TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

FALLIMENTARE

77/2022

DEBITORE:

BHG s.r.l.

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott. Alberto Anzani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

arch. Arturo Zappa

CF:ZPPRTR69H30C933L
con studio in COMO (CO) via Giuseppe Rovelli 41
telefono: 031261376
email: zappa.arturo@gmail.com
PEC: arturo.zappa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - FALLIMENTARE 77/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area agricola boschiva estraurbana** a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **853,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2416 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CL. 3, superficie 853, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 3,08 €, piano: terreno, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2411, 2413, 3080, 3082, 2716, 2420, 2415, 2412

Presenta una forma rettangolareIl terreno

B **area boschiva extraurbana** a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **1.312,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2716 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATICO CL. 3, superficie 1312, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 4,74 €, piano: terra, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2416, 3080, 3082, 2715, 2420, 2415

C

area in ambito di trasformazione TR3 a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **1.328,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.) Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2715 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie mq. 1328, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 4,80 €, piano: terreno, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2716, 3082, strada, 2420

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.493,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 127.890,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 108.700,00**
Data della valutazione:	**18/05/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Con mail del 16/02/2023 inoltravo all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Como, richiesta d'accesso agli atti per conoscere l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione. L'ufficio riscontrava la mia richiesta con mail del 12/05/2023 comunicando che nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non si riscontrando la registrazione di contratti di locazione / comodato riferiti all'esecutata e i terreni indicati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DEL VISURISTA ANGELO PIAZZOLI S.N.C. DEL 11/05/2023:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Como in data **01.03.2016 ai nn. 4995/696** per € 70.000,00 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Cantù.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data **19.04.2023 ai nn. 11372/8286.**

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: ***Nessuno.***

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

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:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DEL VISURISTA ANGELO PIAZZOLI S.N.C. DEL 11/05/2023:

a seguito di successione a Comi Arturo deceduto il 26.06.2001, denuncia trascritta a Como in data 20.05.2006 ai nn. 17880/11057, seguita dall'atto di precisazione catastale, compravendita e divisione in data 07.05.2004 n. 52110 di rep. in autentica dott. Corrado Minussi, notaio in Merate trascritto a Como in data 28.05.2004 ai nn. 18831/10075, ai nn. 18832/10076 ed ai nn. 18833/10077 la proprietà in

oggetto apparteneva per la quota di 2/3 a **Comi Fabrizio**, nato il 22.09.1971 e per la quota di 1/3 a **Rigamonti Maria Luisa,** nata il 16.07.1947.

Con atto in data 31.03.2005 n. 131138/16439 di rep. a rogito dott. Daniele Minussi, notaio in Lecco, trascritto a Como in data 6.04.2005 ai nn. 11382/7256 Comi Fabrizio e Rigamonti Maria Luisa hanno venduto a **R.G.F. Costruzioni S.r.l.** con sede in Cantù anche la proprietà delle aree in Luisago allora censite con le particelle n. 2416 di are 7.60, n. 2418 di are 25.40 e n. 2421 di are 3.10.

Con atto trascritto a Como in data 02.07.2009 ai nn. 18617/11699 la predetta società ha trasferito la sede sociale da Cantù a Giussano.

Con atto in data 31.05.2011 n. 144630/26642 di rep. a rogito dr. Daniele Minussi notaio in Lecco, trascritto a Como in data 08.06.2011 ai nn. 15447/9665 R.G.F. Costruzioni S.r.l. con sede in Giussano ha venduto all'**Immobiliare San Francesco Srl** con sede in Giussano anche la proprietà delle aree in Luisago allora censite con le particelle n. 2416 di are 7.60, n. 2418 di are 25.40 e n. 2421 di are 3.10.

