territorioambiente.com

AIMERI AMBIENTE S.r.l.
in Amministrazione Straordinaria

Sede legale: Strada 4, Palazzo Q6 – 20089 Rozzano (Milano)

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMO (CO)

23 Maggio 2024

Gruppo di lavoro:

Dott.ssa Roberta Bertari, Arch. Luca Bolgiani, Ing. Massimo Moi

Responsabile: ing. Massimo Moi

[redacted]

INDICE

1. PREMESSA 2
2. DATI AMMINISTRATIVI 3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 4
4. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO 10
5. DESCRIZIONE IMMOBILE 17
   5.1 SISTEMA DELLE CONFORMITA' 18
   5.2 STATO DEI LUOGHI 19
6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 20
   6.1 VOCI DI COSTO 22
7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE 23

ALLEGATI

A. Visura camerale Aimeri Ambiente AS
B. Visura catastale immobile in Como (CO)
C. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n.35/2024 del 16/02/2024
D. Visura Ipotecaria

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 Inquadramento territoriale proprietà di Como (CO)

1. PREMESSA

La Società Aimeri Ambiente Srl in Amministrazione Straordinaria (di seguito anche semplicemente "Aimeri") ha commissionato alla scrivente società Te.A. Consulting Srl con sede in Milano una perizia di stima del valore del compendio immobiliare di proprietà sito nel comune di Como, con accesso da via del Gelso snc e via del Baco da seta snc.

Il compendio in esame è costituito da un immobile indipendente un tempo utilizzato come magazzino e dal terreno pertinenziale che lo circonda.

In accordo con la Committenza, al fine di espletare l'incarico ricevuto, sono state portate a termine le seguenti attività con i relativi limiti:

- Sopralluogo tecnico in sito per la verifica dello stato dei luoghi (25/01/2024)
- Descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile; indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici con esonero alla verifica diretta sul campo; indicazione dei titoli abilitativi in base alla documentazione fornita dalla Committenza con esonero della verifica urbanistica presso il Comune competente; acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) aggiornato
- Accertamento della proprietà mediante documentazione fornita dalla Committenza, integrata con verifiche ipotecarie e catastali;
- Determinazione del più probabile valore di mercato del bene in conformità agli standard di valutazione ed indicazione della percentuale di riduzione in caso di pronto realizzo.

Il presente documento illustra quanto analizzato ed approfondito in merito all'immobile in esame arrivando a fornire una stima del suo valore, che può ragionevolmente essere presa come riferimento per una successiva fase di vendita.

2. DATI AMMINISTRATIVI

Ragione Sociale	AIMERI AMBIENTE S.r.l. in AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
Sede Legale	Strada 4, Palazzo Q6 20089 Rozzano (MI)
PEC	[redacted]
C.F. e P.IVA	00991830084
Commissari Straordinari	Prof. Francesco Perrini Dott.ssa Laura Briganti Dott. Luca Minetto
Ubicazione compendio immobiliare	Provincia di Como Comune di Como Via del Baco da seta snc

Con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 17 marzo 2021, la società Aimeri Ambiente S.r.l., è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.L. 347/2003 e, contestualmente, è stato nominato quale Commissario Straordinario il Prof. Francesco Perrini. Il Tribunale di Milano – Sezione Fallimentare, con sentenza n. 249 del 25 marzo 2021 pubblicata in data 12 aprile 2021, ha accertato e dichiarato lo stato di insolvenza di Aimeri Ambiente a norma dell'art. 4 del D.L. 347/2003. Con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, notificato in data 4 agosto 2021, l'Organo commissariale è stato integrato con la nomina del dott. Luca Minetto e della dott.ssa Laura Briganti.

In Allegato A si riporta la Visura Camerale storica della società; di interesse per l'ambito in esame è quanto riportato al punto 9 del documento in cui sono esplicitati "Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri". Tali informazioni risultano utili per comprendere al meglio alcuni passaggi di proprietà analizzati nel prosieguo del testo.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in esame si trova nel comune di Como, capoluogo di provincia della Lombardia.

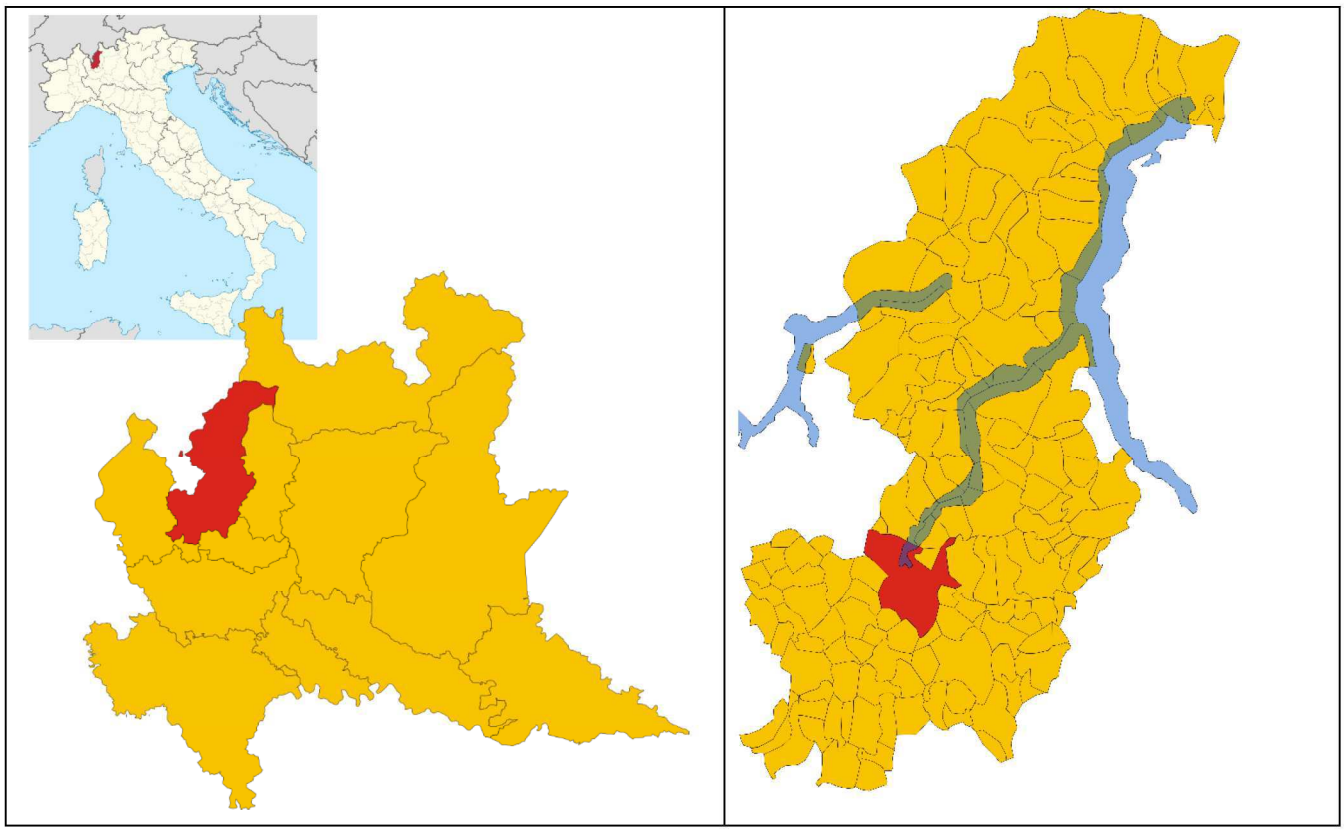


Figura 3.1 - Localizzazione della provincia di Como e individuazione del territorio comunale della città di Como

La città di Como (poco più di 83.500 abitanti) è situata all'estremità meridionale del ramo occidentale del lago di Como (Lario), in una piccola conca circondata da boscose colline moreniche.

In direzione nord ovest confina direttamente con la Svizzera, in particolare con il Canton Ticino e con il comune di Chiasso con cui costituisce un'unica area urbana. Rimane a nord di Milano da cui dista circa 40 km.

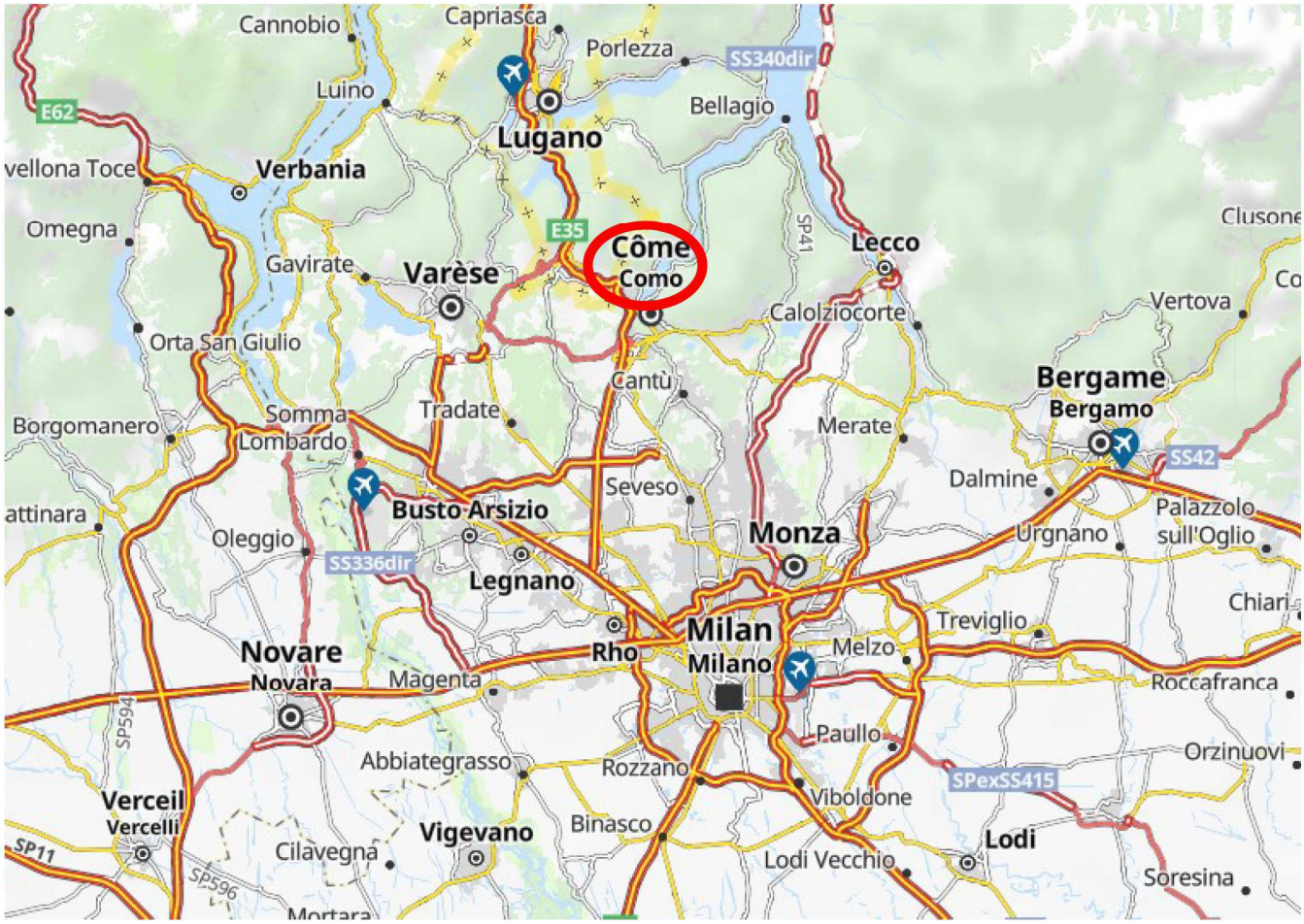


Figura 3.2 – Infrastrutture viarie

Dal punto di vista delle infrastrutture viarie, il comune di Como è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada A9 conosciuta anche come autostrada dei Laghi che collega la città metropolitana di Milano con Como e la Svizzera a seguire. Nell'area tra Albate e Camerlata, inoltre, ha origine l'autostrada A59 (Pedemontana) che interseca la A9 poco più a sud della barriera di Grandate.

Numerose sono le strade statali che attraversano o lambiscono la città:

- strada statale 342 Briantea, che interseca i flussi di traffico diretti lungo l'asse est-ovest del territorio comunale;
- strada statale 35 dei Giovi, che attraversa da nord a sud il territorio cittadino fino al confine con Grandate;
- strada statale 340 "Regina", che costeggia la sponda occidentale esterna del Lario;
- strada statale 583 "Lariana," che costeggia la sponda occidentale interna del lago di Como.

L'immobile in esame è sito in località Albate, quartiere nella zona meridionale del comune, a metà strada fra il centro città e Cantù. L'arteria principale che attraversa la frazione è la SP36 detta anche Via Canturina.

