
TRIBUNALE DI COMO
ORDINARIA

Fallimento

N. Gen. Rep. **000045/09**

Giudice Delegato Dr. Vito Febbraro
Curatore rag. Luciano Rossini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Simona Morabito
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1454
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. MRBSMN69A55C933E - P.Iva 02238520130

con studio in Como (Como) via Luigi Cadorna 13
telefono: 031260069
cellulare: 3333695916
fax: 0313306552
email: simona.morabito@archiworldpec.it

**Beni in Castelmarte (Como) via Lambro, via San Rocco
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni edificabili siti in Castelmarte (Como) via Lambro/via San Rocco, di estensione complessiva pari a **mq 27.330**, identificati catastalmente come segue (ALLEGATO 1):

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale **2177** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 8695 - reddito dominicale: €13,47 - reddito agrario: €2,69.
- mappale **2149**, qualità reliquato stradale, superficie catastale mq 830.
- mappale **1115** qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 130 - reddito dominicale: €0,81 - reddito agrario: €0,54.
- mappale **2111**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4560.
- mappale **2163**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 2370 (**741/1000 piena proprietà**).
- mappale **2164**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4480.
- mappale **2167**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 1100 - reddito dominicale: €1,70 - reddito agrario: €0,34 (**741/1000 piena proprietà**).
- mappale **2175**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 34.
- mappale **2176**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 121.
- mappale **431**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1220 - reddito dominicale: €4,10 - reddito agrario: €1,89.
- mappale **105**, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq 1560 - reddito dominicale: €7,25 - reddito agrario: €5,64.

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 2 mappale **2110**, categoria area urbana, superficie catastale mq 2230.
- foglio 2 mappale **2111 subalterno 702**, categoria D/1 - rendita: €76,00.
- foglio 2 mappale **2111 subalterno 703**, categoria area urbana, superficie catastale mq 4538.
- foglio 2 mappale **2164**, categoria area urbana, superficie catastale mq 4480.
- foglio 2 mappale **2163**, categoria area urbana, superficie catastale mq 2370 (**741/1000 piena proprietà**).
- foglio 4 mappale **2175**, categoria area urbana, superficie catastale mq 34.
- foglio 4 mappale **2176**, categoria area urbana, superficie catastale mq 121.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est dell'intero comparto (ALLEGATO 2: estratto di mappa catastale): Ferrovie Nord Milano, mappali n. 1621 e 1623, strada comunale, mappali n. 94, n. 95, n. 102 e n. 101, strada comunale, mappali n. 115, n. 116, n. 114, n. 113 e n. 112.

La superficie totale dei terreni sopra identificati e oggetto di stima è pari a **mq 27.330**.

All'interno del comparto, la proprietà ha ceduto una porzione di area, occupata da un capannone industriale (C) di circa mq 2.755 oltre al relativo terreno di pertinenza, identificata catastalmente con le seguenti particelle:

- mappale n. 2170
- mappale n. 2171
- mappale n. 2172
- mappale n. 2165
- mappale n. 2173
- mappale n. 2174

Coerenze in linea di contorno da nord verso est del Lotto di altra proprietà: mappali n. 2167, n. 2111, n. 2163, n. 2164, n. 2177, n. 2175, n. 2176 e n. 2177.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni vincolati a standard siti in Castelmarte (Como), di superficie complessiva pari a **mq 9.423**, identificati catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale **360**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 1270 - reddito dominicale: €5,58 - reddito agrario: €3,28.
- mappale **81**, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 1330 - reddito dominicale: €8,24 - reddito agrario: €5,50.
- mappale **914**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 620.
- mappale **913**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 650.
- mappale **915**, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 490 - reddito dominicale: €3,04 - reddito agrario: €2,02.
- mappale **2009**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 531.
- mappale **2008**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 39.
- mappale **2007**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 653.
- mappale **2006**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 137.
- mappale **1998**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 210.
- mappale **1999**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 390.
- mappale **2010**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 677.
- mappale **2011**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 993.
- mappale **2012**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 52.
- mappale **2013**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 598.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: confine territoriale con il comune di Caslino d'Erba, mappali n. 138, n. 962, roggia, mappali n. 964 e n. 337.

