
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 142 / 2023

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. dott. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

Custode Giudiziario dott.ssa ELENA MOGNONI

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

Tecnico incaricato C.T.U. – Esperto Stimatore

*Geom. Salvatore Difrancesco
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2616
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1078
C.F. DFRSVT58R02C514W - P. Iva 02814300139*

con studio in Como Via Leone Leoni,16

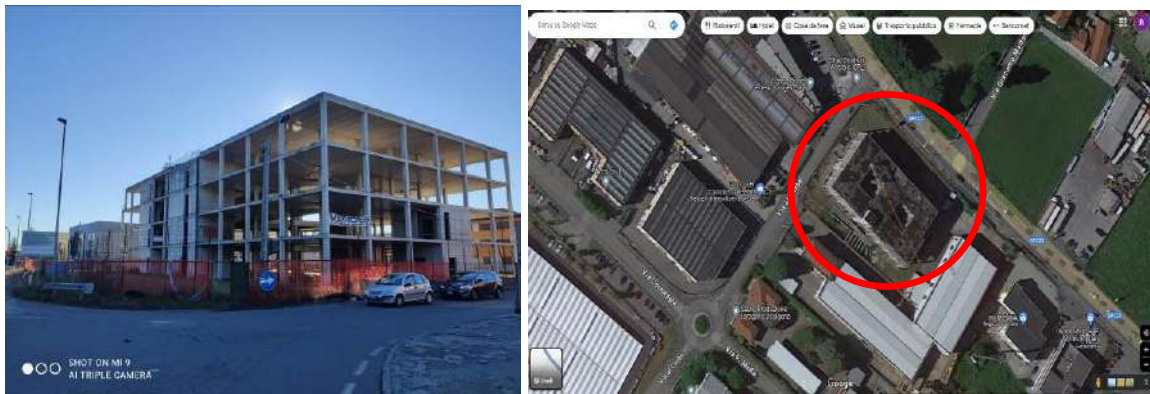
cellulare: 3473207493

*e-mail: rinodifrancesco@gmail.com
e-mail PEC: Salvatore.difrancesco@geopec.it*

**Beni immobili in
COMUNE DI MOZZATE (CO)
via Varese (SP233) ang. via al Corbè**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota intera (1/1) di AREA URBANA con soprastante EDIFICIO POLIFUNZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, ALBERGHIERA E RESIDENCE **IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLO STATO DI “SCHELETRO STRUTTURALE”** di quattro piani fuori terra PT - P1 - P2 - P3 e due piani interrati a PS1 e PS2 ubicata alla via Varese (SP233) ang. via al Corbè, zona periferica dell'abitato cittadino verso Milano, prossima al confine amministrativo territoriale del Comune di Cislago (VA) (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).



L'Area urbana eseguita risulta interessata da un intervento di trasformazione edilizia, regolarmente assentita da Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.), con la realizzazione di una nuova costruzione **in corso d'opera**, di forma scatolare essenziale e compatta, costituita da una struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana, accessibile tramite corpo scala, mancante della Relazione a Struttura ultimata e senza collaudo statico con lavorazioni allo stato formalmente sospese con verbale in data 20 febbraio 2009 sottoscritto dalla proprietà, DL e CSE depositato agli Atti del Comune di Mozzate.

Il progetto dell'intervento autorizzato nel 2008, in variante all'Autorizzazione SUAP n. 11/06 iniziale, prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale a destinazione commerciale, alberghiera e residence, caratterizzato dalla presenza di due corti interne trattate a verde con:

- i due piani interrati di autorimessa adibiti a parcheggio per circa 115 posti auto con sedime coperto dalla relativa superficie di ingombro (Slp) di circa 2.352 mq per il piano PS2 e della superficie coperta di circa 2.313 mq per il piano PS1;
- il piano Terra con la relativa superficie di ingombro coperta (Slp) di circa 1.891,50 mq, e il piano primo, secondo e terzo, con la relativa superficie di ingombro coperta (Slp) di circa 1.668 ,79 mq per ogni piano che prevede:
 - Albergo composto da n.95 camere private, locali di ricevimento, una sala ristorante e la relativa cucina a piano terra, primo secondo e terzo;
 - Galleria Commerciale di negozi di vicinato al piano terra;
 - Residence composto da n.10 unità abitative e da locali di ricevimento e soggiorno al piano primo;
 - i Locali Tecnici e tutta la dotazione impiantistica allocata sulla Copertura dell'Edificio;
 - gli Spazi esterni all'Edificio che comprendono un area a parcheggio, in fregio alla via Varese oltre a parcheggi a raso in fregio alla via al Corbè e superfici sistemate a verde, con delimitazione dei percorsi veicolarti e pedonali interni distinti da un diverso trattamento delle pavimentazioni.

L'Area urbana interessata dall'intervento edilizio in corso di costruzione innanzi illustrato, allo stato con lavorazioni sospese al 2009, risulta identificata e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzate (CO) con i seguenti elementi rilevati dalla Banca dati Catastale attuale, intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in MILANO, proprietà per la quota intera di 1/1 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Identificata attualmente al

Catasto Fabbricati:

Foglio 16 - mappale 6564, categoria F/1, consistenza 5.120 mq, – via al Corbè - piano: T - agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Como, NON CONFORME;

Coerenze in corpo e a linea di contorno dell'area urbana, in senso orario da nord:

a nord linea di confine con la via Varese (SP233); a est linea di confine con il mappale 6731, proprietà di terzi; a sud linea di confine con il mappale 5118 e con il mappale 5116, proprietà di terzi; ad ovest linea di confine con la via al Corbè, fino in chiusura.

Catasto Terreni:

Foglio 9 - mappale 6564, ENTE URBANO, di Ha 0.51.20 – area di enti urbani e promiscui.

Storia catastale sino al ventennio da consultazione banca dati

(cfr. Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale dell'Ausiliario visurista nominato dal G.E. NETTI s.n.c di Donato Netti e Barbara Gamba in Atti)

aggiornamento catastale alla data del 16.10.2023

Catasto Fabbricati

*L'attuale **particella 6564 del foglio 16** è così identificata in forza di demolizione totale del 10.06.2003 pratica n. 222918 in atti dal 10.06.2003 (n. 8058.1/2003) avente ad oggetto la soppressione della particella 4722 originata da costituzione del 07.05.1996 – pratica n. 212139 in atti dal 26.05.2003 – n. 23.1/1996.*

Catasto Terreni

*L'attuale **particella 6564 ente urbano di Ha. 0.51.20 del foglio 9** è così identificata in forza di variazione del 17.07.2003 Pratica 230140 (n. 2235.1/2003) avente ad oggetto la modifica di numero di particella da “4722” (ente urbano di Ha. 0.51.20) a “6564” con medesima superficie.*

La particella 4722 ente urbano di Ha. 0.51.20 è così identificata dal ventennio giusta tipo mappale 01.04.1996 Pratica 220747 in atti dal 06.06.2003 conv. agg. (n. 31047.1/1996) con cui le particelle 799, 800, 4720 sono state incorporate nella particella 4722 di Ha. 0.18.25 che ha maggiorato la superficie.

Accessi:

L'accesso all'Area urbana edificabile è praticato direttamente dal fronte strada della via Varese e dal fronte strada della via al Corbè (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).

La vendita della proprietà esecutata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con le eventuali servitù, attive e passive, quali rivengono dalla situazione dei luoghi e comunque nella continuità delle trascrizioni immobiliari precedenti (cfr. Documentazione Allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili della procedura esecutiva oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO UNICO A BASE D'ASTA - è rappresentato da un AREA URBANA con

soprastante EDIFICIO POLIFUNZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, ALBERGHIERA E RESIDENCE IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLO STATO DI “SCHELETRO STRUTTURALE” di quattro piani fuori terra PT - P1 - P2 - P3 e due piani interrati a PS1 e PS2 con lavorazioni risultate sospese con verbale in data 20 febbraio 2009, ubicata sul fronte strada della via Varese (SP ex SS 233 Varesina) ang. Via al Corbè del Comune di Mozzate (CO).

La struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana, risulta provvista di una protezione impermeabile di base, come si evince dalla documentazione esaminata nel corso delle operazioni peritali, posizionata in particolare in copertura e sulla porzione interrata dell'edificio, superficie orizzontale e superficie verticale lato via al Corbè.

La città di Mozzate, nel cuore dell'Alta Pianura Lombarda, è collocata in posizione strategica rispetto all'hinterland Milanese ed ai circuiti dell'Alta Lombardia e del Canton Ticino che risulta facilmente raggiungibile dall'Aeroporto Intercontinentale di Malpensa e dall'Aeroporto di Linate, lambita dalle autostrade “A8 Milano -Varese” e “A9 Lainate - Como – Chiasso” e attraversata dalla Strada Provinciale Varesina (SP 233) e dalla strada Regionale (A36 Pedemontana) nonché servita dalla linea ferroviaria Milano – Varese delle F.N.M., quali condizioni logistiche generali complessive che favoriscono i migliori collegamenti con il sistema autostradale generale, con il Polo Fieristico di Rho-Pero, con Milano, Varese, Como, Saronno e la Confederazione Elvetica.

Il Comune di Mozzate (CO) è una Cittadina di circa 8.800 abitanti (8.769) che sorge a circa 28 Km (distanza di guida) dal capoluogo di provincia (Como), compreso tra i Comuni di Carbonate, Cislago (VA), Limido Comasco, Lurago Marinone, Gorla Maggiore (VA) e Gorla Minore (VA). Risulta un centro abitato collocato nella bassa Comasca ovest, che con il suo territorio costituisce il limite meridionale della provincia di Como confinante con la provincia di Varese. Il territorio Comunale risulta delimitato a nord dall'area boschiva tutelata dal Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate con la campagna e molto verde nella zona al confine con Limido comasco ad est; a nord è visibile la catena montuosa del Monte Rosa mentre ad est è visibile Como e la catena delle prealpi comasche, quale zona caratterizzata da un clima temperato ad estate calda. Una posizione strategica quindi che presenta una superficie territoriale pianeggiante con un'altimetria di 255 m s.l.m., la quale è regolarmente servita da una funzionale rete viabilistica adeguata Comunale, Provinciale (SP ex SS 233 Varesina), Regionale (A36 Pedemontana) e Statale (A9 Lainate-Como) nonché dal servizio di trasporto pubblico

Provinciale di autobus ASF e dalla Ferrovia FNM / Trenord - linea Saronno-Varese-Laveno con stazione nel centro cittadino.

Il complesso alberghiero e commerciale progettato sorgerà su un'area dalla posizione strategica collocata nelle adiacenze dell'innesto della Strada Provinciale Lomazzo – Como (SP 24) e dello svincolo autostradale della Autostrada Pedemontana, in fregio alla Strada Provinciale Varesina (SP 233).

La sagoma dell'edificio in corso d'opera, essenziale e compatta, andrà ad arricchire lo skyline di via Varese e sarà immediatamente riconoscibile dal viaggiatore.

L'immobile, che si svilupperà su quattro piani fuori terra, oltre a due piani di autorimesse interrato, sarà caratterizzato dalla presenza di due corti interne trattate a verde, dotato di parcheggi per circa 150 posti auto, distribuiti sia in superficie sia sui due piani di autorimessa interrata.

L'edificio presenta al piano terra due corti interne su cui si affacceranno la galleria commerciale e i locali ricevimento e soggiorno dell'hotel con dotazioni impiantistiche di nuova generazione caratterizzate da bassi consumi energetici e dalla presenza di una facciata solare sul fronte sud, quale ulteriore contributo alla riduzione delle emissioni clima-alteranti.

Il corpo edilizio del Fabbricato in corso d'opera allo stato di “scheletro strutturale” con attività sospese nel 2009 presenta una struttura portante intelaiata in c.a. con tetto di copertura piana sostanzialmente definita, in fase di completamento (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica e CDU).

La proprietà immobiliare in esame è inserita all'interno di un tessuto urbano consolidato denominato TUC – Ambito della Varesina di cui al vigente PGT, collocata sul fronte strada della via Varese (SP ex SS 233 Varesina) ang. Via al Corbè, quale zona periferica del centro abitato verso Milano confinante con il territorio del Comune di Cislago (VA), risultata completamente urbanizzata ed a prevalente destinazione commerciale (*cfr.* Allegato Documentazione CDU).

Caratteristiche della zona periferica: Residenziale / Commerciale / Terziarie

(normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), farmacia (buono), esercizio vicinato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali - commerciali – terziarie. I

principali centri di riferimento sono SARONNO E VARESE.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), ferrovia (0,800) e sistema autostradale

Regionale interconnesso A9 - dei Laghi e A36 - Pedemontana (1,00).

3. STATO DI POSSESSO:

La proprietà oggetto del presente procedimento esecutivo risulta libera, nella piena disponibilità della società esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(cfr. Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale dell'Ausiliario visurista nominato dal G.E. NETTI s.n.c di Donato Netti e Barbara Gamba in Atti)
aggiornamento ipotecario alla data del 17.10.2023

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali: **Nessuna**

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- a) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Como in data 07.04.2004 nn. 12506/2171
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
capitale euro 2.610.000,00 – totale euro 5.220.000,00 – durata 2 anni *a favore di*
BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. sede Milano, c.f.
00715120150 *diritto proprietà – quota 1/1*
a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Milano, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
beni Catasto Fabbricati - Comune di MOZZATE - fg. 16, particella 6564
Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 01.04.2004 n. 53270/15314 di rep.
notaio M.N. Iannaccone di Seregno.

Annotazioni a margine: nessuna

- b) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Como in data 27.02.2012 nn. 5180/627
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
capitale euro 6.000.000,00 – totale euro 12.000.000,00 – durata 15 anni
a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. sede
Milano, c.f. 00715120150 *diritto proprietà – quota 1/1*
a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., sede Milano, c.f. 0XXXXXXXXXXXX
beni Catasto Fabbricati - Comune di MOZZATE - fg. 16, particella 6564

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 04.07.2006 n. 57900/18425 di rep. notaio M.N. Iannaccone di Seregno.

Annotazioni a margine: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- a) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Como in data 03.07.2023 nn. 19768/14543 *a favore di* XXXXXXXXXXXXXXXX sede Conegliano, c.f. 0XXXXXXXXXXXXX *a carico di* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., sede Milano, c.f. XXXXXXXX

beni Catasto Fabbricati - **Comune di MOZZATE - fg. 16, particella 6564**

Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 05.06.2023 n. 16187 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano.

Annotazioni a margine: nessuna.

4.2.2 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La verifica di regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n.47, ha evidenziato la esistenza di una situazione edilizio urbanistica che risulta sostanzialmente **CONFORME** ai relativi titoli edilizi abilitativi di riferimento indicati al successivo Capitolo 7 pur in presenza di modeste varianti esecutive occorse in corso d'opera di realizzazione dello "*scheletro strutturale*" esistente dall'impianto del cantiere iniziale in relazione al dimensionamento effettivo:

- della intercapedine di isolamento perimetrale esterno dei piani interrati;
- della struttura portante in c.a. dell'Edificio esistente per il rispetto dei parametri piano volumetrici edilizi assentiti a seguito delle:
 - Opere di sottomurazione a confine zona rampa di accesso, comprese le opere complementari (reinterro per scavo a pozzo, fornitura delle gabbie di armatura e cls);
 - Modifica opere di fondazione;
 - Opere urgenti di consolidamento della sede stradale di via Al Corbé con stabilizzazione del pendio con riporto di materiale inerte; Realizzazione di palificazione in acciaio tipo "berlinese" per la messa in sicurezza della strada e relative opere complementari (realizzazione di cordolo in testa alle travi e

formazione di tiranti ecc.);

quali situazioni da adeguare necessariamente nella richiesta del nuovo titolo edilizio di completamento (P.d.C.C.) dell'intervento di nuova costruzione in corso d'opera, mancante della Relazione a Struttura ultimata e senza collaudo statico con lavorazioni formalmente sospese nel 2009, al fine di assicurare il rispetto dei parametri edilizio urbanistici assentiti nonché dei requisiti normativi complessivamente richiesti ed intervenuti successivamente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. (TUE) con particolare riferimento alla struttura in c.a. esistente progettata ed eseguita sulla base delle normative previgenti ante NTC 2008 e soggetta attualmente al rispetto delle intervenute NTC 2018 e s.m.i..

4.3.2 Conformità catastale:

La verifica di conformità catastale e corretto censimento della proprietà immobiliare in esame, ai sensi della normativa vigente di cui all'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n.78, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della legge n. 52/1985, ha evidenziato uno stato di fatto **NON CONFORME** alla situazione attualmente esistente presso l'Agenzia del Territorio di Como - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati -.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale della mappa correlata dell'Edificio Condominiale e pertinenze per la presenza al:

CATASTO TERRENI MAPPALE 6564

- Rettifica con aggiornamento cartografico della Mappa Wegis attuale risultata non coerente per mancanza della attuale corrispondente situazione relativa alla identificazione del corpo edilizio esistente con Redazione di nuovo TM, da eseguire nel rispetto delle procedure tecniche richieste dalle normative vigenti.

CATASTO FABBRICATI MAPPALE 6564

- Nuova costituzione del Fabbricato esistente sull'Area urbana censita in F/3;

Le attività di sistemazione per il corretto censimento della situazione esistente sono regolarizzabili mediante Presentazione delle relative Procedure PREGEO e DOCFA di variazione applicabili con la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti che in questa sede si indicano sommariamente nelle spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche necessarie comprensive di onorari, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori occorrenti.

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensiva di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori, determinate in via forfettaria ed assunta sommariamente nella misura complessiva di circa € 5.000,00 .

- Oneri totali a carico della proprietà immobiliare esecutata:.....€ **5.000,00.**

L'aggiudicatario, pertanto con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, dovrà presentare le pratiche di variazione tecnica necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi oneri, entro 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal G.E..

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'intervento edilizio in corso d'opera allo stato di "scheletro strutturale" con attività sospese nel 2009 potrà essere completato con la presentazione di un nuovo P.d.C.C. da presentare al Comune di Mozzate predisposto nel rispetto delle normative vigenti all'attualità, previa verifica e adeguamento del manufatto edilizio esistente assentito dai titoli edilizi abilitativi indicati al successivo Capitolo 8.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Proprietà Attuale:

= **PROVENIENZA** a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXI.**, sede Milano, c.f. 0XXXXXXXXXXXXX

COMPRAVENDITA portata dall'atto 23.09.2003 n. 69977/7566 di rep. a rogito notaio Giacomo Milioti di Milano (trascritto a Como il 30.09.2003 nn. 30002/16635)

con cui XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano, c.f. 1XXXXXXXXXX,

ha venduto alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sede Milano, c.f. XXXXXXXXXXXX che ha accettato, in Comune di MOZZATE, via Alcorbè, il diritto di proprietà dell'area urbana di mq. 5120 censita nel Catasto Fabbricati, foglio 16, con la **particella 6564** - via Alcorbè - area urbana di mq. 5120 (originato da particella 4722 in forza di denuncia di cambiamento presentata il 19.06.2003 n. 230140).

Coerenze : via Varese, mappali 4719, 4721, 5118,5116, via Al corbè.

Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.

6.2 Precedenti proprietari:

= **PROVENIENZA a XXXXXXXXXXXXX. con sede a Milano e c.f. XXXXXXXXXXXX0.** - Titolare dal ventennio

COMPRAVENDITA portata dall'atto 23.05.1996 n. 35218/5524 di rep. a rogito notaio Maria Nives Iannaccone di Seregno (trascritto a Como il 10.06.1996 nn. 10301/7192) con cui XXXXXXXXXXXXX ha venduto alla società XXXXX. con sede a Milano, c.f. XXXXXX, che ha accettato il diritto di proprietà di beni in Comune di **MOZZATE** tra cui il fabbricato adibito a serra posto in via Al Corbè composto da un solo piano fuori terra, con tettoia, locale centrale termica, con annessi piccolo corpo di fabbrica staccato composto di un locale con ripostiglio, servizio igienico, portici sui lati nord ed sud, nonché circostante area nuda pertinenziale.

E' precisato che:

---l'area sulla quale insiste e quella pertinenziale, già distinta al Catasto Terreni con particelle nn. 799 di Ha. 0.23.20, 800 di Ha. 0.02.40, 4720 di Ha. 0.07.35, 4722 di Ha. 0.18.25, sono da distinguersi al Catasto Terreni in forza di denuncia di cambiamento 01.04.1996 n. 31047 con **particella 4722 di Ha. 0.51.20 ente urbano.**

---la serra ed accessori sono distinti al Catasto Fabbricati, in forza di scheda di denuncia 07.05.1996 n. 23, come segue : sezione di Moz foglio 16, **particella 4722**, via Alcorbè n. 1 piano terreno.

Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto.

Urbanistica: il fabbricato adibito a serra è stato costruito in forza di c.e. 27.04.1977 n. 53 di protocollo.

7 PRATICHE EDILIZIE:

7.1 AUTORIZZAZIONE SUAP N. 11/2006, ai sensi del D.P.R. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/2000, rilasciata in data 5.5.2006 per l' esecuzione delle opere richieste con l'istanza indicata in premessa consistenti in **costruzione edificio polifunzionale a uso commerciale e terziario**, in Mozzate (CO) via Varese ang. Via al Corbè, su area identificata al mapp. 6564 fg. 16. L'Autorizzazione Unica subordinata alle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri degli Enti esterni coinvolti nel procedimento come allegati (ASL, ARPA, VVF).

7.2 AUTORIZZAZIONE SUAP N. 23/2008, ai sensi del D.P.R. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/2000, rilasciata in data 6.8.2008 per l' esecuzione delle opere richieste con l'istanza indicata in premessa consistenti in **costruzione edificio polifunzionale**

a destinazione commerciale, alberghiera e residence in variante all'Autorizzazione SUAP n. 11/06, in Mozzate (CO) via Varese ang. Via al Corbè, su area identificata al mapp. 6564 fg. 16. L'Autorizzazione Unica subordinata alle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri degli Enti esterni coinvolti nel procedimento come allegati (ASL, ARPA) e dal parere di conformità antincendio richiesto al Comando Provinciale di Como in data 08/06/08, Fascicolo. N. 44724.

7.3 Denuncia c.a., ai sensi della Legge 1086/71, depositata presso il Comune di Mozzate in data 7.3.2007 acquisite al n°08/2007 con successive integrazioni in data 17.7.07 e in data 7.10.2008, mancante della Relazione a Struttura ultimata e senza collaudo statico con lavorazioni allo stato formalmente sospese con verbale in data 20 febbraio 2009 sottoscritto dalla proprietà, DL e CSE depositato agli Atti del Comune di Mozzate.

7.4 Convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato in variante al P.d.C. n.11/2006 EDIFICIO POLIFUNZIONALE in via Varese – via al Corbè del Comune di Mozzate sottoscritta in data 31.10.2008 (schema approvato con Delibera di GM n.29/A/2008 in data 6.2.2008), in sostituzione integrale di quella sottoscritta precedentemente nel 2006, allo stato con i relativi termini scaduti.

8 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico vigente di PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT del Comune di MOZZATE, secondo quanto previsto dalla variante Generale del P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n° 57 del 03/12/2018 – BURL n.9 del 27.02.2019 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n° 17 del 28/07/2022 – BURL n.4 del 25.01.2023 nel Piano delle Regole – PdR Rel.. 01, L'immobile contraddistinto al foglio 9, foglio effettivo 16, mappale n. 6564 è destinato a: **TUC AMBITO DELLA VARESINA – edificio non ultimato.**

Le norme che regolano l'edificazione nella zona sopra indicata sono contenute nelle N.T.A. del P.G.T., approvato con le deliberazioni sopra citate, ai sensi dell'art. 30, commi 2-3, del D.P.R. 6/6/2001 n° 380.

ART.9 TUC AMBITO DELLA VARESINA

Obiettivo del PGT è trattare in modo omogeneo l'ambito della Varesina che dovrebbe essere strutturalmente unitario con l'obiettivo di un miglioramento qualitativo e funzionale.

Il calibro stradale minimo deve essere di 8 metri. Gli spazi liberi residui devono essere utilizzati secondo questa sequenza: tre metri per lato per una aiuola piantumata con

alberi di prima grandezza (tuie, abeti, tigli, ...) omogenei agli alberi esistenti. Le eventuali aree libere ulteriori devono essere utilizzate per parcheggi: in linea, a spinapesce o a pettine, realizzati secondo le presenti norme, ove possibile con accesso da strada di arroccamento parallela alla strada provinciale.

Gli edifici a destinazione residenziale devono conservare la destinazione residenziale (GF1). Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili: ricettivo, terziario, commerciale al dettaglio, somministrazioni, artigianato di servizio, servizi, (Gf2.2, GF3, GF4, GF5, GF6, GF8): è ammesso l'ampliamento della slp del 20%, ad esclusione degli edifici per i quali è previsto il vincolo di tutela indicato in azzonamento. L'altezza massima è 10,50 m. I parcheggi devono essere ricavati in base alle funzioni di utilizzo.

Le aree libere in alternativa alle destinazioni indicate possono essere mantenute a verde pubblico: in questo caso sono attribuiti diritti edificatori commerciabili in misura di 0,50 mq/mq compensati con cessione di pari volume in aree comunali. È possibile la registrazione anticipata dei diritti nel registro comunale. La compensazione o la registrazione coincidono con la cessione al comune dell'area. Destinazioni in atto:

- Le attività produttive applicano l'indice delle zone produttive. Nel caso in cui l'indice di edificazione sia esaurito è ammesso l'ampliamento una tantum della slp del 20%, fino a RC massimo del 65%, fatti salvi gli altri parametri delle zone produttive
- Le attività terziarie direzionali che abbiano esaurito l'indice di edificabilità possono ampliare la slp del 20%, nel rispetto dell'altezza massima di m 10,50
- Le sedi di attività produttive che risultino dismesse alla data di adozione del presente PGT possono essere trasformate in altre attività produttive (GF2), terziario direzionale (Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3), ricettivo (Gf3.4), servizi (GF8), medie strutture di vendita non alimentari (Gf5.1), somministrazioni (GF4), attività quaternarie (GF9), con esclusione della residenza (GF1), e della logistica (Gf3.6). Le attività dismesse contigue devono essere oggetto di progetto unitario con PA obbligatorio. Sono vietati i frazionamenti di aree dismesse prima del recupero. Nel caso di demolizione e ricostruzione la slp edificabile è quella minore tra la slp esistente e quella risultante dagli indici previsti per le singole destinazioni di progetto nelle presenti norme
- Le sedi di attività commerciali possono mantenere la destinazione senza ampliamenti. Le MSV possono essere solo "Non alimentari".

- In tutti gli edifici sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e locali di somministrazione Comune di Mozzate_Variante al PGT_Piano delle Regole NTA_Norme tecniche di attuazione Pagina 20
- I distributori di benzina sono regolati dalla specifica norma
- Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, escluso per gli edifici per cui è obbligatorio il restauro o il risanamento conservativo, senza possibilità di ampliamento. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono ammessi solo con PDCC, che preveda le sistemazioni esterne per alberature con alberi di prima grandezza, lungo la strada, ove è possibile realizzare l'aiuola larga 3,00m, con sesto di impianto di sei metri, a arbusti sempreverdi al piede
- Le recinzioni storiche possono essere solo restaurate. Le altre recinzioni possono avere altezza massima 2,50m, e devono essere trasparenti con parte cieca alta al massimo 1,00m

• L'edificio non ultimato, indicato in azionamento con apposito segno e lasciato allo stato di sola struttura, al fine del recupero può essere utilizzato per qualsiasi destinazione con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture alimentari, anche con utilizzo misto, senza aumento della slp autorizzata, purché rispetti le norme specifiche delle singole destinazioni, e adegui gli standard obbligatori in luogo.

Per tutto l'ambito della Varesina è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse e non obbligatorie, con l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e degli standard (cfr. Allegato Documentazione tecnica Comune di Mozzate).

Classificazione sismica

La **classificazione sismica** del territorio nazionale ha introdotto **normative tecniche** specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

Si riporta la **zona sismica** per il territorio di Mozzate, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016:

Zona sismica 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa.

E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse.

AgMax 0,039383 - Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale
I criteri per l'aggiornamento della mappa di **pericolosità sismica** sono stati definiti
nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in
quattro zone sismiche sulla base del valore dell'**accelerazione orizzontale
massima (ag)** su suolo rigido o pianeeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere
superata in 50 anni.

9 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA:

Descrizione della PROPRIETA' IMMOBILIARE ESECUTATA di cui al punto A

Piena proprietà per la quota intera (1/1) di AREA URBANA con soprastante EDIFICIO
POLIFUNZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, ALBERGHIERA E
RESIDENCE **IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLO STATO DI “SCHELETRO
STRUTTURALE”** di quattro piani fuori terra PT - P1 - P2 - P3 e due piani interrati a PS1
e PS2 ubicata alla via Varese (SP233) ang. via al Corbè, zona periferica dell'abitato
cittadino verso Milano, prossima al confine amministrativo territoriale del Comune di
Cislago (VA) (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).

L'Area urbana eseguita risulta interessata da un intervento di trasformazione edilizia,
regolarmente assentita da Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.), con la
realizzazione di una nuova costruzione **in corso d'opera**, di forma scatolare essenziale e
compatta, costituita da una struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana,
accessibile tramite corpo scala.

La struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana, risulta provvista di una
protezione impermeabile di base, come si evince dalla documentazione esaminata nel corso
delle operazioni peritali, posizionata in particolare:

- in copertura, costituita da un manto di membrana plastomerica stesa a caldo con
accessori complementari;
- sulla porzione interrata dell'edificio, superficie orizzontale e superficie verticale lato
via al Corbè, costituita da un manto impermeabile orizzontale e verticale in PVC con
accessori complementari e protezione del manto in calcestruzzo.

Allo stato le attività di lavorazione edilizia risulta formalmente sospesa con verbale in data 20 febbraio 2009 sottoscritto dalla proprietà, DL e CSE depositato agli Atti del Comune di Mozzate.

Il progetto dell'intervento autorizzato nel 2008, in variante all'Autorizzazione SUAP n. 11/06 iniziale, prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale a destinazione commerciale, alberghiera e residence, caratterizzato dalla presenza di due corti interne trattate a verde con:

- i due piani interrati di autorimessa adibiti a parcheggio per circa 115 posti auto con sedime coperto della superficie (Slp) di circa 2.352 mq per ogni piano;
- il piano Terra, della superficie (Slp) di circa 1.910 mq, e il piano primo, secondo e terzo, della superficie (Slp) di circa 1.696 mq per ogni piano che prevede:
 - Albergo composto da n.95 camere private, locali di ricevimento, una sala ristorante e la relativa cucina a piano terra, primo secondo e terzo;
 - Galleria Commerciale di negozi di vicinato al piano terra;
 - Residence composto da n.10 unità abitative e da locali di ricevimento e soggiorno al piano primo;
 - i Locali Tecnici e tutta la dotazione impiantistica allocata sulla Copertura dell'Edificio;
 - gli Spazi esterni all'Edificio che comprendono un area a parcheggio, in fregio alla via Varese oltre a parcheggi a raso in fregio alla via al Corbè e superfici sistemate a verde, con delimitazione dei percorsi veicolari e pedonali interni distinti da un diverso trattamento delle pavimentazioni.

La trasformazione edilizia dell'Area urbana esecutata, risultata in corso d'opera, rappresenta la parte strutturale portante sostanzialmente definita di un intervento di nuova costruzione iniziata nel 2006 e variata nel 2008, realizzata con titoli edilizi abilitativi regolarmente assentiti.

Il complesso alberghiero e commerciale di progetto prevede la realizzazione di un Edificio, di sagoma essenziale e compatta, sviluppata su quattro piani fuori terra, oltre a due piani di autorimesse interrate, caratterizzato dalla presenza di due corti interne trattate a verde con essenze arboree esemplari. L'edificio sarà caratterizzato da bassi consumi energetici e dalla presenza di una facciata solare sul fronte sud, quale ulteriore contributo alla riduzione delle emissioni climalteranti. L'immobile sarà dotato di parcheggi per circa 150 posti auto distribuiti in superficie e sui due piani di autorimessa interrata.

Al piano terra delle due corti interne si affacceranno la galleria commerciale e i locali ricevimento e soggiorno dell'hotel. Gli accessi pedonali e carrabili all'area avverranno da via Al Corb .

Lungo il fronte prospiciente via Al Corb  trover  collocazione l'accesso al Residence e alla galleria commerciale; l'accesso al complesso alberghiero avverr  dal fronte Nord prospiciente via Varese.

Sul retro dell'edificio, a Sud, troveranno adeguata sistemazione gli spazi e le aree di servizio: l'area di carico e scarico merci, l'accesso alle autorimesse interrato, nonch  gli accessi di servizio all'edificio. Attorno all'edificio si snoderanno i percorsi veicolari e pedonali distinti da un diverso trattamento delle pavimentazioni.

Gli spazi esterni all'edificio comprenderanno un'area a parcheggio, in fregio a Via Varese, e superfici sistemate a verde.

La superficie Alberghiera prevista (hotel con possibile attribuzione della 4  categoria) si sviluppa sui quattro piani fuori terra ed   servito da tre corpi scala collegati alle autorimesse interrato sottostanti. L'ingresso principale introduce, al piano terra, agli spazi di ricevimento e soggiorno, all'ampia sala ristorante (oltre 250 coperti), nonch  al locale bar, che filtrer  la presenza della galleria commerciale. L'accesso, i collegamenti e i locali adibiti alla gestione dell'hotel sono localizzati sul fronte opposto.

Le 95 camere dell'hotel poste ai tre piani superiori dell'edificio, sono accessibili tramite ascensori e lo scalone dalla hall dell'hotel. Le camere, tutte dotate di servizi privati, hanno una superficie compresa tra 16,00 e 46,00 mq. Diverse camere sono utilizzabili anche da soggetti diversamente abili. Ad ogni piano sono presenti un locale di soggiorno e locali di servizio; al piano terzo sono presenti terrazzi ad uso privato delle camere.

Al piano primo   collocata la **sala conferenze** con i relativi locali di servizio e gestione. Le ampie dotazioni a standard consentono, con minimi accorgimenti, il passaggio alla categoria superiore.

Tutti i percorsi orizzontali ed i collegamenti verticali all'interno dell'edificio sono stati progettati secondo una duplice finalit : consentire a tutti i clienti spostamenti autonomi e riservati; garantire la massima efficienza nella gestione, con percorsi e collegamenti differenziati.

L'accesso ovest, in fregio a via Al Corb , conduce alla **Galleria Commerciale** al piano terra e al complesso **Residence** al piano primo.

La **Galleria Commerciale** si snoda attorno ad una delle due ampie corti interne e presenta diverse unit  commerciali per una superficie complessiva di circa 470,00 mq.

Il corpo scala – ascensore della galleria commerciale collega le aree commerciali con gli spazi delle autorimesse interrato. Tramite lo stesso corpo scala si accede al **Residence**, con gestione autonoma, posto al piano primo.

Il residence presenta n.10 unità abitative con superfici comprese tra 28,00 mq e 45,00 mq circa. Una unità è accessibile anche a soggetti con ridotta capacità motoria.

Al piano copertura dell'edificio, accessibile dal corpo scala di servizio, trovano sede i locali tecnici con tutta la dotazione impiantistica.

Schema progettuale delle destinazioni d'uso assentite

ALBERGO:

Localizzazione:

- Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo;

Caratteristiche:

- 4680,00 mq circa di Superficie Lorda di Pavimento;
- 95 camere con locali bagno privati di superficie compresa tra 16,00 e 46,00 mq, di cui 6 accessibili a portatori di handicap;
- 310,00 mq circa sala ristorante e relativi locali di ricevimento e di servizio (oltre 250 coperti);
- 280,00 mq circa locali di ricevimento (hall, reception, bar, locali di ricevimento);
- 160,00 mq circa sala conferenze e relativi locali di gestione e servizio;
- 210,00 mq circa locali di servizio e per la gestione dell'attività Alberghiera e di Ristorazione;

RESIDENCE:

Localizzazione:

- Piano Primo

Caratteristiche:

- 570,00 mq circa di Superficie Lorda di Pavimento;
- 45,00 mq circa Locali di ricevimento (hall, reception, locali di soggiorno);
- 10 unità abitative con superfici comprese tra 28,00 mq e 45,00 mq circa, di cui una unità accessibile a portatori di handicap,

GALLERIA COMMERCIALE:

Localizzazione:

➤ Piano Terra;

Caratteristiche:

- 530,00 mq circa di Superficie lorda di pavimento;
- 4 unità commerciali di superficie netta di vendita compresa tra 90,00 e 135,00 mq;

PARCHEGGI:

Localizzazione:

➤ Piano Terra; Piano Primo Interrato; Piano Secondo Interrato;

Caratteristiche:

- 34 posti auto Area di parcheggio a raso, sistemata a verde;
- 115 posti auto Autorimessa interrata, oltre a 12 posti moto;

DATI DIMENSIONALI EDIFICATO ESISTENTE

Piano / Destinazione		superficie		volume
TERRA COMMERCIALE/ALBERGHIERA	mq	1.891,50	m	8.700,90
PRIMO, SECONDO E TERZO ALBERGHIERA / RESIDENCE	mq	5.006,37	m	55.570,71
TOTALE	mq	6.997,95	m	64.271,61
INTERRATO PS1 AUTORIMESSA/ PARCHEGGI	mq	2.313,00	m	6.707,70
INTERRATO PS2 AUTORIMESSA/ PARCHEGGI	mq	2.352,00	m	7.291,20
TOTALE	mq	4.665,00	m	13.998,90

DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO, approvato e Convenzionato

Destinazione Slp		superficie
COMMERCIALE	mq	530,09
ALBERGHIERA	mq	4.672,78
RESIDENCE	mq	567,52
TOTALE	mq	5.770,39

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

La determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare

esecutata, costituito dall'AREA URBANA con soprastante EDIFICIO POLIFUNZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, ALBERGHIERA E RESIDENCE IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLO STATO DI "SCHELETRO STRUTTURALE" e area pertinenziale perimetrale innanzi descritta, che avviene sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova, si ottiene operando il procedimento estimativo per "*valore di trasformazione*" che consente di determinare il valore venale del bene in oggetto individuato nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento, in ragione del rischio di mercato, determinando quindi la percentuale di incidenza relativa alla consistenza effettiva del manufatto di "*scheletro strutturale*", attualmente esistente.

L'analisi dell'intervento di nuova costruzione della proprietà immobiliare esecutata si basa sulla utilizzazione edificatoria dell'Area urbana esecutata come risulta definita dal vigente PGT, risultata corrispondente e migliorativa rispetto ai titoli edilizi abilitativi iniziali di autorizzazione SUAP n.11/2007 e successiva variante in corso d'opera di autorizzazione SUAP n.23/2008 con i relativi elaborati regolarmente approvati dagli organi competenti e Convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'EDIFICIO POLIFUNZIONALE in via Varese – via al Corbè del Comune di Mozzate sottoscritta in data 31.10.2008 (schema approvato con Delibera di GM n.29/A/2008 in data 6.2.2008) con i relativi termini attualmente scaduti ma tuttavia risultata utilizzabile come modello di riferimento base per il nuovo Permesso di Costruire Convenzionato da implementare necessariamente per il completamento delle opere, nella fase successiva all'aggiudicazione

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr} - P) / q^N$$

in cui:

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato del bene dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

$P.....$ = profitto del promotore

$q = 1 + r$, ove r = saggio di attualizzazione

n = numero degli anni necessari per la trasformazione

A sua volta:

$$K_{tr} = (K_c + C_c + S_t + S_c + O_f)$$

in cui:

K_c = costo di costruzione

C_c = contributo di costruzione

S_t = spese tecniche

S_c = spese di commercializzazione

O_f = oneri finanziari

10.2 Consistenze commerciali

Sulla scorta delle previsioni progettuali iniziali risulta possibile determinare pertanto le consistenze commerciali totali per ciascuna destinazione d'uso prevista dalla attuazione della Trasformazione Edilizia in corso d'opera, come segue:

DATI DIMENSIONALI EDIFICATO ESISTENTE

Piano / Destinazione:

TERRA

COMMERCIALE/ALBERGHIERA...Slp. circa mq. 1.891,50 - mc. 8.700,90

PRIMO, SECONDO E TERZO

ALBERGHIERA / RESIDENCE.....Slp. circa mq. 5.006,37 - mc. 55.570,71

INTERRATO PS1

AUTORIMESSA/ PARCHEGGI.....Slp. circa mq. 2.313,00 - mc. 6.707,70

INTERRATO PS2

AUTORIMESSA/ PARCHEGGI.....Slp. circa mq. 2.352,00 - mc. 7.291,20

10.3 Indagini relative al mercato immobiliare locale

Le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e dei prezzi di offerta, nei differenti segmenti del mercato immobiliare cui afferiscono le varie destinazioni d'uso che il progetto di trasformazione edilizia contempla, eseguendo una attenta analisi del mercato immobiliare locale, alla luce della situazione socio economica attuale, quale periodo post pandemico caratterizzato dalla presenza di guerre, conflitti e situazioni di crisi internazionali che determinano tensioni geopolitiche e condizioni di instabilità generale con diretta incidenza sui fattori economici e produttivi del settore delle costruzioni e relativa filiera edilizia di riferimento complessivo, quale trend

preoccupante che unito all'aumento del costo dell'energia, all'inflazione e agli alti tassi di interesse finanziario richiesti dal sistema creditizio bancario, delinea uno scenario di probabile passaggio dalla stagnazione del 2023 alla recessione a partire dal 2024, come peraltro confermato anche dal 96th Euroconstruct Italy Report – Winter 2023, pubblicato recentemente dal Cresme. In tale contesto si è provveduto pertanto a rilevare le informazioni utili relative alla compravendita di immobili a destinazione residenziale/commerciale con caratteristiche simili a quelli in esame nonché attività di riscontro riferita a soggetti ed operatori qualificati del settore immobiliare operativi sul territorio Comunale di Mozzate (CO) al fine di individuare gli elementi necessari allo sviluppo delle considerazioni complessive da impiegare nella valutazione di stima da eseguire per l'apprezzamento della reale appetibilità commerciale sul mercato medesimo della proprietà immobiliare oggetto di esame per omogeneità di comparazione, contesto e ubicazione territoriale “tenuto conto delle condizioni di mercato attuali”.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore;
- fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state indirizzate a formare il quadro dei valori immobiliari di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato delle superfici con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale.

Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione consultate per i valori immobiliari sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (2023 - 1 semestre);
- Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia, edito da FIMAA Como (2023);

in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta nella zona di riferimento.

Per quanto concerne le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio merita sottolineare che i valori immobiliari indicati sono riferiti ad una un'articolazione territoriale molto dettagliata che individua aree interessate da un mercato di riferimento omogeneo. I valori

di ogni zona, in sintonia con l'impostazione dell'Osservatorio, si riferiscono "all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea". Dall'analisi effettuata è emerso che l'area che comprende la proprietà immobiliare esecutata ricade nella zona territoriale omogenea con il **Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 1**, zona centrale del centro abitato.

In relazione alla tipologia e all'ubicazione degli immobili in esame l'indagine di mercato ha rilevato i seguenti risultati, in termini di valori di vendita:

COMUNE DI MOZZATE (CO) :

• **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale Como - 2023 - 1^a semestre – zona centrale:**

- Abitazioni civili in stato conservativo ottimo,
quotazioni immobiliari.....€/mq 1.100 min / 1.500 max
- Box in stato conservativo normale,
quotazioni immobiliari.....€/mq 710 min / 1.000 max
- Negozi in stato conservativo normale,
quotazioni immobiliari.....€/mq 1.000 min / 1.700 max

• **riferimento al Borsino FIMAA Edizione 2023:**

- App.ti nuovi, quotazioni immobiliari..... €/mq 1.950,00
- Negozi, quotazioni immobiliari.....€/mq 700 min / 1.500 max

10.4 Indagini relative al mercato delle costruzioni

Le indagini relative al mercato delle costruzioni sono state finalizzate all'individuazione degli elementi e voci di costo per la stima parametrica dei costi di costruzione di alcune tipologie di riferimento quale documentazione informativa, di massima, sui costi di costruzione determinati consultando in forma comparata la banca dati Costi di costruzione del Centro Studi Cresme e il Listino prezzi delle Opere in Edilizia di Como e provincia edito dalla CCIAA di Como (2023), sezione Costi parametrici COSTI STANDARD PER TIPOLOGIE EDILIZIE, riferite alla Nuova Costruzione di Edilizia Commerciale, Terziaria e di parcheggi interrati, in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta per il segmento immobiliare interessato mediante le necessarie ponderazioni adeguate assunte sulla scorta di fattori di varianza specifica ed adottati in considerazione delle particolari caratteristiche costruttive plano volumetriche del caso di specie.

10.5 Valori unitari di riferimento

Sulla base delle attività esperite, innanzi illustrate, e per le successive elaborazioni si assumono i seguenti valori di mercato di riferimento:

- Albergo / Residence:..... 2.000 euro/mq di Slp;
- Commercio:.....1.700 euro/mq di Slp;
- Autorimesse interrato:..... 1.000 euro/mq di Slp;

Sul fronte dei costi di costruzione, si assumono i seguenti valori unitari, ragguagliati all'unità di superficie di intervento, tenuto conto delle sistemazioni esterne in progetto:

Albergo / Residence / Commercio:.....1.350 euro/mq;

Autorimesse interrato:.....900 euro/mq.

Oneri Convenzionali

Nella Convenzione stipulata con il Comune di Mozzate nel 2008 è stata prevista la realizzazione di cessione di opere da eseguire direttamente a scomputo oneri:

- AREE A STANDARD S1 IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO AL PIANO TERRA: AREE A VERDE, GALLERIE E PERCORSI COMMERCIALI(artt.4-5-6);
- AREE A STANDARD S2 IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO AL PIANO TERRA: PARCHEGGI A RASO (artt.4-5-6);
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIFACIMENTO DEL MANTO STRADALE, REALIZZAZIONE DI NUOVO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE STRADALE PUBBLICA E REALIZZAZIONE DI MARCIAPIEDE LUNGO VIA AL CORBE '(art.7).

La realizzazione di tali Opere a scomputo oneri (art.7 Convenzione) dell'importo complessivo indicato inizialmente di € 209.878,69 viene attualizzazione sulla base dei Numeri Indici Costo di Costruzione Fabbricato residenziale (S.I.S.T.A.N.) nella misura del 15%.

Il costo di costruzione previsto per il rilascio del Titolo Edilizio del 2008, in variante alla SUAP 11/06, è stato previsto e pagato, come risulta dalla Convenzione stipulata (art.9) con il Comune di Mozzate nel 2008. Tuttavia nel corso degli accessi esperiti durante lo sviluppo delle operazioni peritali l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilevato la necessità di corrispondere una integrazione del costo di costruzione relativo alla quantificazione economica dei costi necessari al completamento dell'intervento di trasformazioni edilizia in corso d'opera nella misura del 10%, da determinare sulla base della redazione puntuale di CME da sviluppare necessariamente in sede di richiesta del titolo edilizio delle opere di completamento.

Spese tecniche

Per la presente stima e in considerazione del costo totale dell'intervento con le correnti consuetudini e il DM 140/2012 s.m.i., si stima una corresponsione globale per onorari professionali e spese pari al 10% dei costi di Nuova costruzione relativi alla realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche necessarie al completamento dell'intervento in esame. Tale percentuale, desunta da interventi simili, comprende la progettazione urbanistica, quella edilizia di tipo preliminare, definitivo ed esecutivo, la direzione lavori, il collaudo, nonché le attività di natura ingegneristica e tecnico amministrativa ad esse collegate.

Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione e di marketing del prodotto edilizio da immettere nel mercato immobiliare sono assunte pari al 2% dei ricavi.

Oneri finanziari

Gli "oneri finanziari" sono i costi legati alle operazioni che il promotore effettua per ottenere l'anticipazione del capitale finanziario (capitale di debito). Nella presente stima, ipotizzando due anni di tempo ed un saggio di interesse passivo medio annuo dell'ordine del 5,5%, essi sono stimati in via sintetica con riferimento al presunto fabbisogno finanziario complessivo delle opere di completamento, assunto nella misura del 50%.

Profitto del promotore

Nelle stime immobiliari attraverso il criterio estimativo del "valore di trasformazione", il "profitto del promotore" dipende dalla dimensione e dalla complessità dell'intervento, e quindi dal rischio insito nell'investimento. Nel caso in esame, considerate le peculiarità del mercato immobiliare locale e l'autonoma quantificazione delle spese di commercializzazione, anche sulla base delle indicazioni ricevute da operatori della promozione immobiliare, si ritiene ragionevole assumere un profitto dell'ordine del 10%.

Saggio di sconto

Poiché il valore di mercato delle unità immobiliari producibili, i costi da sostenere per realizzarle ed il valore di mercato attuale delle aree da trasformare sono grandezze finanziarie collocate in tempi diversi occorre procedere al loro allineamento cronologico attraverso lo sconto all'attualità. A tal fine si assume un saggio di sconto pari al 2,0 per cento, corrispondente all'Euribor al netto dell'inflazione.

Cronoprogramma

Nella presente elaborazione si assume che l'intervento di trasformazione trasformativo debba essere realizzato in un orizzonte temporale max di due anni.

10.6 Stima del complesso immobiliare eseguito mediante il criterio estimativo del “valore di trasformazione”

Nella prima parte è stimato l'ammontare complessivo dei ricavi derivanti dalla realizzazione dell'intervento, attraverso il prodotto tra le consistenze di progetto e i valori di mercato unitari assunti come riferimento, di cui al paragrafo 10.5.

Nella seconda parte è stimato l'ammontare dei costi di investimento, dove:

- i costi della Nuova Costruzione sono calcolati sulla base delle consistenze attuali e di progetto, quali costi unitari di riferimento, tenuto conto dello stato di fatto esistente dell'Edificio Polifunzionale di “Scheletro Strutturale” in corso d'opera che in questa sede viene stimato nella misura di incidenza complessiva sull'intero processo costruttivo di circa il 35%;
- l'onere delle Opere di Urbanizzazione a scomputo oneri (art.7 Convenzione) viene determinato con aggiornamento degli importi previsti inizialmente nella misura del 15%
- l'onere concessorio del costo di costruzione integrativo viene considerato nella misura indicata dal Comune di Mozzate;
- le spese di progettazione e gli oneri finanziari sono stimati in percentuale sui costi da sostenere per il completamento dell'intervento edilizio complessivo, risultato in corso d'opera allo stato di “Scheletro Strutturale”;
- le spese di commercializzazione e il profitto del promotore in percentuale sui ricavi.

Il valore della proprietà immobiliare eseguita nello stato di fatto esistente non attualizzato è dato dalla differenza tra i ricavi e i costi di investimento.

L'attualizzazione del valore stimato è effettuato assumendo un saggio di attualizzazione pari al 2,0 % per il periodo di 2 anni.

Ne deriva un valore non attualizzato di **4.838.435 euro**, equivalente ad un valore attualizzato di **4.650.553 euro**.

* * * *

➤ RICAVI

a) Attività Commerciale

- Galleria Commerciale a PT in mq di Slp:

mq 530 x 1.700 €/mq =€ 901.000

b) Attività Alberghiera

- Hotel a PT in mq di Slp:

mq 1.361,50 x 2.000 €/mq =€ 2.723.000

- Residence / Hotel a P1 – P2 – P3 in mq di Slp:
- mq 5.006,36 x 2.000 €/mq =€ 10.012.720

c) Autorimesse interrate

- mq 4.665,00 x 1.000 €/mq =€ 4.665.000

Totale ricavi.....€ 18.301.720

➤ **COSTI**

a) Realizzazione Commercio / Albergo / Residence

- mq di Slp complessiva:
mq 6.897,87 x 1.350 €/mq = arrotondato.....€ 9.312.124

b) Realizzazione Autorimesse Interrate

- in mq di Slp complessiva:

mq 4.665,00 x 900 €/mq =€ 4.198.500

Sommano.....€ 13.510.624

- a detrarre l'incidenza del 35% del corpo edilizio esistente
stimato nello stato di fatto di "Scheletro Strutturale" attuale:
€ 13.510.624 x 35 / 100 arrotondato.....€ 4.728.718

Restano i costi da sostenere per il completamento

dell'intervento edilizio in corso d'opera arrotondato.....€ 8.781.906

c) Opere di Urbanizzazione a scomputo oneri (art.7 Convenzione)

con attualizzazione degli importi previsti nella misura del 15%.....€ 245.786

d) Costo di costruzione integrativo 10% dei costi da sostenere.....€ 878.191

e) Spese tecniche 10% dei costi da sostenere arrotondato.....€ 878.191

f) Spese di commercializzazione 2% dei ricavi (a+b+c) arrotondato.....€ 366.034

g) Oneri finanziari 5,5% dei costi da sostenere al 50% x 2 anni arrotondato.....€ 483.005

Totale costi.....€ 11.633.113

➤ **Profitto del promotore**

- 10% dei ricavi (a+b+c).....€ 1.830.172

Valore della proprietà immobiliare eseguita senza sconto

all'attualità.....€ 4.838.435

Valore della proprietà immobiliare eseguita scontata

all'attualità.....€ 4.650.553

Rimanendo determinato, pertanto, il valore della proprietà immobiliare esecutata alla attualità nella misura finale arrotondata di € **4.651.000** (Euro Quattromilioni seicento cinquantunomila/00).

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del valore stimato del 5% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:.....€ **232.550,00**
Spese di regolarizzazione catastale corpo edilizio esistente in corso d'opera ...€ **5.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
a carico dell'acquirente:.....**Nessuna**
- arrotondamento monetario: - € **450,00**

10.8 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della proprietà immobiliare esecutata, nello stato di fatto attuale..... € **4.413.000** .

Como, 11.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Salvatore DiFrancesco

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

* * * * *

Allegato n. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con n°31 foto

Allegato n. 2 – VISURE CATASTALI E MAPPA

Allegato n. 3 – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU con stralcio PGT

Allegato n. 4 - SCHEMA PROGETTUALE EDIFICIO POLIFUNZIONALE

Allegato n. 5 - DOCUMENTAZIONE INTERVENTO EDILIZIO COMUNE DI MOZZATE

Allegato n. 6 - CONVENZIONE EDILIZIA 2008 COMUNE DI MOZZATE

Allegato n. 7 - ATTO C/V PROPRIETA' ESECUTATA con allegati

Allegato n. 8 - RELAZIONE VENTENNALE VISURISTA NETTI SNC di Como

Allegato n. 9 - COMUNICAZIONE OO.PP.

Allegato n.10 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI.