TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Matteo Basso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B
telefono: 0341504975
email: geom.dfumagalli@gmail.com
PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a CASATENOVO VIA G.PARINI, VIA GIUSEPPE GREPPI, VIA FRANCESCO CASATI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
SI PRECISA CHE L'ELENCO IMMOBILI SOTTO IDENTIFICATI IN ELENCO ED INSERITI CON LA DICITURA PRINCIPALE COME "CAPANNONE INDUSTRIALE" NON INCLUDE SOLO I BENI IN CATEGORIA D/1 MA TUTTI I BENI PRESENTI, SIA C.T. CHE C.F. PER UN TOTALE DI UNITA' CATASTALI COME DA VISURE CAT. AG.E. PARI A N. 10 (DIECI) COMPRESE LE AREE ENTE URBANO.

TRATTASI DI AREE DISMESSE ED ABBANDONATE E PRECISAMENTE SECONDO PGT: PATRIMONIO DISMESSO CON CRITICITA' (ART. 11 PDR - NTA). INTERI BENI INDICATI OGGETTO DI TOTALE RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE SECONDO QUANTO PREVISTO IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO.

Identificazione catastale:

- foglio 4/5 particella 277/266/7719 sub. 704/705/703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/1, rendita 43.317,92 Euro, indirizzo catastale: VIALE DON GASPARE ROSSI SC, piano: T-1-2-3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO, MAPPALI 7002/3321/2753/2752/2751/2749/2750/PARTE STRADA VIA CHIOSO, 8090/8092/7720/STRADA COMUNALE VIA DON ROSSI / 7718/7985/PARTE STRADA VIA CHIOSO, 7726/4395/3504/10179/10184
  ATTENZIONE, IL BENE CAS/4/277/704 E' GRAFFATO CON CAS 4/5 - 2777-704 / 266/705 - 7719/703.
- foglio 4 particella 10184 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 1058 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GREPPI SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 7002/3821/277/10179/10181/10180
- foglio 5 particella 7719 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/1, rendita 1.838,59 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 266 / 7718 E DI NUOVO 266
- foglio 1 particella 10180 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 15500, reddito agrario 64,04 €, reddito dominicale 88,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: STRADA VIA CASATI / 5671 9711 / 3501 / 2747 / 2756 / 7002/ 10184 / 10181/10182/ 5671
- foglio 1 particella 10182 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 691, deduzione 3,21, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 10180 / 10181 / 10183 /5674 E DI NUOVO 10180
- foglio 1 particella 10184 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1058
  UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/4/10184
- foglio 1 particella 7719 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 386

UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/5/7719

- foglio 1 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 6940
  UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/5/266

[redacted]

- foglio 1 particella 8092 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5128
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 8090 / 8093 / 8105/ 7720 / 266 / E DI NUOVO 8090
  TRATTASI DI AREA ANGOLO VIA CASATI E VIA PARINI - AREA ADIBITA A POSTEGGIO / MERCATO COMUNALE / AREA ASFALTATA FRONTE MAPPALI 266

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 933.550,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 840.195,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
IMMOBILI E AREE DISMESSE ED IN STATO DI ABBANDONO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI SEGNALA CHE E' PRESENTE UN POZZO ARTESIANO ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IN CAPO ALLA SOC. ESECUTATA. TALE POZZO ARTESIANO E' POSTO ALL'INTERNO DEL MAPPALE 266. POZZO NON VISIBILE IN LOCO PER LA FOLTISSIMA VEGETAZIONE E PER L'AREA TOTALMENTE DISMESSA ED ABBANDONATA.