- mappale **2001**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 143 - reddito dominicale: €0,22 - reddito agrario: €0,04.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia, mappale n. 2002, roggia, mappale n. 2000.

- mappale **2003**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 287 - reddito dominicale: €0,44 - reddito agrario: €0,09.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia per tre lati e mappale n. 2002.

- mappale **2004**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq 353 - reddito dominicale: €1,28 - reddito agrario: €0,91.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: strada, mappali n. 85, n. 2005, n. 1969 e strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Castelmarte è un comune lombardo in provincia di Como che appartiene alla Comunità Montana del Triangolo Lariano; ubicato su un'altura allo sbocco della Valassina, Castelmarte si trova a circa 40 km a nord di Milano e circa 15 km a est di Como. Confina con i comuni di Canzo, Caslino d'Erba, Erba, Pontelambro e Proserpio; è costituito dalle frazioni di Cascina Emilia, Cascina Nuova e Cascina Ravella e ha una popolazione di circa 1300 abitanti.

Per raggiungere Castelmarte da Como occorre prendere la Provinciale per Lecco SS 342, imboccare la SS 639 all'altezza di Albese con Cassano, attraversare i comuni di Albavilla e di Erba, quindi prendere la SP 40 ed entrare in Pontelambro; dopo la Galleria Pontelambro, passando in prossimità di Caslino d'Erba, si raggiunge il paese.

Caratteristiche della zona:

periferica, a destinazione mista artigianale/industriale, di qualità normale, con traffico scorrevole e scarsità di parcheggi.

Servizi della zona:
(qualità sufficiente) biblioteca, campo da calcio, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, palestra, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, supermercato, verde attrezzato, scuola media inferiore.

Nella Convenzione Edilizia stipulata per l'attuazione del Piano Integrato d'Intervento che interessa i beni oggetto di stima, è prevista la realizzazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, che allo stato attuale risultano ormai in fase di completamento.

Caratteristiche zone limitrofe: a destinazione mista.
Il principale centro limitrofo è Canzo; le attrazioni storiche presenti sono: la chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista e l'Antico Oratorio di San Rocco del XV secolo.

Collegamenti pubblici
(distanze indicative): Ferrovie Nord Milano (stazione di Caslino d'Erba a 3 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, in quanto trattasi di terreni non ancora edificati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore della **BANCA POPOLARE DI LODI SOC. COOP. A R.L. (LODI), contro soc. D.**, a firma del notaio Alessandra Mascellaro (Gravedona) in data 09/07/2003 ai nn. 3585/1049, registrato a Menaggio in data 11/07/2003 ai nn. 804 serie 1, iscritto a Lecco in data 10/07/2003 ai nn. 11201/2149.
importo ipoteca: €2.600.00,00
importo capitale: €1.300.000,00
- Convenzione Edilizia per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento area ex Cava Artoni in variante semplificata al P.R.G. (Legge Regionale n. 10 del 12/04/1999 e Legge Regionale n. 23 del 23/06/1997) stipulata con atto a rogito Dott.ssa Alessandra Mascellaro, notaio in Gravedona, in data 29/04/2004 rep. n. 4825/1464, registrato a Menaggio il 03/05/2004 al n. 599 Mod. 71, serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Lecco in data 05/05/2004 ai nn. 6981/4627.
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ricognizione di debito a favore della **BANCA POPOLARE DI LODI SOC. COOP. A R.L. (LODI), contro soc. D.**, a firma del notaio Alessandra Mascellaro (Gravedona) in data 19/01/2005 ai nn. 6246/1913 e in data 21/06/2005 rep. n. 6797/2140, iscritti a Lecco in data 13/04/2005 ai nn. 6400/1375 e nn. 15529/2822.

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Risoluzione di contratto derivante da domanda giudiziale a favore di D. S.r.l. contro G. S.r.l. a firma del Tribunale di Como in data 22/12/2008 al n. 2100, trascritto a Lecco in data 27/03/2009 ai nn. 4326/2743.

- Sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario con sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento contro G. S.r.l. a firma del Tribunale di Como in data 25/06/2009 ai nn. 45/2, trascritto a Lecco in data 29/04/2010 ai nn. 6262/3988.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

5.1 **Attuali proprietari:**

- Soc. G. proprietaria dal 20/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio Andrea Fabi (Erba) in data 18/04/2006 rep. n. 113861/30583, registrato a Erba in data 19/04/2006 ai nn. 450 serie 1T, trascritto a Lecco in data 20/04/2006 ai nn. 7428/4625. Codesto atto è riferito all'acquisto di tutte le particelle del compendio, ad eccezione del mappale identificato al foglio 9 del Catasto Terreni con il n. 2149 (relit strad di mq 830).
- Soc. G. proprietaria dal 13/03/2008 ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo (Colico) in data 28/02/2008 rep. n. 53370/10743, trascritto a Lecco in data 13/03/2008 ai nn. 4427/2778. La presente compravendita è riferita solo al mappale identificato al foglio 9 del Catasto Terreni con il n. 2149 (relit stradale di mq 830).

5.2 **Precedenti proprietari:**

- Soc. D. proprietaria dal 27/02/2003 al 20/04/2006 in forza degli atti di compravendita a firma del notaio Alessandra Mascellaro (Gravedona) in data 21/02/2003 rep. nn. 2884/839, 2885/840, 2886/841, 2887/842, 2888/843, 2889/844, registrati a Menaggio in data 26/02/2003 ai nn. 122, 121, 120, 119, 118, 117 serie 1T, trascritti a Lecco in data 27/02/2003 ai nn. 3221/2201, 3222/2202, 3223/2203, 3224/2204, 3225/2205, 3226/2206.
- Soc. D. proprietaria dal 10/07/2003 al 20/04/2006 in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio Alessandra Mascellaro (Gravedona) in data 09/07/2003 rep. n. 3583/1048, registrato a Menaggio in data 17/07/2003 ai nn. 316 serie 2V, trascritto a Lecco in data 10/07/2003 ai nn. 11199/7427, 11200/7428.

6. **PRATICHE EDILIZIE:**

- Piano Integrato d'Intervento in variante al P.R.U.G. concesso in data 29/04/2004 - approvazione con delibera del C.C. n. 10 del 25/03/2003 e n. 6 del 16/04/2004 (art. 7, comma 9 della L.R. n. 23/1997), per lavori di riqualificazione urbana, funzionale ed edilizia del comparto industriale dismesso; riqualificazione ambientale e naturalistica del comparto e delle aree che lo delimitano; sistemazione e realizzazione dell'assetto viario e delle urbanizzazioni.
- Denuncia Inizio Attività (Testo unico), intestata a Soc. D., presentata in data 04/08/2004 - n. prot. 2632, per lavori di demolizione di vecchio fabbricato esistente.
- Dichiarazione di avvenuta esecuzione dei lavori relativi alla formazione dello svincolo sulla strada Provinciale n. 40 Arosio/Canzo, presentata in data 13/06/2007 n. prot. 1775.

Descrizione **terreni industriali** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni edificabili siti in Castelmarte (Como) via Lambro/via San Rocco, di estensione complessiva pari a **mq 27.330**, identificati catastalmente come segue (ALLEGATO 1):

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale **2177** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 8695 - reddito dominicale: €13,47 - reddito agrario: €2,69.
- mappale **2149**, qualità reliquato stradale, superficie catastale mq 830.
- mappale **1115** qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 130 - reddito

- dominicale: €0,81 - reddito agrario: €0,54.
- mappale **2111**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4560.
 - mappale **2163**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 2370 (**741/1000 piena proprietà**).
 - mappale **2164**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4480.
 - mappale **2167**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq 1100 - reddito dominicale: €1,70 - reddito agrario: €0,34 (**741/1000 piena proprietà**).
 - mappale **2175**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 34.
 - mappale **2176**, qualità ente urbano, superficie catastale mq 121.
 - mappale **431**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1220 - reddito dominicale: €4,10 - reddito agrario: €1,89.
 - mappale **105**, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq 1560 - reddito dominicale: €7,25 - reddito agrario: €5,64.
- CATASTO FABBRICATI:
- foglio 2 mappale **2110**, categoria area urbana, superficie catastale mq 2230.
 - foglio 2 mappale **2111 subalterno 702**, categoria D/1 - rendita: €76,00.
 - foglio 2 mappale **2111 subalterno 703**, categoria area urbana, superficie catastale mq 4538.
 - foglio 2 mappale **2164**, categoria area urbana, superficie catastale mq 4480.
 - foglio 2 mappale **2163**, categoria area urbana, superficie catastale mq 2370 (**741/1000 piena proprietà**).
 - foglio 4 mappale **2175**, categoria area urbana, superficie catastale mq 34.
 - foglio 4 mappale **2176**, categoria area urbana, superficie catastale mq 121.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est dell'intero comparto (ALLEGATO 2: estratto di mappa catastale): Ferrovie Nord Milano, mappali n. 1621 e 1623, strada comunale, mappali n. 94, n. 95, n. 102 e n. 101, strada comunale, mappali n. 115, n. 116, n. 114, n. 113 e n. 112.

Il lotto si trova nei pressi della SP Canzo-Arosio e della linea ferroviaria delle FNM Asso-Canzo. L'area presenta una morfologia tipica di una ex-cava di roccia (sua precedente funzione), con una porzione pianeggiante delimitata da pareti subverticali oggetto della passata coltivazione. Il terreno roccioso si presenta asciutto e stabile: dalla relazione geologica effettuata prima dell'intervento di sbancamento emerge l'analisi di un terreno solido e stabile.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 7/18766 del 17/09/2004, gli immobili sono identificati nella **zona D1 produttiva di completamento** (mapp. n. 2164 in zona E1 agricola e parte in zona E2 boschiva con rispetto ferroviario).

Come previsto all'art. 31 bis delle Norme Tecniche di Attuazione comunali (ALLEGATO 3), le norme e gli indici di edificazione del comparto sono stabiliti nel Programma Integrato d'Intervento relativo all'area ex cava Artoni, in variante semplificata al P.R.G. di cui all'atto del notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona rep. n. 4825/1464 del 29/04/2004 (registrato a Menaggio il 03/05/2004 al n. 599 serie 1T e trascritto a Lecco il 05/05/2004 ai nn. 6981/4627).

Gli indici stabiliti sono i seguenti:

Superficie lorda di pavimento (Slp) = 70%;

Rapporto di copertura (R.c.: rapporto percentuale tra la Superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o edificabili e la Superficie fondiaria) = 55%;

Altezza massima (H) = metri 10,00.

Il progetto prevede la realizzazione di tre edifici industriali (dei quali uno già edificato e di altra proprietà), di dimensioni indicative 60x28 mt (A), 111x32 mt (B) e 95x29 mt (C), posizionati su due livelli altimetricamente differenziati con un dislivello di circa 5 metri (il capannone esistente - C - è sul livello più alto, gli altri due da realizzare - A e B - si posizioneranno più a valle verso il passaggio ferroviario delle FNM), e serviti da una rete viaria interna ad anello con percorsi a senso unico e a doppio senso e rampe di pendenza massima pari a 8,5%.

La Convenzione ha validità ed efficacia massima di 10 anni decorrenti dalla data della Delibera Consiliare di approvazione definitiva del suddetto Piano Integrato d'Intervento e quindi dal 25/03/2003 (Delibera Comunale n.10 del 25/03/2003 e n. 6 del 16/04/2004).

L'Amministrazione comunale, con Delibera di approvazione n. 3 del 16/02/2009 (Delibera di Adozione n.28 del 30/10/2008) ha concesso in variante al P.I.I. lo scorporo in due diversi tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione interne con obbligo di aver terminato, al momento della richiesta di Agibilità del primo capannone, quelle previste nella tavola 8 bis (smaltimento acque superficiali e di fognatura, acque piovane esistenti, di stabilizzazione attiva, di difesa passiva, ecc.); il completamento delle urbanizzazioni interne al P.I.I. (tavola 8 ter) deve invece avvenire prima della richiesta di Agibilità del secondo capannone. Codesta Delibera (ALLEGATO 5) riformula sostanzialmente l'art. 14 della Convenzione urbanistica originaria.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- area edificabile a destinazione produttiva (capannoni A e B)	Superficie commerciale	mq 8.021,50	1,00	mq 8.021,50
	Superficie commerciale	mq 8.021,50		mq 8.021,50

Accessori:

- A.1. **Area libera di pertinenza dei capannoni A e B:** sviluppa una superficie complessiva di 4.235,81 mq.
- A.2. **Posti auto di pertinenza dei capannoni A e B:** N. 47

