70.000	8,00 €	560.000,00 €	
SPESE TECNICHE	2.560.000	5%	128.000,00 €	
				2.688.000,00 €

Successivamente sono stati stimati i costi di costruzione dei nuovi edifici e opere annesse, tenendo come riferimento la volumetria globale dell'Ambito di Trasformazione 2 che è stata suddivisa in 3 comparti, il cui comparto n.1 [REDACTED] è stato assegnato il 19,49% del complessivo volume edificatorio di 117.306 mc, pertanto una volumetria tra funzione residenziale e servizi pari a 22.862,94 mc circa.

Sono poi stati sommati tutti i costi tecnici e oneri comunali, imprevisti, oneri di gestione, di pubblicità per la vendita e finanziari-fiscali, arrivando a stimare un costo complessivo dell'intervento di oltre 23.000.000,00 €.

COSTI COSTRUZIONE				
EDIFICI (mc)	22.862	350,00 €	8.001.700,00 €	
PORTICI/INT/SOTT/VARIE 10% (mc)	2.286	250,00 €	571.550,00 €	
BOX (n. cad.)	120	14.000,00 €	1.680.000,00 €	
VERDE PRIVATO (mq)	5.000	100,00 €	500.000,00 €	
VERDE PUBBLICO (mq)	18.000	30,00 €	540.000,00 €	
POSTI AUTO ESTERNI/PARCHEGGI (mq)	5.000	40,00 €	200.000,00 €	
				11.493.250,00 €
ONERI				
PRIMARI			600.000,00 €	
SECONDARI			200.000,00 €	
STANDARD/RICH. COM. X COLLETTIVITA'			600.000,00 €	
COSTO COSTRUZIONE (mc)		24,00 €	548.688,00 €	

	22.862			
				1.948.688,00 €
COSTI TECNICI SULLE COSTRUZIONI				
PROG. + DL + VARIE				
ARCH.+STRUTT+IMP+VARIE	11.493.250	10%	1.149.325,00 €	1.149.325,00 €
IMPREVISTI	19.220.438	5%	961.021,90 €	961.021,90 €
GESTIONE GENERAL CONTRACTOR	21.330.785	2%	426.615,70 €	426.615,70 €
ONERI FINANZIARI	21.757.401	4%	870.296,02 €	870.296,02 €
PUBBLICITA' PER VENDITE	27.224.000	1%	136.120,00 €	136.120,00 €
TOTALE COSTI COMPLESSIVI				22.763.816,62 €

Infine si è ipotizzata un'analisi di vendita del nuovo complesso immobiliare, si sono quindi stimati i ricavi complessivi e il relativo utile di impresa, detraendo i costi complessivi dell'intervento.

ANALISI VENDITA				
EDIFICI (mq)	7.600	2.800,00 €	21.280.000,00 €	
PORTICI/INT/SOTT/VARIE 10% (mq)	760	1.400,00 €	1.064.000,00 €	
BOX (n. cad.)	120	24.000,00 €	2.880.000,00 €	
VERDE PRIVATO (mq)	5.000	200,00 €	1.000.000,00 €	
VERDE PUBBLICO/COND	18.000	- €	- €	
POSTI AUTO ESTERNI/PARCHEGGI RASO (mq)	5.000	200,00 €	1.000.000,00 €	
				27.224.000,00 €
TOTALE RICAVI COMPLESSIVI				27.224.000,00 €
UTILE IMPRESA				4.460.183,38 €
PERCENTUALE SUI COSTI				19,59%

La percentuale degli utili rispetto ai costi, ipotizzando un valore di acquisto dell'area di 1.200.000,00 €, pari al 19,59 % appare congrua (compreso tra il 15 e il 20%) e l'intervento sostenibile.

Si evidenzia che tale prospetto contiene elementi soggettivi, o meglio ipotesi progettuali, di vendita, di costi.

In particolare si ritengono variabili:

costo bonifiche sottosuolo che potrebbe subire modifiche sulla base del progetto (sbancamenti o recuperi) e su quello che si troverà durante le operazioni medesime, situazione oggi non rilevabile nonostante la relazione allegata (sulle bonifiche) che circoscrive alcune aree e ben descrive i sondaggi e la caratterizzazione effettuata;

costi di demolizione che potrebbero risultare anche inferiori sulla base della gestione del cantiere
volumi e superfici di nuova edificazione che potrebbero subire anche incrementi sulla base di diversi accordi di programma, convenzioni. Tale possibilità da ritenersi concreta genererebbe maggiore utile;

valori di vendita ritenuti incrementabili sulla base della qualità delle opere in via di realizzazione, quindi con maggiore utile;

oneri finanziari indicati con un 4% ma anche diminuibili sulla base dell'attuale andamento della diminuzione dei tassi;

imprevisti eventualmente da recuperare in parte;

pubblicità per vendite eventualmente da ridurre con vendite on line.

Per tale motivo l'importo indicato di acquisto dell'area impostato a € 1.200.000,00 con tutte queste premesse è evidente che possa generare l'utile indicato, utile che ha potenzialità di incrementarsi ulteriormente sulla base delle considerazioni di cui sopra.

L'indicazione di € 1.200.000 è quindi estremamente prudentiale in quanto la parte interrata potrebbe esser maggiormente sviluppata, così come potrebbero essere frutto di richieste di incremento gli indici volumetrici, la possibilità di commercializzare aree verdi private, portici, terrazzi, mansarde, spazi di collettività, depositi

Per non parlare poi dell'ipotesi di vendita al mq che a parere del sottoscritto è ancora prudentiale, indicata in € 2.800,00/mq, quando una buona edificazione potrebbe portare a cifre al metro quadrato ben maggiori trattandosi di un compendio in centro paese, con realizzazioni che potrebbero diventare green, come tutto il comparto in progetto, in vendita non prima del 2027.

Pertanto con questo metodo si è voluto avere un riscontro circa la valutazione condotta con il primo metodo, appurando che i due metodi arrivano a circa lo stesso valore di stima del compendio immobiliare allo stato di fatto, ovvero a **1.200.000,00 €.**

5. CONCLUSIONI

La proprietà immobiliare pignorata a _____ situato a Casatenovo (LC) in Viale Don Rossi, Via Greppi, Via Casati (ex area Vismara/Vister) costituita da un compendio produttivo dismesso, aree di pertinenza, area verde e parcheggio pubblico-area mercato comunale è stata così valutata nella presente perizia di stima:

- PROPRIETA' ALLO STATO DI FATTO ATTUALE STIMATA CON METODO DI VALORE DI MERCATO COMPARATIVO: 1.210.000,00 € (euro unmilione duecentodiecimila/00);
- PROPRIETA' ALLO STATO DI FATTO ATTUALE STIMATA CON METODO PREVISIONALE DI POTENZIALE EDIFICATORIO: 1.200.000,00 € (euro unmilione duecentomila/00);

Vi è da precisare che l'attuale area presenta potenzialità estremamente interessanti sia da un punto di vista logistico che insediativo, con possibilità di creare nuove convenzioni con l'Amministrazione nel caso in cui vedesse una riqualificazione generale di tutto il compendio.

Incremento di indici volumetrici, riduzione o particolare definizione degli standard urbanistici potrebbero essere valutati positivamente mediante la presentazione di un progetto integrato di intervento e ben recepito a livello Comunale.

La possibilità di trasposizioni volumetriche sugli altri lotti nei limiti indicati è un'ulteriore possibilità a favore dell'apprezzabilità del compendio.

Vi sono da evidenziare due ultimi aspetti.

IMU

Per la _____ la situazione certificata dal Comune in data 11.12.2024 è la seguente. Sono stati emessi i seguenti provvedimenti di accertamenti esecutivi IMU:

- N. 139 del 02/09/2024 notificato il 12/09/2024 di € 12.429,00 anno di imposta 2019;
- N. 140 del 02/09/2024 notificato il 12/09/2024 di € 12.283,00 anno di imposta 2020;
- N. 141 del 02/09/2024 notificato il 12/09/2024 di € 12.283,00 anno di imposta 2021;
- N. 142 del 02/09/2024 notificato il 12/09/2024 di € 16.162,00 anno di imposta 2022;
- N. 143 del 02/09/2024 notificato il 12/09/2024 di € 16.100,00 anno di imposta 2023;

In merito a tali provvedimenti è stata concessa una rateazione con decorrenza 30/11/2024, e la prima rata è stata regolarmente versata in data 25/11/2024.

MESSA IN SICUREZZA

Come da incarico del Giudice a seguito di sopralluoghi e presa visione di tutto il compendio, è stato effettuato un computo per la messa in sicurezza degli stabili nei confronti della pubblica incolumità.

Tale stima ha portato ad avere un costo complessivo previsto di ca. € 94.880 oltre oneri, costo che potrebbe essere sostenuto integralmente o parzialmente ma che potrebbe incrementarsi in caso di non esecuzione di tali opere.

Risulta evidente che tale valore in capo all'attuale proprietà potrebbe far contrarre il prezzo di vendita se posto in capo all'acquirente. In caso contrario sarà un costo che non andrà a influire su una maggiore valorizzazione del bene trattandosi esclusivamente di messa in sicurezza senza smaltimenti di materiali che rimarrebbero all'interno della proprietà.

PERTANTO SI STIMA UN VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CONVERGENTE TRA LE DUE VALUTAZIONI IN € 1.200.000,00 € (euro unmilione duecentomila/00)

Lecco, 18 dicembre 2024

IL TECNICO
Ing. Vincenzo Buizza

A circular professional stamp in red ink from the Province of Lecco, containing the text: 'DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LECCO', 'DOTT. ING. VINCENZO BUIZZA', 'LAUREA SPECIALIZZATA IN INGEGNERIA', and 'ANNO 1° ISCRIZIONE 1992'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ALLEGATI:

- 01.CATASTO
- 02.PERIZIA PROJ.ECO CON ANALISI E PARERE ARPA
03. DOC. FOTO CON DRONE
- 04.DOC. FOTO EDIFICI
- 05.ELABORATI GRAFICI
- 06.RIASSUNTO IMU

07.INVENTARIO STRUTTURALE IMMOBILI ING. SCOLA

08.PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

09.PLANIMETRIA EDIFICI

10.DOCUMENTI DA COMUNE

Delibera GM 194-2024

Delibera Giunta 194 del 13.11.24

Relazioneestimaledirittiedificatori_25259del28.10.2024

IMU

sub_4266062540934100984_istanza_accesso_agli_atti_ing._buizza_all

Risposta Regione 9.2.23 prot. 3587

Relazione_stato_attuazione_2023 (1)

RL_RLAOOZ1_2023_710.pdf

Verbale_Collegio_di_Vigilanza_Casatenovo_25_g

cdu prot. 18410-24_fumagalli_davide_mapp.10180-10182-1

convenzione comparto 3 del 17.1.20 rep. 71640 n.33502

Delibera GM 186-2019

Dichiarazione di Decadenza_20.6.2023 prot. 14140 comparto_1_2023

Relazione_stato_attuazione_19.1.2023