Con atto in data 10.06.2011 n. 144661/26667 di rep. a rogito dott. Daniele Minussi, notaio in Lecco, trascritto a Como in data 22.06.2011 ai nn. 16943/10591, l'**Immobiliare San Francesco Srl** con sede in Giussano ha venduto a **BHG S.R.L.,** con sede in Como la proprietà delle aree in Luisago allora censite con le particelle n. 2416 di are 7.60, n. 2418 di are 25.40 e n. 2421 di are 3.10.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DEL VISURISTA ANGELO PIAZZOLI S.N.C. DEL 11/05/2023:

la particella **n. 2416** di are 8.53 del foglio 4 deriva dal riordino fondiario del 30.11.2018 – Pratica n. CO0132489 ed ha sostituito la particella **n. 2416** di are 7.60 del foglio 9, derivata dal frazionamento della particella **n. 657** di are 39.10;

la particella **n. 2715** di are 13.28 del foglio 4 deriva dal riordino fondiario del 30.11.2018 – Pratica n. CO0132506 ed ha sostituito la particella **n. 2715** di are 14.50 del foglio 9, derivata dall'accorpamento delle aree censite con la particella **n. 2715** di are 12.70 (derivata dalla particella **n. 2418** di are 25.40, a sua volta derivata dalla particella **n. 530** di are 81.80) e con la particella **n. 2717** di are 1.80, derivata dal frazionamento della particella **n. 2421** di are 3.10 a sua volta derivata dal frazionamento della particella **n. 529** di are 37.90;

la particella **n. 2716** di are 13.12 del foglio 4 deriva dal riordino fondiario del 30.11.2018 – Pratica n. CO0132505 ed ha sostituito la particella **n. 2716** di are 14.00 del foglio 9, derivata dall'accorpamento delle aree censite con la particella **n. 2716** di are 12.70 (derivata dalla particella **n. 2418** di are 25.40, a sua volta derivata dalla particella **n. 530** di are 81.80) e con la particella **n. 2718** di are 1.30, derivata dal frazionamento della particella **n. 2421** di are 3.10 a sua volta derivata dal frazionamento della particella **n. 529** di are 37.90;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: si allega copia del C.D.U. rilasciato dal Comune di Luisago.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUISAGO IN DERIVAZIONE DA VIA LIVESCIA SNC

AREA AGRICOLA BOSCHIVA ESTRAURBANA

DI CUI AL PUNTO A

area agricola boschiva estraurbana a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **853,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2416 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CL. 3, superficie 853, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 3,08 €, piano: terreno, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2411, 2413, 3080, 3082, 2716, 2420, 2415, 2412

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa circa Km. 42 in auto 30 min.	nella media
aeroporto distante Linate circa Km. 55 in auto 50 min.	nella media
autostrada distante A9 ingr. Fino a circa Km. 3 in auto 5 min.	al di sopra della media
superstrada distante SP19 a circa ml. 250 in auto 1 min.	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE CONSISTENZA LOTTO DI PERIZIA

1. Oggetto della perizia

La perizia in oggetto prende in esame la valutazione tecnico economica di nr 3 lotti di terreno identificati catastalmente al foglio 4 mappali nr 2416-2716-2715 con classamento 03 qualità seminativo/arboreo nel Comune di Luisago.

2. Inquadramento territoriale

L'area oggetto di esame si colloca in Comune di Luisago, nel settore sud-ovest in prossimità del confine comunale di Cassina Rizzardi.

I terreni oggetto di stima sono posizionati in un'area con destinazione industriale alla quale si può accedere attraverso due direttrici principali.

Il primo accesso avviene attraverso la via Livescia, che si innesta sull'arteria principale della SP 28 via A. De Gasperi di attraversamento del Comune di Luisago.

Per raggiungere i lotti oggetto di perizia bisogna percorrere il tratto stradale della via Livescia sino al raggiungimento del sedime in cui si estende l'impresa FERMETAL S.R.L.

(vedi documentazione fotografica allegata).

Si precisa che ad oggi non esiste nessun tipo di infrastruttura primaria o secondaria a servizio dei terreni; il tratto di via Livescia per il raggiungimento dei terreni oggetto di perizia è attualmente sterrato.

Il manto stradale si ripresenta nel tratto finale della via Livescia sino all'innesto su via dell'Artigianato a servizio delle innumerevoli attività industriali presenti.

Il secondo accesso accesso possibile è quello attraverso la via dell'Artigianato, che si innesta sulla SP 19 in corrispondenza della rotatoria in direzione di Cassina Rizzardi e si congiunge alla via Livescia permettendo il raggiungimento dello stesso obbiettivo.