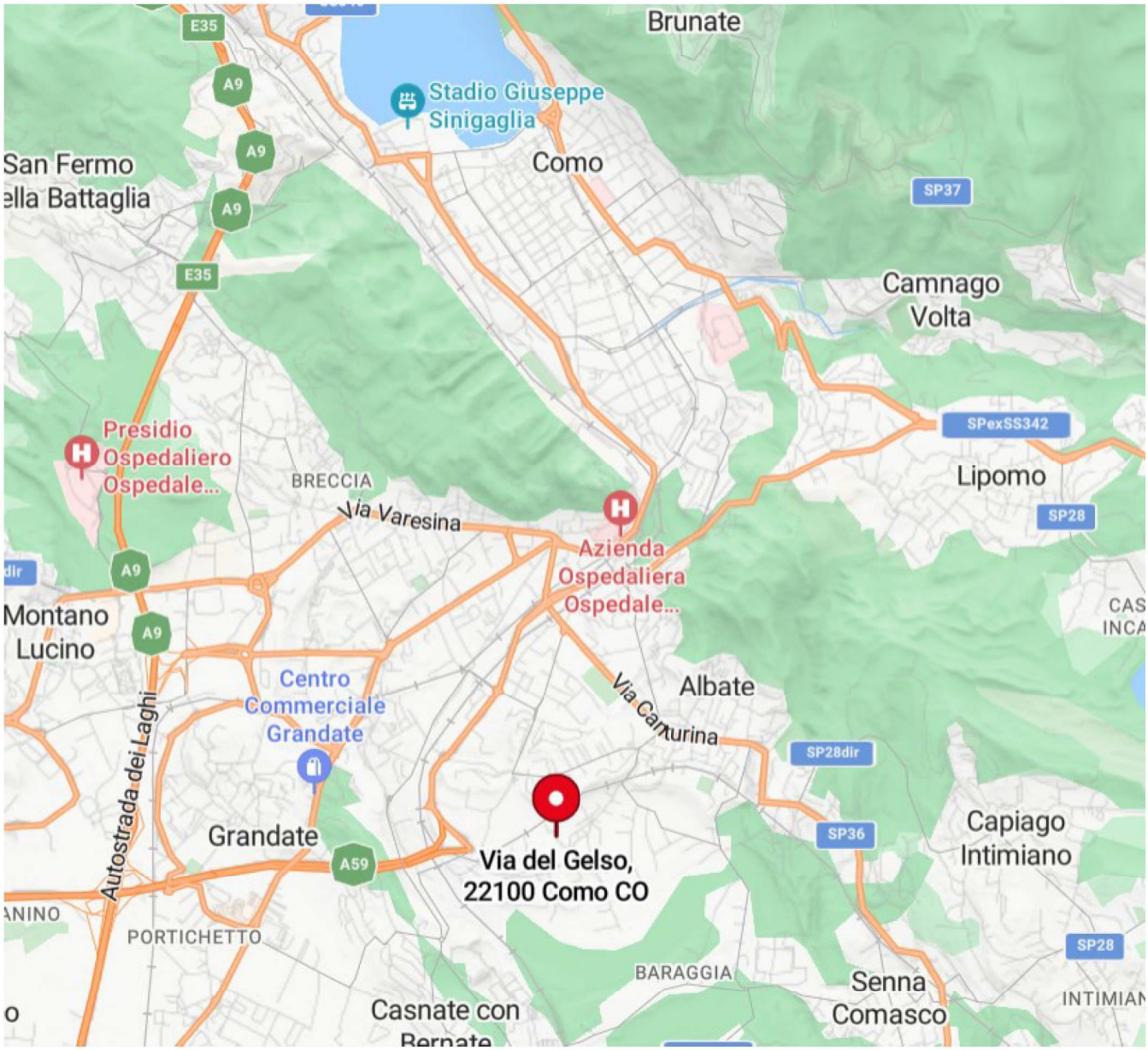


Figura 3.3 – Frazione di Albate (CO)

La viabilità di accesso al sito è discreta: a circa 1,5 Km è presente lo sbocco della A59 tratto della Pedemontana da cui si raggiunge, con strade locali ben segnalate, il cancello di ingresso sito in Via del Baco da Seta snc (già Via Visdomini snc). Il lotto è dotato di un secondo passo carraio sulla in Via del Gelso snc.



Figura 3.4 – Zona a destinazione artigianale produttiva nella frazione di Albate (CO)

L'intero lotto è inserito in una zona decentrata a destinazione specialistica non residenziale, a densità medio bassa, confinante con altri lotti non edificati. Nelle immediate vicinanze, in direzione sud ovest si trovano gli unici altri insediamenti artigianali/produttivi e la casa circondariale di Como.

A sud est, invece, si segnala la presenza di un Sito Natura 2000; trattasi della ZSC IT2020003 "*Palude di Albate*" circondata dall'Area Prioritaria di Intervento API n.06, instituita a protezione della zona umida citata.

API 06	Provincia	Como	CO
	Comune	Como	

Schema direttore di intervento

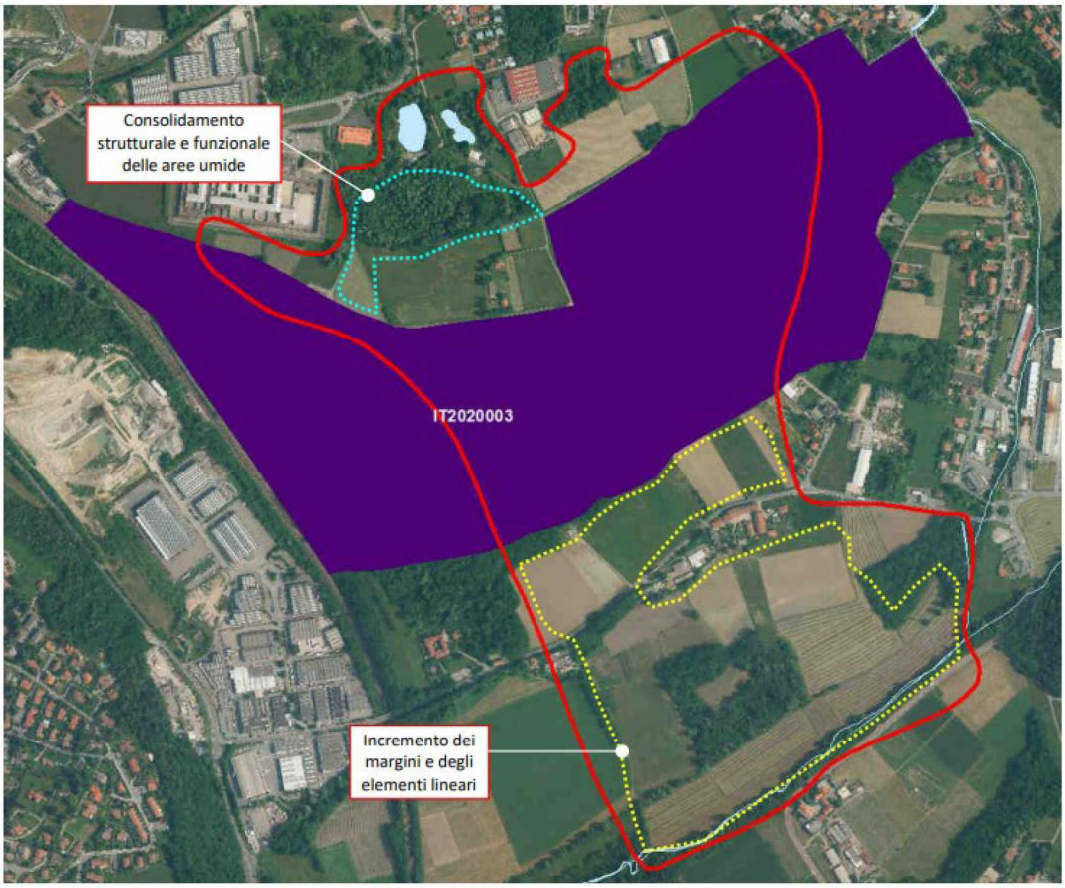


Figura 3.5 – Individuazione Sito Natura 2000: ZSC IT2020003 "Palude di Albate" con la pertinente Area Prioritaria di Intervento API n.06

A scala locale, lungo il confine nord del lotto, si segnala la presenza dei binari ferroviari della tratta Como-Lecco; a meno di un kilometro in linea d'aria, in direzione nord est, si trova la stazione Albate – Trecallo.

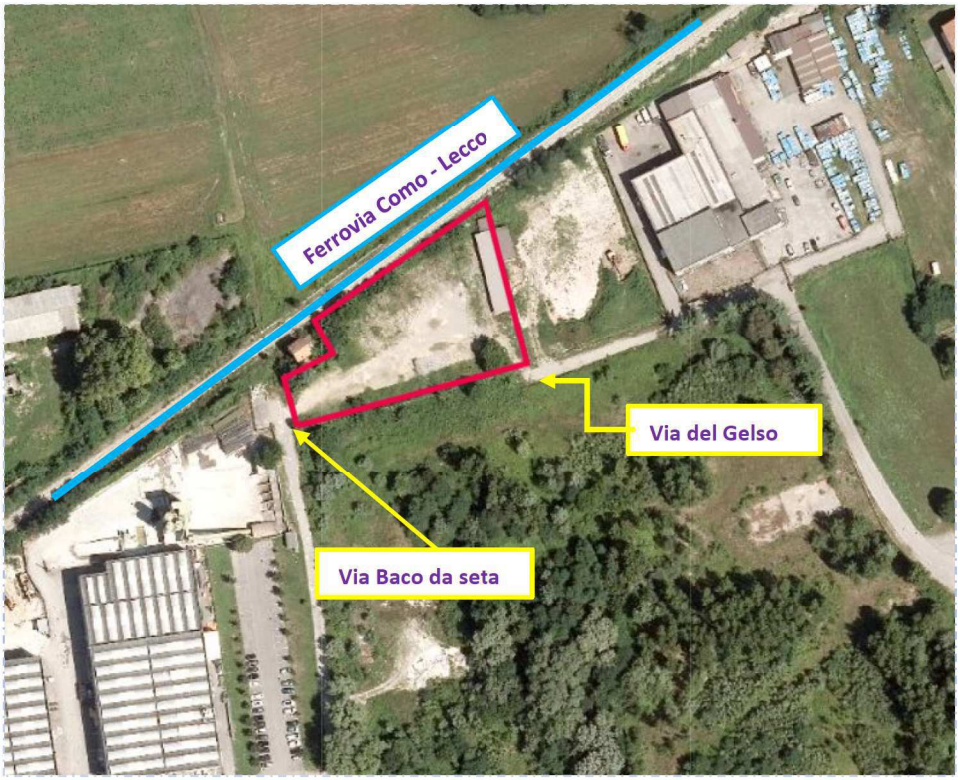


Figura 3.6 – Ubicazione immobile con ingresso in Via Baco da Seta e secondo passo carraio in Via del Gelso

4. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Dal punto di vista catastale, in allegato B si ripotano le Visure aggiornate a Gennaio 2024.

Il bene in esame risulta censito:

- al Catasto Terreni di Como, Sezione Albate, Foglio 4 Mappale 1118 per una superficie di 3.460 mq
- al Catasto Fabbricati di Como, Sezione Albate, Foglio 4 Mappale 1118 con i seguenti dati

  Dati identificativi

  Comune di Como (C933) (CO)

  Sezione Urbana ALB Foglio 7 Particella 1118

  Classamento

  Rendita: Euro 689,78

  Zona censuaria 4

  Piano Terra

  Categoria C/2 (Magazzini e locali in deposito)

  Classe 2

  Consistenza 159 mq

A seguito di atto di acquisto del 13/04/2011, Aimeri Ambiente risulta essere intestatario dell'immobile con diritto di proprietà 1/1 (100 %).

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste l'immobile appartiene al Tessuto Urbano Consolidato.

In Allegato C è disponibile il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n.35/2024 del 16/02/2024 rilasciato dal Comune di Como in cui si attesta che l'area in esame, ai sensi del Piano di Governo del Territorio vigente approvato con D.C.C. n.32 del 13/06/2013 e smi, appartiene all'ambito della "Città esistente, da riqualificare (CR)" e in particolare:

- *CR1.4 immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riconversione funzionale mediante pianificazione attuativa.*

Di seguito si riporta un estratto della Tavola 15 "*Carta della conformazione dei suoli insediati*" del Piano delle Regole (PdR) centrato sull'area in esame e dell'art.50 delle Disposizioni Attuative del PGT che disciplina l'ambito di cui sopra.

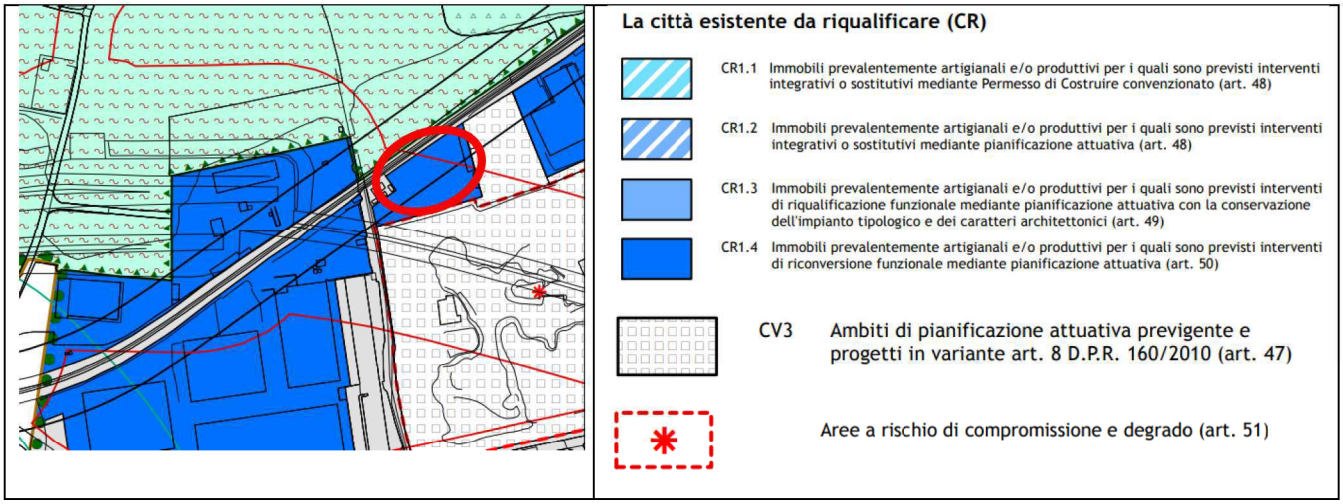


Figura 4.1 – Estratto Piano delle Regole PdR Tav.15.3 Carta della conformazione dei suoli insediati

Art. 50 CR1.4 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riconversione funzionale mediante pianificazione attuativa

Si tratta di immobili, localizzati in prossimità di aree prevalentemente non residenziali; sono ammesse destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As e C (ad esclusione di grandi strutture di vendita) di cui nel precedente art. 14.2.; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. a), b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi nonché l'incremento del 20% *una tantum* della Slp esistente, calcolata in base al precedente art. 7.4 mediante:

- titolo abilitativo semplice con la conferma di destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As;
- piano attuativo per l'inserimento della categoria C relativamente alle medie strutture di vendita;

l'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima raggiunta dai volumi edilizi già esistenti nell'ambito di appartenenza.
L'incremento del 20 % *una tantum* della Slp esistente non è consentito per gli insediamenti derivanti da progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010.

Dalla consultazione della stessa tavola di cui sopra (tav.15 PdR) emerge anche che la zona in esame è compresa nell'area

- *SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art.31]*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica evidenzia, inoltre, l'interferenza dell'area con:

- *fascia di rispetto viabilità principale [Art.58]*
- *fascia di rispetto trasporto su ferro [Art.58]*

Per meglio comprendere la consistenza dei vincoli di cui sopra, sono state consultate le tavole relative alla rete viaria e nello specifico la Tavola 13 "*Carta del grafo della rete viaria con classificazione funzionale e profondità delle fasce di rispetto*" e la Tavola 14 "*Carta delle fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto – Variante 2016*" del Piano delle Regole.

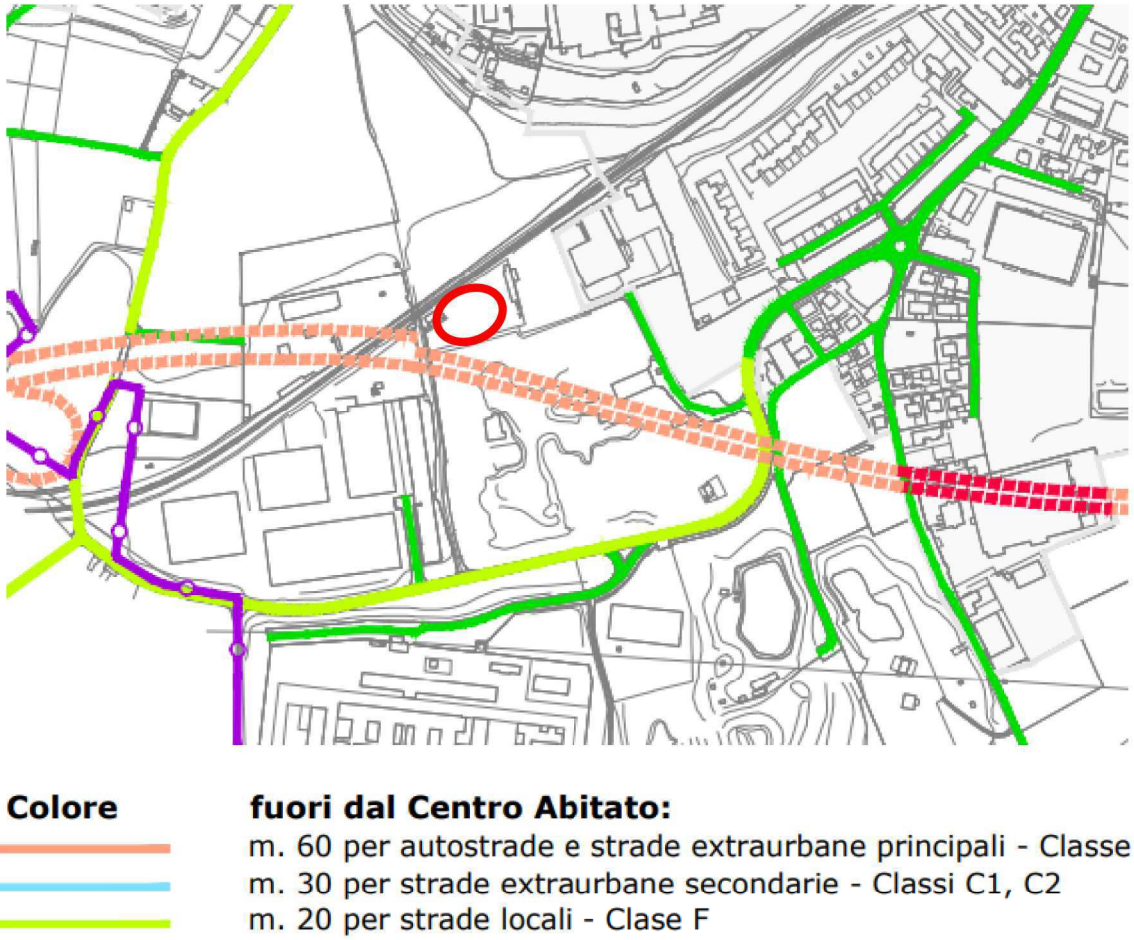


Figura 4.2 - PdR Tav 13 "Carta del grafo della rete viaria con classificazione funzionale e profondità delle fasce di rispetto"

Il tratto autostradale evidenziato in tratteggio arancio corrisponde alla "ipotesi 2" del tronco II lotto della tangenziale cittadina, come ben specificato nell'estratto mappa della figura successiva in cui sono evidenziate le fasce di rispetto della ferrovia e della strada.

Qualora il tracciato autostradale venisse confermato, oltre alla certezza della fascia di rispetto ferroviaria, si aggiungerebbe anche quella del rispetto autostradale rendendo di fatto tutta l'area interessata dal vincolo.

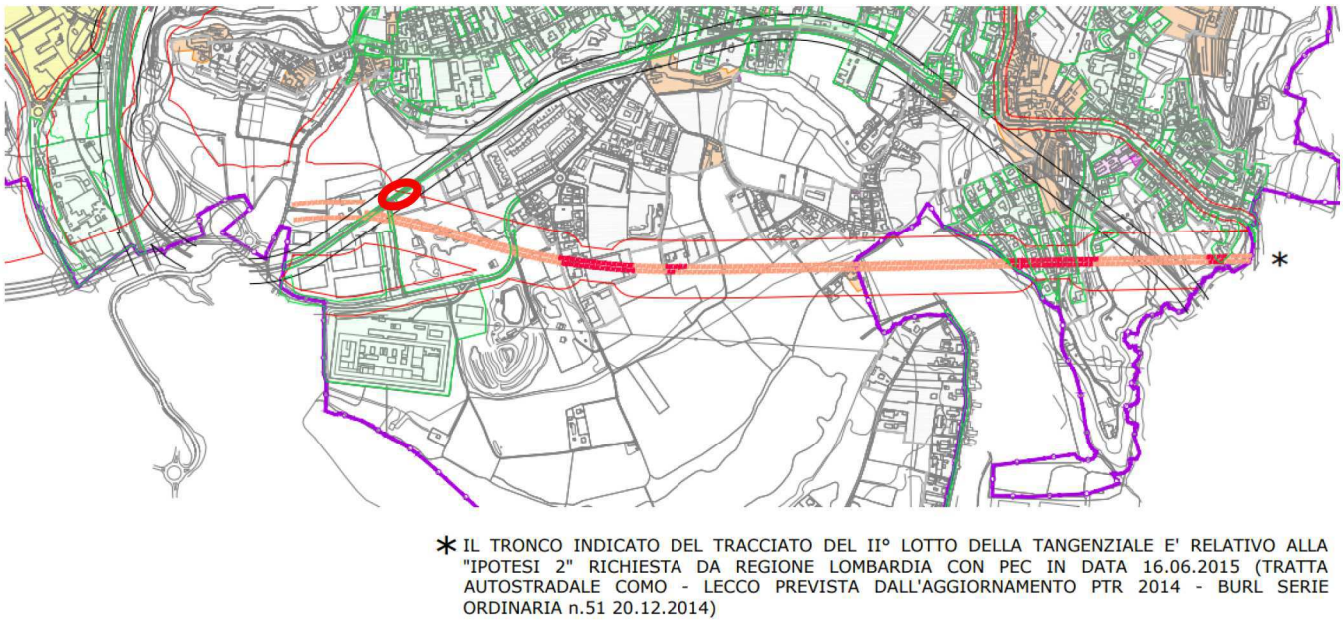


Figura 4.3 – Estratto PdR Tav 14 "Carta delle fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto – Variante 2016"

Per completezza di informazione si riporta di seguito l'art.58 delle Disposizioni Attuative del PGT che disciplina le "Fasce di rispetto viabilità principale e trasporto su ferro".

Art. 58 Fasce di rispetto viabilità principale e trasporto su ferro

58.1.1. *Fasce di rispetto viabilità principale*
Ai sensi dell'art. 2, c. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della strada), si definisce strada "*l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali*", e s'intende per

confine stradale il "*limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, anche per le strade private il confine è costituito dal ciglio più esterno del fosso di guardia, della cunetta, del marciapiede o della banchina, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea*", cosi come definito all'art. 3, punto 10 dello stesso Codice della strada.

58.1.2.
Fuori del centro abitato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d'attuazione del Codice della Strada), le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a m 60 per le autostrade (classe A/B), m 30 per le strade extrurbane secondarie (classe C), m 20 per le strade locali (classe F) e m 10 per le strade vicinali di tipo F; le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, sono pari a m 5 per le strade di tipo A e B e m 3 per le strade di di tipo C ed F (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

58.1.3.
Dentro il centro abitato le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'art. 28 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d'attuazione del Codice della Strada) e dall'art. 9 del Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, corrispondenti a m 30 per le autostrade (classe A), m 20 per le strade di scorrimento (classe D), m 10 per le strade interquartiere (classe E1) e per le strade di larghezza superiore a m 15,00, m 7,5 per le strade di quartiere (classe E2) e per le strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00, m 5 per le strade interzonali/locali (classi F1, F2, F3 e F4) e per quelle di larghezza inferiore a m 7,00 (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

58.1.4.
In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, a tali fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza minima, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite per le rispettive categorie di strada, e col terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi; le recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, costruite nelle aree di visibilità in prossimità di intersezioni debbono essere realizzate secondo accorgimenti tali da garantire una permeabilità visiva non inferiore al 60%.

58.1.5.
La larghezza delle fasce di pertinenza è, di norma, pari a 10 m per le strade urbane di scorrimento (cat. D), a 5 m per tutte le altre strade.

58.1.6.
Le fasce di rispetto stradale non vigono negli "ambiti storici" CT1, CT2, CT3 e possono essere oggetto di deroga nell'ambito CV1.
Non sono in nessun caso consentiti interventi edilizi nelle fasce di rispetto che ricadono all'interno della Rete Ecologica.

58.2. *Fasce di rispetto ferroviarie*
Concernono la linea internazionale Chiasso/Milano (con le gallerie di Monte Olimpino 1 e 2) e le linee regionali Como/Molteno/Lecco e Como/Saronno/Milano; in particolare:

a) la costruzione, ricostruzione e ampliamento di qualsivoglia opera, pubblica o privata, in vicinanza di linee ferroviarie è regolata dall'art. 49 del Dpr. 753/1980 che ne vieta l'esecuzione nella fascia di 30 m dalla rotaia più vicina al manufatto, da misurarsi in proiezione orizzontale;

b) per derogare eccezionalmente a tale limite è obbligatorio acquisire la preventiva autorizzazione della Società concessionaria della linea e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

58.3.1. *Le fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto*
Assumono la finalità di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal Piano di governo del territorio quali strade, ferrovie, funicolari e tranvie, sono rappresentate nella specifica cartografia e trovano disciplina generale nell'Allegato II "*Disciplina delle infrastrutture di viabilità e trasporti*" alle presenti Disposizioni, oltre alle prescrizioni espresse nel seguito.

58.3.2. *Fasce di rispetto di altre infrastrutture di trasporto*
Lungo i tracciati delle funicolari terrestri su rotaia e delle tramvie, l'art. 51 del Dpr. 753/1980 stabilisce la distanza minima di 6 m dalla più vicina rotaia, all'occorrenza aumentabile di 2 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati e, comunque, in modo tale da rendere libera la visuale per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei; di conseguenza:

a) per tali impianti, esistenti o di progetto, nella Tavola 14 ("*Le fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto*") viene stabilito un arretramento di 10 m dall'asse del tracciato;
b) le fasce di rispetto e la più generale disciplina della mobilità in CP1 ("*Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali*"), CP2 ("*Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente non residenziali*"), CP/PA ("*Programma di riassetto urbano*") di cui ai precedenti artt. 16 e 17 delle presenti Disposizioni verranno stabilite in seno al corrispondente strumento attuativo o programmatico.

58.3.3. *Fasce di rispetto delle infrastrutture previste dal PTR*
Le previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) inerenti la realizzazione di infrastrutture di mobilità hanno immediata prevalenza sulle previsioni del PGT e ad esse si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 20 della L.R. 12/2005

Da ultimo si è approfondita la Classe di fattibilità geologica a cui appartiene l'area in esame; come si evince dall'estratto mappa riportato nella figura successiva, la classe a cui riferirsi è la *Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni* e nello specifico *Sottoclasse 3.h: aree con riporti di materiale; aree colmate*, disciplinate dall'art.83 delle Disposizioni Attuative del PGT.

Art. 83 Sottoclasse 3.h: aree con riporti di materiale; aree colmate

Descrizione e localizzazione
Comprende le cave riempite, i grossi rimodellamenti morfologici operati attraverso riporto di materiale, i principali terrapieni e rilevati antropici.
Rientrano in questa sottoclasse, oltre alle grandi aree di cava nella parte sud ovest del territorio comunale (area Bassone-Acquanegra e zona tra Rebbio e Lazzago), anche alcuni rilevati per le opere ferroviarie, i rimodellamenti di versante del quartiere Bontà, la zona intorno alla cerchia murata nella quale sono segnalati riempimenti con spessori > di 2,5 m e alcune aree di piccole cave rimodellate.

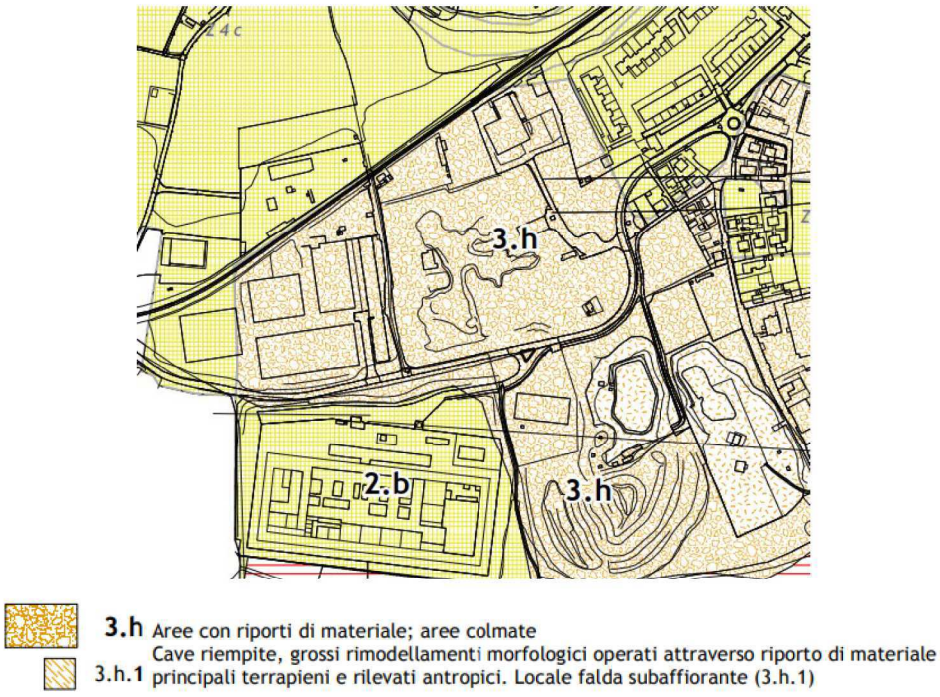


Figura 4.4 – Estratto PdR estratto carta 10.3 "Carta della fattibilità geologica"

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

Il lotto in esame è costituito da un terreno recintato con superficie catastale pari a 3.460 mq in cui è presente un fabbricato in muratura di 159 mq, costituito da un solo piano fuori terra, a forma rettangolare allungata con un sistema longitudinale di organizzazione degli spazi interni (cosiddetto "fabbricato ad una manica"). Si possono distinguere n.1 spazio aperto con murature su tre lati, n.3 locali chiusi adibiti a magazzino, n.1 spogliatoio e n.1 bagno a tutta altezza.

Il lotto, recintato su quattro lati con rete metallica, è dotato di due ingressi, uno sulla Via del Baco da Seta l'altro posto a fine della via del Gelso entrambi con cancello carraio in carpenteria metallica e cancelletto pedonale.
La proprietà confina a nord con la massicciata ferroviaria, a ovest con la strada comunale (Via del Baco da Seta) e lungo i restanti confini con lotti di altre proprietà (con destinazioni urbanistiche differenti ed attualmente a gerbido).

L'immobile in esame è caratterizzato da una struttura portante a telaio in cemento armato, tamponamenti in muratura in laterizio semplice intonacato, copertura ad una falda con struttura metallica in travi tipo Ipe e copertura in pannelli sandwich coibentati in lamiera in acciaio grecata e preverniciata.
La copertura ad una falda è provvista di sistema di scarico delle acque meteoriche (grondaia).

Le finiture delle pareti interne sono a civile su intonaco, le pavimentazioni sono miste in gres e cemento.

I serramenti esterni sono ad ante battenti con serratura e ad ante scorrevoli su guide metalliche; in ferro verniciato con specchiature in vetro semplice.

Dal punto di vista impiantistico, il capannone è dotato di:

- impianto elettrico ad uso industriale, con prese industriali e corpi illuminanti a plafone con tubi al neon
- impianto idrico sanitario

Non è presente un sistema di riscaldamento né un impianto antincendio.

L'area esterna non è pavimentata, ma in terra naturale con parti in ghiaia; non è presente la rete di raccolta delle acque meteoriche. Non vi è illuminazione esterna, né in cortile né lungo il perimetro.

A concludere una tabella riepilogativa di sintesi delle principali caratteristiche strutturali del lotto in esame:

Superficie complessiva lotto	3.460 mq
Superficie edificio	159 mq
Altezza interna	3,25 m
Struttura portante	c.a.
Tamponamenti	Laterizio semplice intonacato
Struttura e Manto copertura	Pannelli sandwich grecati
Serramenti	Esterni: a battente e a scorrere in ferro verniciato Interni: in ferro
Pavimentazione	Gres/cemento

5.1 SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Sulla base della documentazione acquisita dalla Committenza e/o delle informazioni indirette ricavate dai documenti stessi si osservi quanto segue.

Proprietà dell'immobile

Aimeri Ambiente al 100% (Atto di vendita registrato all'Agenzia delle Entrate 1° Ufficio di Milano in data 20/04/2011 serie 1T n.17228).

Permesso di Costruire

Si ipotizza che l'edificio sia stato costruito nel 1985.

Essendo stato realizzato in assenza di provvedimento edilizio, nel 1993 il Comune di Como ha rilasciato la Concessione in Sanatoria del 20/05/1993 n.46C/93 R.C. n.22625/86 prot.3755.

A seguito di tale data non sembrano essere stati eseguiti lavori strutturali e/o opere murarie tali da richiedere un nuovo provvedimento edilizio.

Catasto

Dal confronto tra mappa catastale e stato di fatto non si riscontrano difformità.

Agibilità

Certificato di agibilità dell'immobile non disponibile tra la documentazione condivisa.

(Si segnala che nel "Verbale di presa in carico dell'immobile" del 30/04/2011, sottoscritto da Aimeri e dalla parte venditrice, il certificato di agibilità è dichiarato essere esistente).

Conformità statica

Certificato di conformità statica non disponibile tra la documentazione condivisa.

Conformità impianti

Nessuna informazione in merito.

Attestazione di Prestazione Energetica

Attestazione di Prestazione Energetica (APE) non disponibile tra la documentazione condivisa.

5.2 STATO DEI LUOGHI

L'immobile ad oggi non è utilizzato da Aimeri né risulta dato in locazione ad alcun soggetto.
Il luogo non è presidiato; al momento del sopralluogo effettuato in data 25/01/2024 l'accesso è stato trovato violato e all'interno dell'edificio sono state rinvenute chiare evidenze di intrusione ed occupazione abusiva (probabilmente ancora in atto). Questo nonostante gli impianti elettrico ed idrico non risultino funzionanti poiché le utenze di acqua e luce sono state disattivate.

L'area versa in totale stato di abbandono, con presenza di rifiuti sia all'interno dell'edificio (per lo più ingombranti quali materassi, divani, sedie, ecc.) sia nel cortile (per lo più plastica). Non sembrano esserci in deposito materiali pericolosi.

Rispetto allo stato dell'edificio, il tetto non appare sfondato o deteriorato al punto da creare infiltrazioni continue all'interno dello stesso. Nonostante ciò, le condizioni sono alquanto compromesse, con pavimentazione e serramenti che si presentano in stato di usura avanzata (ruggine sugli infissi, telai disassati, vetri rotti, ecc.) e degrado.

6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Tutto il lotto in esame è di proprietà di Aimeri Ambiente. All'interno è presente un edificio, un tempo adibito a deposito, costruito presumibilmente intorno alla metà degli anni '80 e sanato nel 1993.
Inserito in un contesto a destinazione artigianale, lontano dalle zone residenziali, risulta facilmente raggiungibile attraverso le esistenti infrastrutture viarie.

Dal punto di vista urbanistico, si richiama l'attenzione sui vincoli che gravano sull'area in esame. Oltre all'esistente fascia di rispetto ferroviaria, è importante considerare il tracciato di progetto della tangenziale di Como (ipotesi 2) e la relativa fascia di rispetto stradale che coinvolge l'intera area.
Per ulteriori approfondimenti, si rimanda a quanto già esposto al precedente Capitolo 4.

Ad oggi non sono noti diritti di servitù a carico del bene in esame, che risulta indipendente da lotti adiacenti.

Considerando la categoria del fabbricato in esame, ai fini di una stima del suo valore economico sono state esaminate le *quotazioni immobiliari* semestrali reperibili sul sito web *dell'Agenzia delle Entrate*.

Le quotazioni immobiliari individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) in cui è suddiviso un comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione espressi in euro per unità di superficie, considerando le diverse tipologie immobiliari e il loro stato di conservazione.

Il Comune di Como (CO) è suddiviso nelle seguenti fasce/zone OMI:
B1-2-3-4-5 /zona centrale
C1-2-3-4 /zona semicentrale
D1-2-3-4/zona periferica
E1/zona suburbana
R1-2-3-4/zona extra urbana

L'intera area dove è ubicato il capannone in esame appartiene alla Zona OMI D4/periferica/COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA - ALBATE; le ultime quotazioni disponibili per gli ambiti "residenziale", "commerciale" e "produttivo" sono riferite al primo semestre del 2023.
Considerando l'ambito produttivo, nella figura seguente si riporta il risultato dell'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: COMO

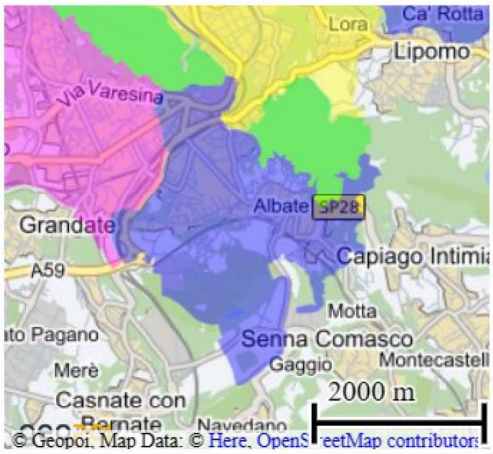
Fascia/zona: Periferica/COLLINARE PERIFERICA CAMERLATA - ALBATE

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	900	L	2,7	4,1	L
Negozi	Scadente	800	1200	L			
Negozi	NORMALE	1200	2200	L	5,5	10,6	L

Figura 6.1 – Agenzia delle Entrate Comune di Como Zona OMI D4

Per comprendere al meglio le tipologie di fabbricato quotate, si rimanda alla definizione di "magazzino" contenuta nel *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare* (Versione n.1 – luglio 2005) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

> Magazzino
> Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

Ai fini del calcolo di una superficie "commerciale" adeguata, si unificano i valori delle singole destinazioni del lotto in esame e si ragguagliano in valore le superfici con destinazioni accessorie a quella principale.

UNITÀ IMMOBILIARE	SLP (MQ)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Fg. ALB/7 mappale 1118 Fabbricato C/2	159	1,00	159
Fg. 4 mappale 1118 Area esterna cortile	3.301	0,15	495,15
		TOTALE SLP COMMERCIALE	654,15 mq ~ **655 mq**

Sulla base di quanto sopra, considerando la vetustà dell'edificio e il suo stato di mala conservazione, nonché l'esistenza dei vincoli ferroviario e stradale che insistono sull'area e potenzialmente ne limitano l'uso, si è optato per adottare il valore minimo di mercato indicato dall'Agenzia delle Entrate per la zona OMI di interesse aggiornato al primo semestre 2023 da cui si ottiene un **valore di mercato** pari a:

600 €/mq x 655 mq = 393.000,00 €