Descrizione **terreni vincolati a standard** di cui al punto **B**

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni vincolati a standard siti in Castelmarte (Como), di superficie complessiva pari a **mq 9.423**, identificati catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI - FOGLIO 9:

- mappale **360**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 1270 - reddito dominicale: €5,58 - reddito agrario: €3,28.
- mappale **81**, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 1330 - reddito dominicale: €8,24 - reddito agrario: €5,50.
- mappale **914**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 620.
- mappale **913**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 650.
- mappale **915**, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale mq 490 - reddito dominicale: €3,04 - reddito agrario: €2,02.
- mappale **2009**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 531.
- mappale **2008**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 39.
- mappale **2007**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 653.
- mappale **2006**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 137.
- mappale **1998**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 210.
- mappale **1999**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 390.
- mappale **2010**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 677.
- mappale **2011**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 993.
- mappale **2012**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 52.
- mappale **2013**, qualità incolto sterile, superficie catastale mq 598.

Coerenze in linea di contorno da nord verso est: confine territoriale con il comune di

Caslino d'Erba, mappali n. 138, n. 962, roggia, mappali n. 964 e n. 337.

- mappale **2001**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 143 - reddito dominicale: €0,22 - reddito agrario: €0,04.
Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia, mappale n. 2002, roggia, mappale n. 2000.
- mappale **2003**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 287 - reddito dominicale: €0,44 - reddito agrario: €0,09.
Coerenze in linea di contorno da nord verso est: roggia per tre lati e mappale n. 2002.
- mappale **2004**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq 353 - reddito dominicale: €1,28 - reddito agrario: €0,91.
Coerenze in linea di contorno da nord verso est: strada, mappali n. 85, n. 2005, n. 1969 e strada.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Il valore dei terreni edificabili è stimato in base alla loro potenziale edificabilità e, quindi, alla percentuale d'incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle nuove costruzioni a destinazione produttiva (destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune, nonché dal relativo Piano Integrato d'Intervento).

Gli ultimi valori immobiliari pubblicati dal *Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia* - edizione 2010 - per i capannoni ubicati nel comune di Castelmarte, indicano un prezzo massimo di compravendita pari a €800,00/mq. La superficie commerciale considerata è quella rilevata dalle planimetrie di progetto relative ai capannoni A e B, pari a **mq 8.021,50**. Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e quelli perimetrali. La valutazione dei posti auto scoperti di pertinenza dei soli capannoni A e B - pari a n. 47 - è stata eseguita a corpo applicando un valore unitario riferito a tale destinazione d'uso. Infine, sono state valutate anche le aree libere strettamente pertinenti ai due fabbricati produttivi ancora da realizzare (capannoni A e B), la cui estensione è pari a mq 4.235,81 - come dichiarato nella tavola progettuale di planimetria generale dell'area.

Capannoni: [€800,00 x mq 8.021,50] = €6.417.200,00

Posti auto: [€8.500,00 x n. 47] = €399.500,00

Aree libere pertinenti: [€50,00 x mq 4.235,81] = €211.790,50

TOTALE = €7.028.490,50

Il valore ricavato, moltiplicato per la predetta percentuale d'incidenza dell'area - che nei comuni della provincia di Como è pari al 25% - e per il coefficiente 0,65 fornisce il valore iniziale dell'area nuda

Valore dell'area edificabile a destinazione produttiva:

[€6.994.490,50 x (0,65 x 0,25)] = **€1.142.129,70**

I terreni esterni al comparto industriale interessato dal P.I.I. non hanno in sé alcun valore di mercato in quanto - secondo quanto stabilito nella Convenzione - dovranno essere ceduti al Comune di Castelmarte in qualità di standard e sono stati interessati in parte dall'avvenuta formazione dello svincolo sulla Strada Provinciale n.40 Arosio/Canzo (a scomputo degli oneri e costi relativi all'intervento).

7.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Castelmarte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Como e provincia.

7.3. Valutazione corpi

ID	Immobili	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni				
A	edificabili a destinazione industriale	mq 27.330	€1.142.129,71	€1.142.129,71

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€171.319,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**7.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€970.810,25

Relazione lotto 001 creata in data 10/05/2010
Codice documento: F038-09-000045-001

il perito
Arch. Simona Morabito