3. Morfologia dei terreni e destinazione d'uso

La morfologia del terreno dei tre mappali oggetto di perizia si presenta in maniera uniforme con un andamento prevalente pianeggiante delimitati da una cortina di alberature boschive non di pregio.

Il lato del settore ovest dei mappali presenta una scarpata morfologica riconducibile ad una pregressa attività estrattiva come evidenziato da una perizia di Indagine Ambientale effettuata nel marzo 2015.

Come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Luisago in data 12 febbraio 2023,

il mappale n.2416 ricade parte in "Area agricola" e parte in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2716 ricade in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2715 ricade in zona "Elementi di bosco urbano trasformabili per interventi urbani privati" (v. cdu allegato);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3

Si segnala una leggera difformità nella rappresentazione grafica dell'estratto del PGT; dalla verifica in sovrapposizione tra le schede catastali e il documento del PGT sembrerebbe che una piccola porzione del mappale nr 2716 ricadrebbe in

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3".

Nel CDU rilasciato questa differenza non viene evidenziata pertanto la perizia si basa su quanto ufficialmente rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luisago.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno superficie catastale:	853,00	x	100 %	=	853,00

Totale:	**853,00**	**853,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato di terreni agricoli boschivi in tale zona non risulta reperibile; si è pertanto proceduto rilevando e confrontando i valori di valutazione degli operatori del settore per beni simili, rilevando che il valore al metro quadrato applicato non risulta essere superiore ad €/mq. 10,00.

Al fine di determinare il valore di mercato, l'unico riferimento a disposizione è dato dal valore agricolo medio stabilito della Regione Lombardia determinato a seconda della qualità della particella, riferito alla Provincia di Como, anno 2018, per la regione agraria cui ricade nel Comune di Luisago, il quale indica per i terreni con qualità "SEMINATIVO", €/ha 77.800,00 (si precisa che 1 ha corrisponde a mq. 10.000,00).

Per tanto un valore indicativo di €/mq. 7,78 per i terreni aventi qualità seminativo ricadenti nella regione agraria n.6.

Attribuiremo un valore di riferimento di €/mq. 10,00, valore arrotondato in eccesso rispetto al valore indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie terreni da stimare mq. 853,00 x €/mq. 10,00 = € 8.530,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	853,00	x	10,00	=	**8.530,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 8.530,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 8.530,00**

BENI IN LUISAGO IN DERIVAZIONE DA VIA LIVESCIA SNC

AREA BOSCHIVA EXTRAURBANA

DI CUI AL PUNTO B

area boschiva extraurbana a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **1.312,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2716 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATICO CL. 3, superficie 1312, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 4,74 €, piano: terra, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2416, 3080, 3082, 2715, 2420, 2415

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa circa Km. 42 in auto 30 min.	nella media
aeroporto distante Linate circa Km. 55 in auto 50 min.	nella media
autostrada distante A9 ingr. Fino a circa Km. 3 in auto 5 min.	al di sopra della media
superstrada distante SP19 a circa ml. 250 in auto 1 min.	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE CONSISTENZA LOTTO DI PERIZIA

1. Oggetto della perizia

La perizia in oggetto prende in esame la valutazione tecnico economica di nr 3 lotti di terreno identificati catastalmente al foglio 4 mappali nr 2416-2716-2715 con classamento 03 qualità seminativo/arboreo nel Comune di Luisago.

2. Inquadramento territoriale

L'area oggetto di esame si colloca in Comune di Luisago, nel settore sud-ovest in prossimità del confine comunale di Cassina Rizzardi.

I terreni oggetto di stima sono posizionati in un'area con destinazione industriale alla quale si può accedere attraverso due direttrici principali.

Il primo accesso avviene attraverso la via Livescia, che si innesta sull'arteria principale della SP 28 via A. De Gasperi di attraversamento del Comune di Luisago.

Per raggiungere i lotti oggetto di perizia bisogna percorrere il tratto stradale della via Livescia sino al raggiungimento del sedime in cui si estende l'impresa FERMETAL S.R.L.

(vedi documentazione fotografica allegata).

Si precisa che ad oggi non esiste nessun tipo di infrastruttura primaria o secondaria a servizio dei terreni; il tratto di via Livescia per il raggiungimento dei terreni oggetto di perizia è attualmente sterrato.

Il manto stradale si ripresenta nel tratto finale della via Livescia sino all'innesto su via dell'Artigianato a servizio delle innumerevoli attività industriali presenti.

Il secondo accesso accesso possibile è quello attraverso la via dell'Artigianato, che si innesta sulla SP 19 in corrispondenza della rotatoria in direzione di Cassina Rizzardi e si congiunge alla via Livescia permettendo il raggiungimento dello stesso obbiettivo.

3. Morfologia dei terreni e destinazione d'uso

La morfologia del terreno dei tre mappali oggetto di perizia si presenta in maniera uniforme con un andamento prevalente pianeggiante delimitati da una cortina di alberature boschive non di pregio.

Il lato del settore ovest dei mappali presenta una scarpata morfologica riconducibile ad una pregressa attività estrattiva come evidenziato da una perizia di Indagine Ambientale effettuata nel marzo 2015.

Come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Luisago in data 12 febbraio 2023,

il mappale n.2416 ricade parte in "Area agricola" e parte in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2716 ricade in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2715 ricade in zona "Elementi di bosco urbano trasformabili per interventi urbani privati" (v. cdu allegato);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3

Si segnala una leggera difformità nella rappresentazione grafica dell'estratto del PGT; dalla verifica in sovrapposizione tra le schede catastali e il documento del PGT sembrerebbe che una piccola porzione del mappale nr 2716 ricadrebbe in

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3".

Nel CDU rilasciato questa differenza non viene evidenziata pertanto la perizia si basa su quanto ufficialmente rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luisago.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno superficie catastale:	1.312,00	x	100 %	=	1.312,00
Totale:	**1.312,00**				**1.312,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato di terreni agricoli boschivi in tale zona non risulta reperibile; si è pertanto proceduto rilevando e confrontando i valori di valutazione degli operatori del settore per beni simili, rilevando che il valore al metro quadrato applicato non risulta essere superiore ad €/mq. 10,00.

Al fine di determinare il valore di mercato, l'unico riferimento a disposizione è dato dal valore agricolo medio stabilito della Regione Lombardia determinato a seconda della qualità della particella, riferito alla Provincia di Como, anno 2018, per la regione agraria cui ricade nel Comune di Luisago, il quale indica per i terreni con qualità "SEMINATIVO", €/ha 77.800,00 (si precisa che 1 ha corrisponde a mq. 10.000,00).

Per tanto un valore indicativo di €/mq. 7,78 per i terreni aventi qualità seminativo ricadenti nella regione agraria n.6.

Attribuiremo un valore di riferimento di €/mq. 10,00, valore arrotondato in eccesso rispetto al valore indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie terreni da stimare mq. 1.312,00 x €/mq. 10,00 = € 13.120,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.312,00	x	10,00	=	**13.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.120,00**

BENI IN LUISAGO IN DERIVAZIONE DA VIA LIVESCIA SNC

ELEMENTI DI BOSCO URBANO TRASFORMABILI (VDS CDU)

DI CUI AL PUNTO C

area in ambito di trasformazione TR3 a LUISAGO in derivazione da Via Livescia snc, della superficie commerciale di **1.328,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BHG s.r.l.) Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2715 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie mq. 1328, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 4,80 €, piano: terreno, intestato a BHG S.R.L. Sede in Como (CO) P.IVA 03323840136
  Coerenze: da Nord in senso orario mappali: 2716, 3082, strada, 2420

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa circa Km. 42 in auto 30 min.	nella media
aeroporto distante Linate circa Km. 55 in auto 50 min.	nella media
autostrada distante A9 ingr. Fino a circa Km. 3 in auto 5 min.	al di sopra della media
superstrada distante SP19 a circa ml. 250 in auto 1 min.	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE CONSISTENZA LOTTO DI PERIZIA

1. Oggetto della perizia

La perizia in oggetto prende in esame la valutazione tecnico economica di nr 3 lotti di terreno identificati catastalmente al foglio 4 mappali nr 2416-2716-2715 con classamento 03 qualità seminativo/arboreo nel Comune di Luisago.

2. Inquadramento territoriale

L'area oggetto di esame si colloca in Comune di Luisago, nel settore sud-ovest in prossimità del confine comunale di Cassina Rizzardi.

I terreni oggetto di stima sono posizionati in un'area con destinazione industriale alla quale si può accedere attraverso due direttrici principali.

Il primo accesso avviene attraverso la via Livescia, che si innesta sull'arteria principale della SP 28 via A. De Gasperi di attraversamento del Comune di Luisago.

Per raggiungere i lotti oggetto di perizia bisogna percorrere il tratto stradale della via Livescia sino al raggiungimento del sedime in cui si estende l'impresa FERMETAL S.R.L.

(vedi documentazione fotografica allegata).

Si precisa che ad oggi non esiste nessun tipo di infrastruttura primaria o secondaria a servizio dei terreni; il tratto di via Livescia per il raggiungimento dei terreni oggetto di perizia è attualmente sterrato.

Il manto stradale si ripresenta nel tratto finale della via Livescia sino all'innesto su via dell'Artigianato a servizio delle innumerevoli attività industriali presenti.

Il secondo accesso accesso possibile è quello attraverso la via dell'Artigianato, che si innesta sulla SP 19 in corrispondenza della rotatoria in direzione di Cassina Rizzardi e si congiunge alla via Livescia permettendo il raggiungimento dello stesso obbiettivo.

3. Morfologia dei terreni e destinazione d'uso

La morfologia del terreno dei tre mappali oggetto di perizia si presenta in maniera uniforme con un andamento prevalente pianeggiante delimitati da una cortina di alberature boschive non di pregio.

Il lato del settore ovest dei mappali presenta una scarpata morfologica riconducibile ad una pregressa attività estrattiva come evidenziato da una perizia di Indagine Ambientale effettuata nel marzo 2015.

Come attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Luisago in data 12 febbraio 2023,

il mappale n.2416 ricade parte in "Area agricola" e parte in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2716 ricade in zona "Area boschiva extraurbana" (v. cdu allegato);

il mappale n. 2715 ricade in zona "Elementi di bosco urbano trasformabili per interventi urbani privati" (v. cdu allegato);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3

Si segnala una leggera difformità nella rappresentazione grafica dell'estratto del PGT; dalla verifica in sovrapposizione tra le schede catastali e il documento del PGT sembrerebbe che una piccola porzione del mappale nr 2716 ricadrebbe in

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3".

Nel CDU rilasciato questa differenza non viene evidenziata pertanto la perizia si basa su quanto ufficialmente rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luisago.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno superficie catastale:	1.328,00	x	100 %	=	1.328,00
Totale:	**1.328,00**				**1.328,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato di terreni trasformabili/edificabili ricadenti in un comparto di completamento urbanistico di trasformazione con destinazione industriale/terziario è di difficile attribuzione a seguito di limitazioni e procedimenti attuativi a cui questi ambiti di trasformazione sono soggetti.

Nello specifico il P.G.T. di Luisago ha individuato questo ambito di trasformazione TR3 costituito da un'area di completamento della zona industriale di mq 3.500.

Nel CDU allegato sono riportati tutti i riferimenti e i parametri edificatori previsti dalle Norme Tecnico Attuative del P.G.T.

Qualsivoglia intervento edilizio previsto in tale comporto è soggetto alla proposizione, analisi ed approvazione di un piano attuativo in tutte le fasi procedurali previste dalla legge.

Essendo la titolarità dei terreni costituenti l'ambito di trasformazione di soggetti economici differenti, la promozione del piano attuativo deve partire dal soggetto/i che detengono almeno più del 50% della superficie del TR3 o più semplicemente con l'unanimità dei proprietari coinvolti.

Per attribuire un valore economico atteso corretto del terreno, andremo a stimare il valore economico di quanto potenzialmente si potrebbe edificare sul lotto oggetto di stima, applicando un percentuale di decurtazione sul valore ottenuto in considerazioni delle limitazioni imposte per l'esecuzione del piano attuativo vincolante nell'ambito di trasformazione TR3.

Come indicato nel C.D.U. l'ambito permette l'edificazione nell'ordine di mq/mq 0,80.

Valore commerciale dei capannoni in Luisago in base al Borsino Immobiliare Città di Como e

Provincia Anno 2023 è indicato tra €/mq. 400,00 e €/mq. 900,00 prendendo un valore medio €/mq.

650,00 (€/mq. 400,00+900,00=€/mq. 1.300,00/2).

Sul terreno oggetto di perizia è potenzialmente edificabile una superficie:

mq. 1.328,00 x mq./mq. 0,80 = mq. 1.062,40.

Il valore dell'edificato teorico sul terreno è di:

mq. 1.062,40 x €/mq. 650,00 = € 690.560,00

Nell'analisi di stima l'incidenza del valore dell'area può essere considerata nell'ordine del 20% rispetto al valore finale dell'edificazione realizzabile, tenendo anche in considerazione i costi aggiuntivi della pianificazione attuativa e delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Si evidenzia come la specifica localizzazione del terreno in considerazione della sua vicinanza al collegamento autostradale in direzione Milano verso Sud e Svizzera verso nord rappresenta un plus veramente positivo.

IL valore commerciale potenziale del terreno ricadente nell'ambito di trasformazione TR3 potrà essere

definito in:

€ 690.560,00 x 0,20 = 138.112,00

con un valore parametrato di €/mq. 104,00 (€ 138.112,00 / mq. 1.328,00).

Attribuendo una decurtazione del 25% al valore ottenuto, in considerazioni delle difficoltà relative alla promozione e finalizzazione di un piano attuativo, avremo un valore di stima finale di €/mq:

€/mq 104,00 – 25% = €/mq 78,00 arrotondato a €/mq 80,00.

Il valore commerciale potenziale del terreno nello stato di fatto e nell'ambito in cui ricade è di:

mq 1328,00 x €/mq 80,00 = € 106.240,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.328,00 x 80,00 = 106.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 106.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 106.240,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.328,00	x	80,00	=	**106.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 106.240,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 106.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto di effettuare una stima economica mediando i valori ottenuti con diversi criteri e più precisamente:

criterio dei dati di mercato

è stata eseguita una indagine in zona, rilevando i valori di valutazione degli operatori del settore, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto all'impianto urbano, della tipologia, della destinazione d'uso e le caratteristiche della destinazione d'uso del terreni edificabili e dei valori di mercato dei terreni agricoli-boschivi delle zone limitrofe del Comune di Luisago, non potendo reperire per quest’ultimi valori certi se non indicativi si è attinto ai Valori Agricoli Medi della Provincial di Como dell’anno 2018 espressi dall’Agenzia delle Entrate.

banca dati delle quotazioni immobiliari

è stata eseguita una ricerca delle valutazioni dei terreni agricoli-boschivi tramite i Valori Agricoli Medi della Provincia di Como riferiti all’anno 2018 (ultimo dato a disposizione) determinati dall’Agenzia delle Entrate della Regione Lombardia.

Per i terreni edificabili si è valutato la potenzialità edificatoria di quanto edificabile sul terreno attingendo ai valori di mercati espressi dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia dell’anno 2023, e attribuendo un valore dell’area del 20% sul valore potenziale dell’edificato.

Essendo la titolarità dei terreni costituenti l’ambito di trasformazione TR3 di soggetti economici differenti, la promozione del piano attuativo deve partire dal soggetto/i che detengono almeno più del 50% della superficie del TR3 o più semplicemente con l’unanimità dei proprietari coinvolti.

In considerazioni delle difficoltà relative alla promozione e finalizzazione di un piano attuativo si è attribuita una decurtazione del 25% al valore ottenuto dell’area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Luisago, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Citta' di Como e Provinciale edizione 2023 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2022

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	area agricola				

A	boschiva estraurbana	853,00	0,00	8.530,00	8.530,00
B	area boschiva extraurbana	1.312,00	0,00	13.120,00	13.120,00
C	elementi di bosco urbano trasformabili (vds CDU)	1.328,00	0,00	106.240,00	106.240,00
				127.890,00 €	**127.890,00 €**

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: **€. 127.890,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.183,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.700,00**

data 18/05/2023

il tecnico incaricato
arch. Arturo Zappa