SI SEGNALA CHE E' PRESENTE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO OGGETTO DI PROCEDURA UNA STRADA DENOMIANTA VIA CHIOSO. TALE STRADA RISULTA CHIUSA E NON FRUIBILE IN QUANTO INGLOBATA NELL'AREA DEL COMPARTO. STRADA NON IN USO E NON FACENTE PARTE DELLA PROCEDURA. TALE VIA SI TROVA TRA I MAPPALI 8090 / 266 / 2380 / [redacted] E MOLTI ALTRI. STRADA CHIUSA E NON ACCESSIBILE PUBBLICAMENTE. SI INDICA CHE NEL PGT L'INTERA AREA PREVEDE UNA TOTALE RIQUALIFICAZIONE E LA VIA CHIOSO E' INGLOBATA NELL'INTERA RIGENERAZIONE.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CASATENOVO identificata al 8092 della superficie di INTERA AREA DEL MAPPALE, stipulato il 09/07/1980 a firma di NOTAIO FILIPPO CARLISI ai nn. 10098/1267 di repertorio, registrato il 17/07/1980 a MERATE ai nn. 844, trascritto il 26/08/1980 a LECCO ai nn. 7887/6142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI SERVIT' D'USO A FRONTE DI CONCESSIONE EDILIZIA 10098/1267.
SI RENDE NOTO CHE TALE ATTO DI SERVITU' PREVEDEVA DETERMIANTE CASISTICHE, OGGI L'INTERA AREA E' UTILIZZATA COME PIAZZA MERCATO, POSTEGGIO PUBBLICO , ETC. SI RENDE NOTO, CHE IL PGT PREVEDE ANCHE PER TALE MAPPALE LA RIQUALIFICAZIONE COME DA INDICAZIONI DI PGT - COMPARTO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE GENERALE.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2009 a firma di NOTAIO MUSSI CARLO ai nn. 69472/16471 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a LECCO ai nn. 17106/3460, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO CONCESSO.
Importo ipoteca: 11.900.000,00.
Importo capitale: 7.000.000,00.
La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SU: CASATENOVO - CAS/4/10184 - CAS/5/7719 /1-CAS/4/277/704 GRAFFATA 5/266/705 5/7719/703 - 1/10180-1/10182-1/10184-1/7719/266 /277/8092 .
IL DATO TRASCRITTO A SI RIFERISCE ALLA NOTA DI ISCRIZIONE. PRESENTE ANNOTAZIONE NN 19785/2224 DEL 27/12/2023 - RESTRIZIONE BENI.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2024 a LECCO ai nn. 9490/7427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 05/07/2001 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 146789 di repertorio, trascritto il 18/07/2001 a LECCO ai nn. 10100/7286

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL SOTTOSCRITTO PERITO INDICA CHE HA INDIVIDUATO LE SEGUENTI PRATICHE EDILIZIE E PRECISAMENTE: 44/1954 / 49/1967 / 97/1967 / 98/1967 / 3 /1968 / 8/1974 / 113/1977 / 24/1978 / 25/1978 / 51/1978 / 58/1980 / 46/1981 / 28/1989 / 77/1989 E CA 5/1979 MA A SEGUITO DI ACCESSO IN COMUNE PRESSO L'UFFICIO EDILIZIA SI INDICA CHE NESSUNA DI QUESTE PE RAPPRESENTA LE PORZIONI OGGETTO DI PROCEDURA.

SI SEGNALA CHE LA PORZIONE OGGETTO DI PROCEDURA RIENTRA IN UN'AREA DI COSTRUZIONE MOLTO AMPIA CHE COMPRENDE TRE GROSSI COMPARTI. PERTANTO, ALLA LUCE DELL'ACCESSO ATTI EFFETTUATO E DELL'ASSENZA DI TITOLI DI RIFERIMENTO DEI BENI OGGETTI DI PROCEDURA SI INDICA CHE NON SONO PRESENTI TITOLI SPECIFICI DI TALI BENI. I FABBRICATI PRESENTI SONO ANTE '67.

SI SEGNALA CHE ERA STATO PRESENTATO UN PII CHE RISULTA SCADUTO E NON SOTTOSCRITTO E QUINDI, SENZA VALIDOTA' DELLO STESSO.

CON LA MODIFICA DEL PGT AVVENUTA NEL MESE DI AGOSTO 2024 SI SEGNALA CHE OGGI, I BENI FANNO PARTE DI AREA INSERITA IN 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. NELLO SPECIFICO, COME DA PGT, SONO PRESENTI NUMERO 3 COMPARTI PER UNA VOLUMETRIA MASSIMA DI 117.306 MC COSI SUDDIVISA: COMPARTO 1 (COMPARTO OGETTO DI ESECUZIONE) = 19,49% DEL VOLUME TOTALE 117.306 MC, OSSI AMC PER IL COMPARTO 1 = 22.862,93 MC. I RESTANTI MC SONO DEGLI ALTRI DUE COMPARTI PRESENTI E NON FACENTI PARTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA. SONO AMMESSE FUNZIONI RESIDENZIALI, TERZIARIO, RICETTIVO, ARTIGIANALE DI SERVIZIO, COMMERCIALE (fino a MSV), SERVIZI E TURISTICA RICETTIVA. SI RIMANDA AL PGT PER OGNI MIGLIORE INFORMAZIONE E DATO, IL TUTTO PUBBLICATO SUL PORTALE COMUNE DI CASATENOVO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI SEGNALA CHE NON SONO STATE REPERITE PE INERENTI I BENI IN OGGETTO. SI FA RPESENTE CHE IL PGT PREVEDE CHE L'INTERA AREA SIA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE. PERTANTO, ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, I BENI DEVONO ESSERE DEMOLITI NEL LORO INSIEME. SI SEGNALA ALTRESI' CHE L AREA E' IN STATO DI MESSA IN SICUREZZA IN QUANTO GLI EDIFICI E QUANTO PRESENTE E' IN CONDIZIONI CRITICHE. PERTANTO, NON TUTTI I BENI SONO VISITABILI ED ACCESSIBILI.
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO PRESENTI DIFFORMITA', MA IL PGT PREVEDE CHE L'INTERA AREA SIA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE. PERTANTO, ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA, I BENI DEVONO ESSERE DEMOLITI NEL LORO INSIEME E NON NECESSITA PERTANTO IL RIFACIMENTO DELLE SCHEDE. SI SEGNALA ALTRESI' CHE L AREA E' IN STATO DI MESSA IN SICUREZZA IN QUANTO GLI EDIFICI E QUANTO PRESENTE E' IN CONDIZIONI CRITICHE. PERTANTO, NON TUTTI I BENI SONO VISITABILI ED ACCESSIBILI.
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
SI SEGNALA CHE L'INTERA AREA FA PARTE DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE TOTALE. SI VEDA DESCRIZIONE DATI PGT IN RELAZIONE INSERITI. SI RIMANDA POI AL SITO DEL COMUNE DI CASATENOVO PER MIGLIORE VISIONE E DOCUMENTAZIONE ATTI PGT PUBBLICATA DALL'ENTE COMUNE.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASATENOVO VIA G.PARINI, VIA GIUSEPPE GREPPI, VIA FRANCESCO CASATI

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CASATENOVO VIA G.PARINI, VIA GIUSEPPE GREPPI, VIA FRANCESCO CASATI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
SI PRECISA CHE L'ELENCO IMMOBILI SOTTO IDENTIFICATI IN ELENCO ED INSERITI CON LA DICITURA PRINCIPALE COME "CAPANNONE INDUSTRIALE" NON INCLUDE SOLO I BENI IN CATEGORIA D/1 MA TUTTI I BENI PRESENTI, SIA C.T. CHE C.F. PER UN TOTALE DI UNITA' CATASTALI COME DA VISURE CAT. AG.E. PARI A N. 10 (DIECI) COMPRESE LE AREE ENTE URBANO.

TRATTASI DI AREE DISMESSE ED ABBANDONATE E PRECISAMENTE SECONDO PGT: PATRIMONIO DISMESSO CON CRITICITA' (ART. 11 PDR - NTA). INTERI BENI INDICATI OGGETTO DI TOTALE RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE SECONDO QUANTO PREVISTO IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO.

Identificazione catastale:

- foglio 4/5 particella 277/266/7719 sub. 704/705/703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/1, rendita 43.317,92 Euro, indirizzo catastale: VIALE DON GASPARE ROSSI SC, piano: T-1-2-3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO, MAPPALI 7002/3321/2753/2752/2751/2749/2750/PARTE STRADA VIA CHIOSO, 8090/8092/7720/STRADA COMUNALE VIA DON ROSSI / 7718/7985/PARTE STRADA VIA CHIOSO, 7726/4395/3504/10179/10184
  ATTENZIONE, IL BENE CAS/4/277/704 E' GRAFFATO CON CAS 4/5 - 2777-704 / 266/705 - 7719/703.
- foglio 4 particella 10184 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria F/1, consistenza 1058 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GREPPI SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 7002/3821/277/10179/10181/10180
- foglio 5 particella 7719 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria D/1, rendita 1.838,59 Euro, indirizzo catastale: VIA GOFFREDO MAMELI 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 266 / 7718 E DI NUOVO 266
- foglio 1 particella 10180 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 15500, reddito agrario 64,04 €, reddito dominicale 88,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: STRADA VIA CASATI / 5671 9711 / 3501 / 2747 / 2756 / 7002/ 10184 / 10181/10182/ 5671
- foglio 1 particella 10182 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 691, deduzione 3,21, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 10180 / 10181 / 10183 /5674 E DI NUOVO 10180
- foglio 1 particella 10184 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1058
  UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/4/10184
- foglio 1 particella 7719 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 386
  UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/5/7719
- foglio 1 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 6940
  UNITA' CORRISPONDENTE AL CATASTO FABBRICATI CAS/5/266

[redacted]

- foglio 1 particella 8092 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5128
  Coerenze: IN SENSO ORARIO: 8090 / 8093 / 8105/ 7720 / 266 / E DI NUOVO 8090
  TRATTASI DI AREA ANGOLO VIA CASATI E VIA PARINI - AREA ADIBITA A POSTEGGIO / MERCATO COMUNALE / AREA ASFALTATA FRONTE MAPPALI 266

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di complesso industriale posto in Comune di Casatenovo, zona centrale, tra la via Don Rossi, Via Casati e Via Greppi, il tutto adiacente la chiesa di Casatenovo ed il Municipio; area con presenza

di urbanizzazioni primarie e secondarie. Presente altresì mappale adibito oggi ad area parcheggio e mercato comunale. La zona risulta servita da mezzi pubblici con vicino supermercati e negozi.

Il compendio è composto da edifici industriali dismessi ed in avanzato stato di degrado con relative aree annesse esterne ed aree verdi presenti oltre all'area esterna adibita a parcheggio e mercato comunale.

L'area così come composta oggi fa parte secondo le indicazioni di PGT e secondo le Norme di Attuazione del PDR - PGT con destinazione a PATRIMONIO DISMESSO CON CRITICITA' (Art. 11 PDR - NTA) e nello specificio si deve fare riferimento a quanto previsto per l'Ambito di Trasformazione di cui al Documento di Piano che indica per l'intera area una riqualificazione. La riqualificazione comprende non solo i beni oggetto di procedura ma anche aree limitrofe di terzi soggetti.

E' presente una relazione di verifica compiendi datata 06/11/2023 nella quale si evidenziano la presenza di elementi strutturali secondari in cattivo stato di manutenzione e le cui caratteristiche presentano un possibile rischio per l'incolumità pubblica consigliandone la rimozione / smontaggio. Si segnala che durante le udienze in riferimento alla presente procedura è stato assegnato incarico di esecuzione interventi per messa in sicurezza, il tutto secondo relazione da parte di terzo tecnico nominato.

Presenti materiali da bonificare di vario tipo e genere, il tutto come da relazioni analisi ARPA e perizia Poj.Eco del 2018.

Le superfici presunte e da verificarsi con approfonditi successivi rilievi da parte del futuro aggiudicatario, che potrebbero essere oggetti di bonifica amianto copertura li si indica in circa mq. 6.000,00 *(circa, valore presunto che sarà poi da definire in sede di esecuzione opere e lavori, i mq. potrebbero essere maggiori)* e per bonifica aree produtive dismesse li si indica in circa 14.000,00 mq. *(circa, valore presunto che sarà poi da definire in sede di esecuzione opere e lavori, i mq. potrebbero essere maggiori).*

IL PGT prevede

Saranno ammesse funzioni residenziali, terziarie, ricettive, artigianale di servizio, commerciale fino a MSV, servizi e turistica ricettiva per un totale per i tre (3) comparti di mc. 117.306 suddivisi come segue:

INDICAZIONE COME DA DOCUMENTO PGT - RIPARTIZIONE DELLA VOLUMETRIA TRA COMPARTI:

COMPARTO 1 (OGGETTO DI PROCEDURA) = 19,49% DEL VOLUME TOTALE DI 117.306 mc. = 22.862,93 mc.

comparto 2 (altri proprietari) = 80,51% del volume totale di 117.306 mc

cmparto 3 (altri proprietari) = sono fatte salve le pattuizioni contenute nella vigente convenzione relativa al comparto 3 (17.12.2020 rep. 71640 / 33502) fino al momento della sua decadenza o per eventuali rinegoziazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

INDIRIZZI E OBBIETTIVI 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 obbiettivi di qualità paesaggistica trattati nella documentazione di Masterplan redatta dall'Arch. Cino Zucchi.

2. Realizzazione di un parco pubblico/uso pubblico dalla 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 capito 7.2.3 della presente relazione (presente relazione intesa come punto del PGT)

Quanto sopra si riporta come da dati PGT.

E' doveroso indicare quanto all'ART. 11 al punto 11.3Edificazione g) viene scritto: g) Le disposizioni di cui al presente articolo sono sospese su immobili che non risultino nella piena disponibilità della proprietà conseguentemente a pignoramenti e/o sequestri giudiziari, fallimenti, concordati preventivi.

Si riporta altresì il punto ART 11 - 11.3Edificazione punti a) b) c) d) e) f)

a) Il vigente PGT disciplina le aree dismesse all'interno dei propri elaborati. Le previsioni urbanistiche ed edificatorie dello strumento su tali aree sono attuabili previa demolizione o ristrutturazione, messa in sicurezza e riqualificazione paesaggistica dei luoghi , secondo i seguenti disposti:
• nel caso di intervento edilizio, compresa la demolizione, il titolo abilitativo deve essere presentato entro 24 mesi dalla data di efficacia del PGT. Nel caso di mancato inizio lavori, o decadenza del titolo secondo i tempi di legge si applica quanto definito al comma c);
• nel caso di intervento attraverso pianificazione attuativa, il PA deve essere presentato entro 24 mesi dalla data di efficacia del PGT. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione entro 1 anno dall'approvazione del PA si applica quanto previsto al comma c). Nei disposti della convenzione urbanistica devono essere regolati i tempi per l'eventuale demolizione o riqualificazione paesaggistica del sito, e le relative garanzie fideiussorie, in attesa dell'intervento edilizio, così da ottemperare agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica del PGT.

b) In caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro dei Diritti Edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre aree per mezzo di perequazione, secondo le disposizioni delle presenti norme.

c) in caso di mancato intervento da parte della proprietà entro i tempi e le modalità stabilite al precedente comma a), fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte dell'Amministrazione Comunale finalizzati alla demolizione, è riconosciuto l'Indice di edificabilità territoriale unico pari a 0,15 mc/mq, anche in caso di demolizione e trasferimento dei diritti edificatori, indipendentemente dalla volumetria esistente. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno riscosse coattivamente secondo normativa vigente. La determinazione delle superfici territoriali di pertinenza degli edifici dismessi è identificata all'allegato A delle presenti norme.

d) In caso di mancata demolizione entro i tempi stabiliti nel precedente comma a), sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli edifici esistenti fino al risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso.

e) Per gli edifici dismessi interessati da previsioni di progetto del Piano dei Servizi individuate nella tavola 03 del PdS, è riconosciuto un incentivo pari al 15% del volume esistente. Tale incentivo decade alle condizioni del precedente comma a)

f) Per gli ambiti dismessi contenuti in Ambiti di Trasformazione del documento di Piano, non è prevista la possibilità di perequare eventuali volumetrie superiori alla quota di edificabilità definita nelle singole schede d'ambito. Restano altresì valide le disposizioni temporali di cui al comma a).

PER MIGLIORE E DETTAGLIATA INDICAZIONE DI QUANTO TOTALMENTE PREVISTO DAL PGT SI RIMANDA AL COMUNE DI CASATENOVO Sezione PGT.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si utilizzano dei valori €/mq considerati e valutati congrui con la situazione attuale del bene e considerando altresì nell'insieme il nuovo piano di PGT secondo le attuali previsioni, pertanto nel dettaglio si indica che per i beni produttivi dismessi si utilizza il valore di €/mq 90,00; per le parti edifici produttivi dismessi locali interrati si applica il valore di €/mq 50,00; per le tettoie esterne si applica un valore di €/mq. 20,00 e per le aree esterne degli edifici produttivi si applica il valore di €/mq 10,00. Per ciò che concerne le aree esterne al di fuori del sito produttivo dismesso si considera il valore di €/mq. 10,00 e per l'area esterna uso posteggio pubblico/mercato comunale di utilizza il valore di €/mq. 30,00. Dai valori che si otterranno nei calcoli, verrà poi dedotto in modo forfettario e non esaustivo l'importo su mq. presunti, che saranno poi dal futuro aggiudicatario da verificare in sede di approfonditi rilievi ed in sede di esecuzione opere e lavori, per le bonifiche pari ad €/mq.120,00 (terreni/aree) ed €/mq 35,00 (amianto copertura) quali importi per le due diverse bonifiche.

CONTEGGI:

UI CAS / 4-5 / Mapp. 277 / 266 / 7719 sub. 704 / 705 / 703 = mq. complessivi comm. stimati PT/P1/P2/P3/P4 = 23.431 Mq x €/mq. 90,00 = 2.108.790,00 €

UI CAS / 4-5 / Mapp. 277 / 266 / 7719 sub. 704 / 705 / 703 = mq. complessivi comm. stimati P. interrato = 4.902 Mq x €/mq. 50,00 = 245.100,00 €

UI CAS / 4-5 / Mapp. 277 / 266 / 7719 sub. 704 / 705 / 703 = mq. complessivi comm. tettoie esterne edifici produttivi = 2971 Mq x €/mq. 20,00 = 59.420,00 €

UI CAS / 4-5 / Mapp. 277 / 266 / 7719 sub. 704 / 705 / 703 = mq. complessivi comm. aree esterne di pertinenza = 8391 Mq x €/mq. 10,00 = 83.910,00 €

Mapp. 10180 / 10184 / 10182 = 17.249 mq. x €/mq. 10,00 = 172.490,00 € Dati metrici da visure catastali

Mapp. 8092 = 5.128 mq. x €/mq. 30,00 = 153.840,00 € Dati metrici da visure catastali

La somma complessiva di quanto sopra ammonta ad = 2.823.550,00 € valore che deve essere assolutamento ricalcolato con presunti costi di bonifica (costi di bonificia forfettari e non esaustivi) cosi calcolati: per quanto riguarda la superficie di mq. presunti 14.000,00 x €/mq 120,00 = 1.680.000,00 € importo presunto; per coperture amianto, costo presunto di bonifica (costo di bonifica forfettario e non esaustivo) cosi conteggiato: mq. presunti 6.000 x €/mq. 35,00 = 210.000,00 €

Pertanto, il sottoscritto, alla data della presente, dopo attente considerazioni e valutazioni reputa di indicare per quanto in procedura nelle condizioni di fatto in cui versa, viste e descritte le condizioni del bene, visto e descritto altresì quanto previsto dal PGT il seguente valore = € 2.823.550,00 - € (1.680.000,00+210.000,00) = 2.823.550,00 - 1.890.000,00 = 933.550,00 €

L'indicazione della bonifica è forfettaria e non esaustiva, cosi come i mq. che si intendono presunti e che saranno da definire esattamente in sede di esecuzione opere e lavori a carico del futuro aggiudicatario. Decurtazione forfettaria e non esaustiva. Chiaramente non si conteggiano costi di demolizioni, progetti, etc. in quanto, rientrerà poi quale onere al futuro aggiudicatario, il tutto secondo norme di PGT. La presente stima di valutazione si effettua esclusivamente per quanto presente e descritto nelle condizioni di fatto e diritto in cui vige. Considerata altresì la presenza del pozzo Artesiano e dell'uso piazzale esterno a posteggio/mercato comunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**933.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 933.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 933.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CASATENOVO, agenzie: CASATENOVO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CASATENOVO E LIMITROFE

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	capannone industriale	0,00	0,00	933.550,00	933.550,00
				933.550,00 €	**933.550,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 933.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 93.355,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 840.195,00**

data 07/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli