



Comune di ERBA

Provincia di Como

Area Tecnica

Settore Patrimonio

**ALLEGATO C**

**GARA PER L'ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ  
COMUNALE DENOMINATO "EDIFICIO EX ASME"**

**FASCICOLO INFORMATIVO**

Il fascicolo è composto:

- Relazione di stima del complesso immobiliare denominato "Edificio Ex ASME", sito in Comune di Erba (CO), in via Trieste n. 17/4, categoria D/7, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, sezione Incino (INC), mappale 3080 subalterno 702, comprensiva di Documentazione fotografica;
- certificato di destinazione urbanistica prot. n. 49018/2025 del 24/12/2025.

Prot. Acq. 97739/2025

**Oggetto**

Fabbricato ad uso non residenziale adibito a magazzino-deposito con uffici soprastanti ed accesso autonomo dotato di area pertinenziale, sito in Comune di Erba (CO) alla via Trieste n. 17/4, categoria D/7. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, sezione Incino (INC), mappale 3080 subalterno 702.



Richiedente

COMUNE DI ERBA - C.F./P.IVA 00430660134

**INDICE**

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/15

<b>1. PREMESSA</b>	<b>4</b>
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	4
1.5 Documentazione esaminata	5
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE</b>	<b>5</b>
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Bene immobiliare speciale Capannone sito in ERBA - Fabbricati	6
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	6
2.2.2 Utilizzo attuale	7
2.2.3 Identificazione catastale	8
2.2.4 Consistenza	8
<b>3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE</b>	<b>9</b>
3.1 Quadro normativo vigente	9
3.2 Urbanistica	10
3.2.1 Inquadramento generale	10
3.2.2 Destinazione urbanistica	10
3.2.3 Vincoli ex-lege	11
3.2.4 Titoli urbanistici	11
3.3 Certificazioni di conformità	12
3.4 Situazione locativa	12
3.5 Servitù e altri diritti reali	12

<b>3.6 Risultati analisi tecnico-legale</b>	<b>13</b>
<b>4. PROCESSO DI VALUTAZIONE</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Criteri e metodologie estimative</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Scopo della stima</b>	<b>14</b>
<b>4.3 Analisi generale del mercato</b>	<b>14</b>
<b>4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D2 / "PERIFERICA PRODUTTIVA SUD-EST", del Comune di ERBA (CO)</b>	<b>14</b>
<b>4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Capannone" e metodologia estimativa adottata</b>	<b>15</b>
<b>5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO</b>	<b>15</b>
<b>5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Capannone sito in ERBA - VIA TRIESTE, 17-4</b>	<b>15</b>
<b>6. CONCLUSIONI</b>	<b>32</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>35</b>

## 1. PREMESSA

### 1.1 Oggetto della relazione di stima

Il Comune di Erba, con email del 07/01/2025 (prot. Ufficio ricevente n. 607 in data 07/01/2025), avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato a due piani fuori terra (terreno e primo) oltre a locale tecnico al piano interrato e copertura con struttura fotovoltaica con area pertinenziale esclusiva sul lato sud; ubicazione del fabbricato nel territorio del Comune di Erba (CO), via Trieste 17/4 in fregio alla Strada Statale SS 639 con accesso da una strada parallela a quest'ultima che diparte da una rotatoria sulla Via Trieste. La struttura era adibita, fino ad alcuni anni fa, a palazzina servizi dell'Azienda Municipalizzata del Comune di Erba (ASME) con uffici al primo piano e magazzino/laboratorio al piano terra. Per tale attività di valutazione è stato sottoscritto con firma digitale un Accordo di Collaborazione, prot. n. 97739 in data 25/06/2025, tra il Comune di Erba e l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale territorio di Como.

### 1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

COMUNE DI ERBA con sede in ERBA. Codice Fiscale 00430660134. Proprietà 1/1.

### 1.3 Finalità della valutazione

Perizia di stima per compravendite, così come riportato nell'Accordo di Collaborazione.

L'epoca della stima è 18/09/2025

### 1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Esterno	05/08/2025	-	/	La stima viene eseguita con sopralluogo esterno ed interno, con l'assistenza di un tecnico comunale. Sono state acquisite immagini del bene e della zona in cui è ubicato, sia direttamente nel corso del sopralluogo sia mediante siti web specializzati nel rilevamento del territorio (servizio Street View di Google Maps).
Interno	05/08/2025	-	/	E' stato possibile l'accesso a tutti i locali, sempre con assistenza di un tecnico comunale, al fine di evidenziare lo stato dell'immobile e le attuali destinazioni.

## 1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Planimetrie, visure, estratto di mappa, pratica catastale DOCFA.
Elaborati tecnico grafici	Planimetria allegata a DOCFA Pratica CO0154158 del 14 novembre 2024.
Documentazione fotografica	Eseguite foto in fase di sopralluogo e reperite foto tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio ed inerente sia il bene in valutazione che gli immobili di confronto (comparables).
Altro (indicare a lato)	Documentazione relativa al PGT vigente.
Altro (indicare a lato)	Atti di compravendita aventi ad oggetto i beni di confronto.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1 Notizie di carattere generale

Il presente elaborato concerne la ricerca del più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso non residenziale, di proprietà comunale, ai fini della sua alienazione. Il cespite attualmente adibito in parte a magazzino (di altezza m 8,35) per circa il 30% della superficie del sedime del fabbricato stesso ed in parte a laboratorio (di altezza m 4,50) con soprastanti uffici aventi pareti divisorie verticali in laminato, in parte attrezzate. Il fabbricato, utilizzato per circa un trentennio come palazzina per laboratorio/deposito e uffici della Società municipalizzata di Erba (ASME), presenta un comodo accesso pedonale sulla diramazione della Via Trieste con ampio parcheggio pubblico antistante (parallela alla SS 639 che collega Como a Lecco) ed un accesso carraio con cancello dalla Via Amatore Sciesa. Il lotto su cui insiste il fabbricato corrisponde al mappale 3080 del Comune censuario di Incino di superficie nominale 2.030 m<sup>2</sup>. La superficie del sedime del fabbricato è di 565 m<sup>2</sup>.

Si precisa che la rappresentazione dell'area pertinenziale nella scheda catastale nel lato est non corrisponde esattamente alla mappa; nell'atto di Assegnazione al Comune di Erba del 18 settembre 2023 (meglio specificato nel paragrafo 2.2.1) è stata comunque indicata la conformità catastale.

Si riassumono brevemente i fattori posizionali, premettendo che il Comune di Erba ha una popolazione di circa 16.300 abitanti, un'altitudine di 320 m sul livello del mare ed è situato nell'Alta Brianza Comasca (Brianza erbese):

- Zona OMI D2, periferica produttiva sud-est;
- Servizi pubblici principali distanti meno di km 1 dalla zona;
- Trasporti pubblici relativamente vicini con stazione ferroviaria e di autobus a circa km 1 dalla zona;
- Servizi commerciali vicini e distanti poche centinaia di metri;
- Infrastrutture viarie principali vicine in quanto in poche centinaia di metri si raggiungono sia la Strada Statale SS 639 Como-Lecco sia la Strada Provinciale SP 41, che conduce a nord verso Bellagio e a sud verso Milano;
- Livello di urbanizzazione normale con insediamenti artigianali ed industriali a sud della Strada

Statale 639.

## **2.2 Bene immobiliare speciale Capannone sito in ERBA - Fabbricati**

### **2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare**

Il fabbricato oggetto di stima è inserito all'interno di un più ampio lotto delimitato da Via Trieste, Via Amatore Sciesa e dalla Strada Statale SS639 dei Laghi di Pusiano e Garlate (tratto Albese con Cassano-Lecco). Il compendio include una vasta area di forma allungata, parallela alla strada provinciale, adibita interamente a parcheggio pubblico, dietro la quale, oltre al fabbricato in valutazione, si trovano altri due edifici indipendenti: uno destinato a sedi istituzionali (Vigili del Fuoco e Lariosoccorso) e l'altro a destinazione commerciale (attualmente occupato da un negozio di abbigliamento e dalla sede della Coldiretti). L'intero complesso dispone di molteplici accessi carrabili e pedonali dalle vie pubbliche circostanti. Ciascuno dei tre edifici è dotato di un'area pertinenziale esclusiva, adibita principalmente a parcheggio e spazi di manovra.

Il fronte principale dei tre fabbricati si affaccia su una viabilità interna parallela alla Strada Statale, accessibile a ovest dalla rotatoria tra Via Trieste e la SS639, e a est da Via Amatore Sciesa, che costeggia il lotto lungo i lati sud ed est, passando al di sotto della statale. Il fabbricato in esame è attualmente suddiviso in tre distinte porzioni che potrebbero (fatti salvi gli opportuni adeguamenti impiantistici e per la sicurezza) anche essere utilizzate autonomamente, pur mantenendo l'area pertinenziale in comune. L'unità è composta da un deposito (di altezza 8,35 m), da un laboratorio (di altezza 4,50 m) con servizi, spogliatoio e ripostigli al piano terra e da uffici soprastanti il suddetto laboratorio al piano primo. La struttura è costituita da pilastri, travi e tegoli prefabbricati in c.a. con tamponamenti prevalentemente in pannelli prefabbricati in c.a. L'accesso principale pedonale è garantito dal parcheggio ad uso pubblico mediante una porta che dà ad una bussola che consente l'accesso agli uffici al primo piano (mediante scala ed ascensore) e ad un corridoio che collega il laboratorio e l'area pertinenziale esclusiva in fregio alla Via A. Sciesa. L'accesso carrabile è garantito da un cancello sulla suddetta via pubblica. Attualmente, a seguito della messa in opera di una parete in cartongesso fino all'intradosso degli uffici, il deposito è accessibile solo dall'area pertinenziale attraverso un portone carrabile. Il laboratorio è accessibile dall'area pertinenziale mediante due analoghi portoni carrabili ed un portoncino pedonale con una piccola rampa di scale, dovuta al dislivello tra il lato principale ed il secondario. Come rilevato in occasione del sopralluogo, il bene si presenta in normali condizioni manutentive. La facciata principale è stata oggetto di scritte e graffiti e presenta fenomeni di umidità di risalita e di distacchi di intonaco in corrispondenza degli ingressi.

Come dichiarato dal Comune è presente altresì un impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato. Non si dispone di documentazione tecnica dettagliata della data di ultimazione e messa in funzione; esso è composto da n. 90 pannelli fotovoltaici e da n. 3 inverter marca SUNNY MINI CENTRAL, modello SMC7000LT-IT. Sulla base delle caratteristiche visibili, si può stimare che l'impianto abbia una potenza complessiva approssimativa di 20 kW. Purtroppo non è possibile

fornire informazioni attendibili riguardo allo stato di conservazione e al livello attuale di efficienza dell'impianto.

Si precisa che, nell'Atto di Assegnazione in esito alla liquidazione della società ASME S.p.A. a favore del Comune di Erba, stipulato in data 18/09/2023, il fabbricato risultava censito al mappale 3080 subalterno 701. In tale atto è stato specificato che sulla copertura dell'edificio era presente un impianto di condizionamento e un impianto fotovoltaico con le seguenti caratteristiche:

- Potenza nominale: 19,35 kWp
- Numero identificativo: 7045
- Data di entrata in esercizio: 5 febbraio 2008
- Convenzione GSE n. Pratica SSP00028932 del 20 marzo 2009.

Nello stesso atto è stato indicato che l'assegnazione comportava il subentro del Comune di Erba nella convenzione con il GSE, ma si specificava che l'impianto fotovoltaico risultava non funzionante. Anche nella pratica DOCFA prot. 154158 del 14/11/2024, relativa alla variazione della destinazione d'uso da D/8 a D/7, è stata indicata la presenza di un impianto fotovoltaico installato in appoggio sulla copertura (non integrato), destinato all'autoconsumo con vendita della sola eccedenza, attualmente non più funzionante.

Si segnala infine che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), emesso in data 25/05/2023, dal quale risulta una classe energetica F.

Infine, nel deposito di altezza 8,35 m, è presente un carroponete, attualmente non utilizzato, e per il quale sono state fornite informalmente alcune informazioni dagli addetti comunali, presenti in occasione del sopralluogo, in merito al mancato funzionamento e alla non rispondenza ai criteri di sicurezza dello stesso.

### **2.2.2 Utilizzo attuale**

L'utilizzo attuale è di deposito di attrezzatura di proprietà comunale nella porzione avente altezza 8,35 m ed è di laboratorio nella restante porzione al piano terreno, attualmente adibito ad officina meccanica ad uso didattico in quanto in affitto ad una scuola professionale fino a novembre del corrente anno. Il suddetto affitto non è influente alla valutazione in corso di redazione, vista la imminente scadenza a novembre e, ad oggi, al mancato rinnovo. Le due porzioni non sono collegate fra loro e il loro accesso è comunque garantito da ampi portoni che danno sulla pertinenza esterna (piazzale asfaltato) comune ad entrambe. Per quanto riguarda gli uffici, attualmente, sono ancora nello stato in cui l'ASME ha lasciato l'immobile e sono ancora interamente occupati da arredi e documenti cartacei stipati a volte alla rinfusa. Il laboratorio e gli uffici sono tra loro collegati con una scala interna ma attualmente non è possibile l'accesso in quanto chiuso agli utilizzatori dei rispettivi piani. Il laboratorio è altresì completo di spogliatoio, bagni e locali ripostiglio.

## 2.2.3 Identificazione catastale

**Tabella Identificazione catastale**

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
ERBA	Fabbricati	INC	4	3080	702	D/7	15.518,69

Il fabbricato insiste sul mappale 3080 del Comune di Erba, sezione Incino, foglio 4 (foglio logico 9), ente urbano di superficie nominale 2030 m<sup>2</sup>. La superficie, a seguito di tipo mappale del 18 novembre 1999, è reale (SR). Le coerenze sono, in senso orario, i mappali 3079, 3081, 3615 (strada e parcheggio antistanti la facciata principale), 3616, 3618, 3614, 3610, 3602 (Via Amatore Sciesa), 3601 (palazzina Vigili del Fuoco e Lariosoccorso).

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di variazione DOCFA del 14 novembre 2024 per variazione della destinazione da D/8 a D/7, con riferimento alla data di variazione del 21 ottobre 2024.

La morfologia della particella 3080 è approssimativamente trapezoidale avente lato maggiore il confine con la palazzina servizi contigua ad ovest. Il deposito (di altezza 8,35 m) è indicato nella scheda catastale come magazzino/autorimessa con accesso pedonale (ora non praticabile) dal parcheggio e strada ad uso pubblico. A seguito di sopralluogo, la scheda catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

Il corpo di fabbrica presenta un sedime di 565 m<sup>2</sup>.

## 2.2.4 Consistenza

**Determinazione della consistenza ragguagliata**

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Magazzino altezza 8,35 m	Planimetria catastale	160,00	Vedi precisazioni	1,00	160,00
Laboratorio altezza 4,50 m	Planimetria catastale	226,00	Vedi precisazioni	0,90	203,40
Ufficio piano primo altezza 2,90 m con bagno	Planimetria catastale	335,00	Vedi precisazioni	1,20	402,00
Ufficio piano terra altezza 3,30 m	Planimetria catastale	127,00	Vedi precisazioni	1,20	152,40
Scala principale	Planimetria catastale	17,00	Vedi precisazioni	0,30	5,10
Disimpegno vano scala piano terra	Planimetria catastale	10,00	Vedi precisazioni	0,60	6,00
Atrio vano scala al primo piano	Planimetria catastale	14,00	Vedi precisazioni	0,60	8,40
Ingressi n. 2	Planimetria catastale	34,00	Vedi precisazioni	0,60	20,40
Centrale termica	Planimetria catastale	26,00	Vedi precisazioni	0,35	9,10

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Pertinenza	Planimetria catastale	1.465,00	Vedi precisazioni	0,10	146,50
TOTALE (m <sup>2</sup> )					1.113,30

Il DPR 138/98 non dà indicazioni per il ragguaglio delle superfici delle unità a destinazione speciale. Come previsto dall'Allegato 3 del Manuale OMI, edizione 2025 ("Istruzioni per la determinazione della superficie delle unità immobiliari ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"), i coefficienti applicati sono determinati in base alla destinazione d'uso delle diverse porzioni dell'immobile, tenendo conto delle specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali, nonché del presumibile livello di finiture e dotazioni impiantistiche di ciascuna di esse, in conformità alla prassi consolidata.

I coefficienti di ragguaglio sono espressi nella soprastante tabella. Si ritiene di assegnare diversi coefficienti al magazzino ed al laboratorio in considerazione delle diverse altezze. Gli uffici, anche per la presenza di impianti, servizi igienici e pavimento galleggiante sono stati calcolati con coefficiente 1,20. I disimpegni sono stati calcolati con coefficiente 0,60, mentre il vano scala e la centrale termica presentano coefficienti sensibilmente inferiori. L'area pertinenziale (spazio risultante dalla differenza fra la superficie del lotto e quella del sedime del fabbricato) è stata calcolata con coefficiente 0,10.

### 3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

#### 3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

In particolare, il regime normativo relativo alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di valutazione (in questo caso a destinazione produttiva) può variare in funzione dei diversi ambiti di riferimento: amministrativo, catastale, urbanistico-edilizio, vincolistico, ambientale, strutturale, impiantistico, manutentivo, di sicurezza antincendio e di risparmio energetico.

L'analisi si è incentrata principalmente sui seguenti aspetti normativi:

- **Aspetto catastale:** è stata esaminata la normativa in materia di accatastamento degli immobili, in particolare il R.D.L. n. 652/1939, il D.M. 28/1998 e l'art. 19 del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni dalla L. 122/2010;
- **Aspetto urbanistico-edilizio:** sono state considerate le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), della L.R. 12/2005 della Regione Lombardia, nonché le norme tecniche e regolamentari previste dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, descritte al capitolo 3.2;
- **Aspetto vincolistico:** sono state analizzate le norme del Codice dei beni culturali e del

paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e della L.R. 12/2005, nonché le disposizioni del PGT vigente, al fine di verificare l'eventuale presenza di restrizioni in termini di interventi edilizi e modifiche ammesse;

- Aspetto relativo al risparmio energetico: è stata verificata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005, come modificato e integrato dal D.Lgs. 311/2006”.

## 3.2 Urbanistica

### 3.2.1 Inquadramento generale

#### Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
<b>PGT:</b> Piano dei Servizi e Piano delle Regole	Vigente	Deliberazione Consiglio Comunale	33	06/05/2025	Publiccato sul BURL il 13/08/2025 (Variante parziale al PGT)
<b>PGT:</b> Documento di Piano	Vigente	Deliberazione del Consiglio Comunale	5	27/01/2025	Publiccato sul BURL il 26/03/2025 (Variante al PGT per ambito di trasformazione n.7 - Arcellasco)

Successivamente alla prima stesura del PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 40 del 24/10/2010, sono seguite n. 9 varianti di cui due varianti generali nel 2013 (D.C.C. 65/2013) e nel 2016 D.C.C. 101/2016 e 1/2017.

### 3.2.2 Destinazione urbanistica

#### Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
AS	Attrezzature di Servizio	Art. 10 comma 3b	Indice fondiario	0,75	Incino, foglio 4, particella 3080
			Rapporto di copertura	40%	

L'immobile risulta attualmente individuato nel Piano dei Servizi del PGT con la seguente destinazione:

SERVIZI ALLA PRODUZIONE – Attrezzature di servizio (art. 10 comma 3/b, N.T.A Piano dei Servizi);

MODALITÀ DI GESTIONE DELLE AREE PER SERVIZI – Aree per servizi di proprietà di enti gestori di servizi pubblici (art. 3, comma 3, N.T.A. Piano dei Servizi).

La Giunta comunale, con atto n. 33/2025, ha deliberato che, ai fini della valutazione del bene, si tenga conto che l'Amministrazione comunale ha in previsione una variante dello strumento urbanistico che interesserà l'area oggetto di stima, prevedendo una destinazione d'uso che ammetta destinazioni terziarie o artigianali. Di conseguenza nella presente stima si assume che

il lotto sia da considerarsi saturo, ossia privo di ulteriore volumetria edificabile residua.

### 3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Culturali, architettonici, archeologici, paesaggistici (D.Leg. n. 42/2004)	Vincolo "Tutela e valorizzazione - Beni paesaggistici" ai sensi del D.lgs. n. 42/04 art. 136 lett. c) e d) apposto con D.M. 28/04/71 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del comune di Erba".
Idrogeologici	Fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile ai sensi della D.G. R. n. 152/99 e s.m.i. - Zona di rispetto delimitata con criterio temporale (isocrona 60 giorni).

### 3.2.4 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Concessione edilizia	5621	14/03/1989	Efficace	Prima concessione (in variante) per costruzione edificio polifunzionale. Di seguito vengono elencate tutte le pratiche edilizie come trasmesso dal Comune di Erba

I titoli abilitativi della costruzione originaria a far data dal 1989 sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 5621/1989 del 14 Marzo 1989 (variante costruzione edificio polifunzionale);
- Concessione Edilizia n° 5667/1989 del 14 Dicembre 1990 (variante costruzione magazzino comunale);
- Concessione Edilizia n° 5666/1990 del 17 Gennaio 1991 (variante costruzione sede A.S.M.E.);
- Concessione Edilizia n° 6182/1992 del 8 Ottobre 1992 (variante alla C.E. 5666/1990);
- Autorizzazione Paesaggistica 676/2002 del 13 novembre 2002 (Posa canna fumaria);
- Autorizzazione Edilizia 677/2002 del 13 novembre 2002 (Posa canna fumaria);
- Denuncia di Inizio Attività n° 323/2003 del 5 Giugno 2003 (opere interne ed ampliamento uffici);
- Pratica Edilizia 375/2003 del 26 giugno 2003 (Posa canna fumaria);
- Autorizzazione Paesaggistica 20/20007 del 5 gennaio 2007 (Realizzazione impianto fotovoltaico);
- Permesso di Costruire 124/2007 del 08 marzo 2007 (Realizzazione impianto fotovoltaico);
- Autorizzazione Paesaggistica n° 197 del 15 agosto 2008 (Variante autorizzazione paesaggistica 20/2007);
- Autorizzazione Paesaggistica n 21/2011 del 20 gennaio 2011 (Realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura del magazzino comunale);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n° 02224280137-07052023-2048 del 7 Maggio 2023 e protocollo SUAP REP\_PROV\_CO/COSUPRO/00911072 del 26 Maggio 2023 (Diversa ripartizione spazi interni);
- Segnalazione certificata di agibilità 22/2023 del 01 giugno 2023;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata 399/2024 del 24 giugno 2024 (Opere di manutenzione straordinaria).

### 3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Come si evince dalla suddetta documentazione la segnalazione per la agibilità risale al 2023, immediatamente successiva alla pratica di sanatoria di una diversa distribuzione di spazi interni, corrispondente alla attuale situazione dei luoghi.

Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti elettrico, idrotermosanitario e fotovoltaico.

Si precisa inoltre che già nell'Atto di Assegnazione in esito alla liquidazione della società ASME S.p.A. a favore del Comune di Erba, stipulato in data 18/09/2023, era stata espressamente dichiarata la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, nonché la sua conformità catastale. Poiché la rappresentazione planimetrica non ha subito modifiche sostanziali, anche a seguito della successiva denuncia di variazione catastale (DOCFA prot. 154158 del 14/11/2024), finalizzata al cambio di destinazione d'uso da D/8 a D/7, tali dichiarazioni possono ritenersi tuttora valide.

Nello stesso atto è stato inoltre allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), emesso in data 25/05/2023, dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica F, mentre per quanto riguarda le certificazioni impiantistiche, è stato precisato che le stesse saranno messe a disposizione dell'assegnatario.

### 3.4 Situazione locativa

Allo stato risulta un affitto del laboratorio, in scadenza il prossimo mese di novembre 2025, ad una scuola professionale di Erba come sede staccata per un utilizzo come laboratorio di meccanica per gli studenti di quell'indirizzo. Il contratto è stato stipulato per una locazione temporanea di 18 mesi per una porzione di superficie di circa 300 m<sup>2</sup>. Si ritiene che, nell'imminenza della scadenza e non avendo per ora prorogato l'affitto, questo sia ininfluenza per la stima in esame. Non esiste clausola di rinnovo della locazione e, allo stato, non risulta che il Comune voglia rinnovare il suddetto contratto.

### 3.5 Servitù e altri diritti reali

Non sono presenti servitù prediali dichiarate o altri diritti reali gravanti sul bene.

### 3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

L'immobile non presenta difformità né presenta elementi tali da influenzare il processo di valutazione. Il bene verrà valutato in funzione di quanto noto in merito alle pratiche urbanistiche che lo hanno interessato nel corso degli anni e della mancanza di informazioni sulla conformità degli impianti.

Ferma restando la pratica relativa alla segnalazione per la abitabilità, non sono state fornite informazioni dal Comune in merito alla parte impiantistica.

Si precisa inoltre che l'Agenzia non ha effettuato ulteriori verifiche presso gli Enti competenti in merito alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte (quali concessioni edilizie, eventuali condoni, pareri dei Vigili del Fuoco, autorizzazioni sanitarie, ecc.) e, pertanto, non assume alcuna responsabilità in ordine alla regolarità o completezza di tali documenti in fase di svolgimento dell'attività estimativa, considerando le autorizzazioni indicate come presunte conformi e regolari.

Nel caso in cui, successivamente, dovessero emergere difformità o carenze rispetto alla normativa vigente, si renderà necessario valutarne gli effetti sull'esito del giudizio di valore.

Ai fini della presente stima, si assume inoltre che gli immobili siano liberi da contratti di locazione, affittanze, vincoli, pesi, oneri o diritti di terzi che possano influenzarne l'utilizzo o il valore economico.

## 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

---

### 4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

## 4.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene di proprietà comunale, ai fini della sua alienazione e con riferimento all'attualità.

## 4.3 Analisi generale del mercato

Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2025 per gli Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicato il 29 maggio 2025 dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare in collaborazione con ASSILEA, analizza i dati relativi all'anno 2024.

In Italia lo stock immobiliare nel segmento produttivo relativo alle classi catastali D1 e D7 ammonta a circa 831.000 unità immobiliari, di cui quasi il 60 per cento ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8 per cento nel Nord Ovest e il 26 per cento nel Nord Est) in particolare in Lombardia che da sola costituisce quasi il 20 per cento di tale stock, con una distribuzione sul territorio molto orientata sui centri medio-piccoli, che costituiscono il serbatoio principale delle unità produttive, ciò evidentemente in relazione al livello di saturazione dei territori e dei lotti produttivi edificabili ed ai relativi prezzi di mercato; tal cosa rende appetita e ricercata la collocazione delle attività produttive nei centri medio piccoli, in particolare quando dislocati in prossimità delle vie di grande comunicazione quali autostrade, superstrade e grandi snodi viari in generale.

Per quanto riguarda i volumi di compravendite, in una dinamica di mercato già in fase di ripresa già nel 2021 (+41,6 per cento rispetto al 2020 e +24,5 per cento rispetto al 2019), il rialzo del 2022 prossimo al 7 per cento, la flessione del 2023 del 3,8 per cento, il mercato del settore produttivo registra un rialzo di 6,5 punti percentuali rispetto all'anno precedente con 16.715 NTN (numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota compravenduta). La Lombardia si conferma la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, 4.565 NTN, con un sensibile aumento nel numero di transazioni del 9,5 per cento (circa 435 NTN in più rispetto al 2023). In merito alle quotazioni, a livello nazionale la media annuale di riferimento risulta nel 2024 pari a 448 €/m<sup>2</sup>, in calo di un mezzo punto percentuale rispetto al 2023, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. In Lombardia la quotazione media si attesta invece a 517 €/m<sup>2</sup>, in calo dello 1,4 per cento rispetto all'anno precedente.

## 4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D2 / "PERIFERICA PRODUTTIVA SUD-EST", del Comune di ERBA (CO)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
CO	ERBA	D2	PERIFERICA PRODUTTIVA SUD-EST

#### 4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Capannone" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Per il mercato locale, i cui dati ovviamente non sono reperibili dal "RAPPORTO IMMOBILIARE" appena commentato, è stata effettuata la ricerca dei singoli atti di compravendita. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento nel comune di Erba si presenta sufficientemente dinamico per le compravendite nel triennio di riferimento (circa 16 NTN nel 2021, 8 nel 2022 e 13 nel 2023). Tuttavia il mercato dei beni a destinazione produttiva è molto eterogeneo, con significative differenze in termini di caratteristiche e soprattutto consistenza tra i vari immobili.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

## 5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

### 5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Capannone sito in ERBA - VIA TRIESTE, 17-4

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto

economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

**• Beni di confronto (comparables) selezionati**
**Tabella Comparabile C<sub>a</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a rogito notaio Cesare Spreafico in Mariano C. (CO), rep. 39929/31311
Prezzo (€)		400.000,00
Data dell'atto		07/02/2024
Comune:		ERBA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via delle Grigne
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	ERB
	Foglio	12
	Particella	2455
	Subalterno	716
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di fabbricato posto al piano terra composto da bussola d'ingresso, ingresso, un vano ad uso magazzino, un vano ad uso ufficio, un vano tecnico, un vano spogliatoio oltre tre disimpegni e servizi con annessa una sala riunioni oltre un ripostiglio, disimpegno e soppalco al piano primo (soppalco) e area di proprietà con sovrastante centrale termica al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato costruito in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco in data 11/08/1995 al n. 1993/0602; successivamente sono state realizzate modifiche per formazione servizi igienici (D.I.A. del 15/10/2008 prot. 34455), per manutenzione straordinaria e cambio dest. d'uso da magazzino a ludoteca (D.I.A. del 03/08/2015 prot. 27219 e successive integrazioni del 14/09/2015 prot. 31082 e del 28/10/2015 prot. 36733), nonché per realizzazione piccolo vano tecnico (S.C.I.A. in sanatoria del 27/11/2023 prot. 201349, pratica 1042) ed infine per mutamento di destinazione d'uso senza opere edili (comunicazione del 29/12/2023 prot. 220481, pratica 1455). La richiesta per il rilascio del certificato di agibilità è stato presentato in data 30/10/2015, prot. 37139. L'unità immobiliare non presenta pertinenza esclusiva, mentre è presente uno spazio antistante all'ingresso, comune ad altre unità contigue, adibito a parcheggio e spazio di manovra. Classe energetica C.</p>

**Tabella Comparabile C<sub>b</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a rogito notaio Manuela Agostini in Milano, rep. 87718/19163
Prezzo (€)		900.000,00
Data dell'atto		15/09/2023
Comune:		ERBA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Trieste
	Numero civico	31/B
Dati catastali	Sezione	INC
	Foglio	4
	Particella	276
	Subalterno	702
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato a due piani fuori terra, collegati tra loro con scala interna, costituito da deposito, uffici, spogliatoio, laboratorio, disimpegni e servizi al piano terra, uffici, disimpegni, servizio e locale attrezzeria al primo piano, con annessa area di pertinenza circostante di circa 1870 m<sup>2</sup> e cabina elettrica al piano terra in corpo staccato (allibrato al C.F. autonomamente come mappale 276 sub 701) di circa 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Gli immobili sopra descritti sono stati costruiti in forza di concessione edilizia rilasciata in data 22 giugno 1994 n. 123/1993 e successive concessioni edilizie in variante in data 21 dicembre 1995 n. 472/1995 e in data 16 gennaio 1996 n. 481/1995; in data 21 luglio 1998 è stata rilasciata la licenza di agibilità prot. n. 19311; è stata presentata denuncia di inizio attività in data 16 settembre 2008 protocollo 20080031189 PE-484-2008 (dichiarazione di ultimazione lavori in data 8 aprile 2009 prot. 20090012540) e la denuncia di inizio attività in data 18 novembre 2010 protocollo 48058 PE 563/2010 (dichiarazione di ultimazione lavori in data 10 marzo 2011 prot. 20110009901); per la realizzazione della cabina Enel è stata presentata denuncia di inizio attività in data 24 maggio 2004 prot. 17565 PE-639-2003 (comunicazione fine lavori in data 26 aprile 2006 PE 309/04). Classe energetica G.</p>

**Tabella Comparabile C<sub>c</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a rogito notaio Davide Corsico in Bergamo, rep. 361/327
Prezzo (€)		320.000,00
Data dell'atto		19/12/2024
Comune:		ERBA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Trieste
	Numero civico	43/A
Dati catastali	Sezione	INC
	Foglio	5
	Particella	2046
	Subalterno	802
	Categoria	D/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, con annesse aree di pertinenza di 800 m<sup>2</sup>, disposta su due livelli, collegati tra loro mediante scala esterna, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al piano terra: ampio laboratorio, anti-servizi igienici e due servizi igienici;</li> <li>- al piano primo: laboratorio, due anti-servizi igienici e tre servizi igienici.</li> </ul> <p>L'edificazione del complesso a destinazione industriale, di cui l'immobile oggetto del presente atto fa parte, e' iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (precisamente in forza del nulla osta n. 594 in data 13 maggio 1952 Protocollo 2014 e nulla osta n. 227 in data 29 marzo 1960 Protocollo 1702 rilasciati dal Comune di Erba); con precisazione che, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati dal predetto Comune, o presso il medesimo depositati, i seguenti provvedimenti amministrativi: - Licenza Edilizia n. 2034 in data 7 giugno 1969 protocollo n. 5373; - Licenza Edilizia n. 2442 in data 5 novembre 1971; - Licenza Edilizia n. 2759 in data 20 giugno 1973; - Licenza Edilizia n. 3758 in data 11 giugno 1976; - Licenza Edilizia n. 3672 in data 30 novembre 1976; - Concessione Edilizia n. 4632 in data 15 gennaio 1987; - Autorizzazione n. 2280 in data 11 marzo 1981; - Autorizzazione n. 40 in data 16 febbraio 1987; - Autorizzazione n. 138 in data 17 luglio 1984; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 387 in data 16 febbraio 1990; - Concessione Edilizia n. 205/1999 in data 12 agosto 1999; - Denuncia di Inizio Attivita' in data 3 febbraio 2003 Prot. n. 3640, previo il rilascio in pari data dell'Autorizzazione Ambientale n. 3639; - Denuncia di Inizio Attivita' in data 8 aprile 2004, protocollo n. 11667, pratica edilizia n. 202/04; - Permesso di Costruire n. 605-2005 in data 10 novembre 2006, protocollo n. 0041826 (emesso previa autorizzazione paesistica in data 26 maggio 2005 protocollo n. 20112, pratica edilizia 205-2005); - Denuncia di Inizio Attivita' in data 25 luglio 2008, protocollo n. 20080026074, per modifiche interne; - Permesso di Costruire in Sanatoria PE - 206 - 2009, in data 11 giugno 2009, protocollo n. 20090021398; - Denuncia di Inizio Attivita' in data 28 settembre 2009, protocollo n. 20090034183, per modifiche interne; - Permesso di Costruire PE 158/2009 in data 17 marzo 2010, protocollo n. 11394; - Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' edilizia in data 5 luglio 2024, protocollo SUAP REP_PROV_CO/CO-SUPRO/0130501, per realizzazione scala esterna e nuova apertura (autorizzazione paesaggistica P.E. n. 162/24, protocollo n. 936, in data 19 giugno 2024). Classe energetica G.</p>

**Tabella Comparabile C<sub>d</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a rogito notaio Paolo Panzeri in Galbiate (LC), rep. 27933/19571
Prezzo (€)		405.000,00
Data dell'atto		05/11/2024
Comune:		ERBA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Milano
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	INC
	Foglio	5
	Particella	3119
	Subalterno	7
	Categoria	D/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Laboratorio magazzino/deposito e laboratorio officina meccanica con annessi tre ripostigli, magazzino, disimpegno e tre wc al piano terra.</p> <p>L'atto di compravendita contempla la vendita di due capannoni contigui collegati da ampi portoni e con pertinenze comuni (cabina elettrica di 17 m<sup>2</sup> e piazzale di circa 450 m<sup>2</sup>) adibiti alla medesima attività ma costruiti in due diversi momenti ed aventi distinti identificativi (mappale 3119 sub 7, di 783 m<sup>2</sup> ragguagliati e mappale 4714 di 397 m<sup>2</sup> ragguagliati per un importo in atto di € 650000 e per complessivi 1256 m<sup>2</sup> ragguagliati, tenuto conto delle pertinenze comuni. Si precisa che le altezze dei due capannoni sono leggermente diverse, per differenti tipologie costruttive. Infatti l'altezza utile del comparabile C<sub>d</sub> è di 6,00 m mentre quella del capannone contiguo è di 7,33 m. Entrambe le altezze possono considerarsi superiori all'ordinaria in quanto maggiori od uguali a 6,00 m. Il valore unitario ottenuto (650.000 €/1256 m<sup>2</sup>) è di 517,50 €/m<sup>2</sup>. Moltiplicando il valore ottenuto per la superficie ragguagliata del comparabile si ottiene il valore di 405.000 € inserito in tabella. I fabbricati in oggetto sono stati costruiti con C.E. n. 51 del 3 aprile 1986 e C.E. n. 5857 del 27 maggio 1991 per variante della precedente. Con CILA in sanatoria del 26 agosto 2023 n. 1113 si raggiunge la piena conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati. Classe energetica G.</p>

## • Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

**Tabella caratteristiche**

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	mq
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Per quanto concerne le caratteristiche sopra elencate, si fa presente quanto segue.

La "consistenza ragguagliata" si determina considerando la superficie lorda di pavimento rilevabile dalle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio, ragguagliando le diverse porzioni mediante i medesimi coefficienti utilizzati per la determinazione della consistenza del bene in valutazione. Il "Livello della tipologia costruttiva" tiene conto del livello di finiture del fabbricato e dei materiali utilizzati (cemento armato, prefabbricati etc.). Nel caso in esame si attribuisce un livello "superiore all'ordinario", tenuto conto della tipologia costruttiva che contempla un utilizzo degli spazi interni ed un grado di finiture ottimizzati, in considerazione all'uso polivalente per cui è stata adibita la palazzina.

La "Dotazione impiantistica" si desume dalla documentazione catastale (planimetria); si farà riferimento alla presenza di uffici, presumibilmente dotati di impianti informatici e similari.

La "Dotazione area scoperta" è stata desunta dalla documentazione catastale (planimetria) e valutata in relazione al rapporto tra superficie coperta e superficie totale, tenendo conto anche della forma, dell'accessibilità e della funzionalità degli spazi esterni. In base ai criteri generalmente adottati, tale dotazione è considerata "elevata" quando l'area scoperta è ampia, regolare e ben fruibile, in particolare se il rapporto tra superficie coperta e totale è inferiore al 40%; è considerata "normale" quando tale rapporto è compreso tra il 40% e il 60% e le aree esterne risultano sufficientemente funzionali; è infine considerata "scarsa" quando l'area scoperta risulta ridotta, mal distribuita o difficilmente utilizzabile (rapporto superiore al 60%). Nel caso in esame, pur essendo presente un'area scoperta esclusiva di dimensioni consistenti, essa è stata qualificata come "normale" a causa della forma irregolare e della limitata fruibilità per la manovra di mezzi pesanti.

L' "Accessibilità e collegamenti viari" sarà ritenuta "ottima" laddove il bene sia ubicato in una zona prossima alle principali vie di comunicazione; viceversa sarà considerata "scadente" se ubicato in zona isolata e scarsamente collegata; sarà considerata "normale" negli altri casi.

L' "Altezza" si considera "ordinaria" in un range compreso tra 4 e 6 m; "inferiore all'ordinaria" al di sotto dei 4 m; "superiore all'ordinaria" quando al di sopra dei 6 m.

Lo "Stato manutentivo" è valutato considerando l'epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguiti e loro data di realizzazione. Dalla visione delle immagini tratte da siti specializzati e da quanto rilevato in occasione del sopralluogo si attribuisce un "normale" stato manutentivo all'u.i.u. in stima.

#### ● **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

#### ● **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore

centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

La quotazione OMI di riferimento per il fabbricato oggetto della presente stima è del II semestre 2024, relativa alla tipologia di capannone industriale con un minimo di 400 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 700 €/m<sup>2</sup>. Per la zona "D2" l'OMI riporta solo i valori in stato manutentivo normale sia dei laboratori che dei capannoni industriali e in tutto il Comune di Erba non viene contemplato lo stato ottimo per i fabbricati ad uso produttivo.

Per determinare C' e C" si è fatto pertanto riferimento a quanto ricavabile dalle pubblicazioni specializzate, ed in particolare al prezziario "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2024, valori riferiti all'anno 2023), detraendo dal costo complessivo di realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva - con particolare riguardo all'intervento "E3 - Capannone classe 1600 copertura piana, altezza H=6,50 m", il cui costo unitario è di 501 €/m<sup>2</sup> - le voci che certamente non sono comprese in una ristrutturazione (scavi e rinterri, fondazioni, struttura) che incidono per circa il 40 per cento, ottenendo un valore di 300,00 €/m<sup>2</sup> (501 €/m<sup>2</sup> x 0,60), relativo al passaggio dallo stato manutentivo "scadente" a quello "ottimo". Tale costo si incrementa forfettariamente del 30% per tenere conto degli oneri indiretti e dei costi degli interventi attinenti alla ristrutturazione (es. parziali demolizioni e smantellamenti dell'esistente, oneri discarica) ma non previsti, o previsti in misura più contenuta, per le nuove costruzioni; si ottiene un costo di 390,00 €/m<sup>2</sup> (300,00 €/m<sup>2</sup> x 1,30). Il valore così determinato si divide al 50% tra i due passaggi di stato, ottenendo 195,00 €/m<sup>2</sup>, arrotondato a 200 €/m<sup>2</sup>. L'intervallo di confronto è quindi così determinato: prezzo minimo ammissibile = valore OMI min. stato normale - C' = (400,00 €/m<sup>2</sup> - 200,00 €/m<sup>2</sup>) = 200,00 €/m<sup>2</sup>; prezzo massimo ammissibile = valore OMI max stato normale + C" = (700,00 €/m<sup>2</sup> + 200,00 €/m<sup>2</sup>) = 900,00 €/m<sup>2</sup>.

#### • Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

## • Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per quanto riguarda la determinazione dei prezzi impliciti che si vanno ad impiegare, si è fatto riferimento alle evidenze di mercato e dalle esperienze cumulate nei molti anni di attività estimale, nel settore produttivo e sul territorio di interesse. In merito ai coefficienti utilizzati nella tabella sopra indicata si specifica che: -per la caratteristica "c1-Consistenza ragguagliata" si fa riferimento al prezzo unitario minimo scaturente dal Test di ammissibilità; tale assunzione deriva dalla considerazione che, se per lo specifico segmento funzionale di mercato, la curva del prezzo totale cresce al crescere della superficie in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e di quello marginale sono decrescenti, con la curva del prezzo medio che si colloca sul piano in posizione superiore rispetto a quella del prezzo marginale. Pertanto si assume come prezzo marginale, in prima approssimazione, il minore dei prezzi medi (cfr. Marco Simonotti, 2006 - Metodi di stima immobiliare; Flaccovio, Palermo). Per la valutazione di tale caratteristica, trattata quantitativamente, si è quindi fatto riferimento a dati quanto più oggettivi possibili. La stessa peraltro (unitamente alla caratteristica "Stato Manutentivo"), rappresenta una forte componente del prezzo totale, sì da comprimere sensibilmente l'incidenza delle altre caratteristiche immobiliari alla quota residua di prezzo che loro compete. Per le caratteristiche successive: "c2-Livello della Tipologia costruttiva", "c3-Dotazione Impiantistica", "c4-Dotazione area scoperta", "c5-Accessibilità e Collegamenti viari", "c6-Altezza", sono stati utilizzati dei coefficienti moltiplicativi KCi quantificati sulla base di specifiche indagini locali, con riferimento alla destinazione produttiva, alla tipologia in essere, alla realtà economica nella quale si opera e, non ultimo, ad altre stime, di carattere fiscale e non, elaborate in altri comuni della provincia di Como per destinazioni e tipologie similari (nell'ordine: "c2" coeff. 10,0 %, "c3" coeff. 10,0 %, "c4" coeff. 10,0 %, "c5" coeff. 15,0%, "c6" coeff. 10,0%. Per la caratteristica "c7-Stato Manutentivo", dovendo nella fattispecie rappresentare la quantità di moneta necessaria per il passaggio da stato manutentivo scadente a normale e da quello normale ad ottimo, è stato invece determinato in  $200 \text{ €/m}^2$  moltiplicato per la superficie del subject. Tale valore è stato ottenuto con riferimento a quanto ricavabile dalle pubblicazioni specializzate, ed in particolare al prezziario "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2024, valori riferiti all'anno 2023), analogamente a quanto visto per il test di ammissibilità.

- **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si precisa che il valore unitario di mercato così determinato, circa  $531 \text{ €/m}^2$ , risulta all'interno all'intervallo dei valori OMI, della zona in esame, relativo allo stato manutentivo "normale" ( $\text{€ } 400 - 700 \text{ €/m}^2$ ) e in linea con i correnti valori di mercato.

**TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Produttivo		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>				
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Atto a rogito notaio Cesare Spreafico in Mariano C. (CO), rep. 39929/31311		Atto a rogito notaio Manuela Agostini in Milano, rep. 87718/19163		Atto a rogito notaio Davide Corsico in Bergamo, rep. 361/327		Atto a rogito notaio Paolo Panzeri in Galbiate (LC), rep. 27933/19571				
	Prezzo o valore assunto (€)	400.000,00		900.000,00		320.000,00		405.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2024		2/2023		2/2024		2/2024		2/2025		
	Comune	ERBA		ERBA		ERBA		ERBA		ERBA		
	Indirizzo	Toponimo	Via delle Grigne		Via Trieste		Via Trieste		Via Milano		Via Trieste	
		Numero civico	10		31/B		43/A		-		17/4	
	Catastali	Sezione	ERB		INC		INC		INC		INC	
		Foglio	12		4		5		5		4	
		Particelle	2455		276		2046		3119		3080	
Subalterno		716		702		802		7		702		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		D2		D2		D2		D2	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	400,00		400,00		400,00		400,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	700,00		700,00		700,00		700,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m <sup>2</sup>	400,00		400,00		400,00		400,00		400,00	
2/2025		Massimo €/m <sup>2</sup>	700,00		700,00		700,00		700,00		700,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	858,00	Superficie in m <sup>2</sup>	1.661,00	Superficie in m <sup>2</sup>	561,00	Superficie in m <sup>2</sup>	783,00	Superficie in m <sup>2</sup>	1.113,00
	Livello della Tipologia Costruttiva		Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Superiore all'ordinario	2,00
	Dotazione Impiantistica		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Carente	0,00	Normale	1,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
Produttivo		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>			
Caratteristiche oggetto di confronto	Dotazione area scoperta	Scarsa	0,00	Elevata	2,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00
	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Altezza	Superiore all'ordinaria	2,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00
	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

**TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	D2	D2	D2	D2	
Prezzo rilevato		400.000,00	900.000,00	320.000,00	405.000,00	V <sub>OMI</sub> min = €/m <sup>2</sup> 0	400,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2024	2/2023	2/2024	2/2024	V <sub>OMI</sub> max = €/m <sup>2</sup> 0	700,00
	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> )(zona ed epoca comparable)	550,00	550,00	550,00	550,00	C' (euro/m <sup>2</sup> )(da scadente a normale)	200,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m <sup>2</sup> )(da normale a ottimo)	200,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona comparable all epoca stima)	550,00	550,00	550,00	550,00	Epoca stima:	2/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)	550,00
Consistenza ragguagliata S <sub>Tci</sub> (m <sup>2</sup> )		858,00	1.661,00	561,00	783,00	1.113,00	
Prezzo unitario pc (euro/m <sup>2</sup> ) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		466,20	541,84	570,41	517,24	Prezzo min. ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> min - C')	200,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x ke x kl (euro/m <sup>2</sup> )		466,20	541,84	570,41	517,24	Prezzo max ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> max + C'')	900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x S <sub>T</sub> (euro)		400.000,00	900.000,00	320.000,00	405.000,00	p' <sub>c</sub> min = euro	466,20
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

**TABELLA C - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	858,00	Superficie in m <sup>2</sup>	1.661,00	Superficie in m <sup>2</sup>	561,00	Superficie in m <sup>2</sup>	783,00	Superficie in m <sup>2</sup>	1.113,00
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Superiore all'ordinario	2,00
c3	Dotazione Impiantistica	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Carente	0,00	Normale	1,00
c4	Dotazione area scoperta	Scarsa	0,00	Elevata	2,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Altezza	Superiore all'ordinaria	2,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00
c7	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

**TABELLA D - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P <sub>c</sub> min	euro/m <sup>2</sup>	1,000	466,20	466,20	466,20	466,20
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Kc2 x P'ci	€	0,100	40.000,00	90.000,00	32.000,00	40.500,00
c3	Dotazione Impiantistica	Kc3 x P'ci	€	0,100	40.000,00	90.000,00	32.000,00	40.500,00
c4	Dotazione area scoperta	Kc4 x P'ci	€	0,100	40.000,00	90.000,00	32.000,00	40.500,00
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5 x P'ci	€	0,150	60.000,00	135.000,00	48.000,00	60.750,00
c6	Altezza	Kc6 x P'ci	€	0,100	40.000,00	90.000,00	32.000,00	40.500,00
c7	Stato Manutentivo	Kc7 x Sts	€	200,000	222.600,00	222.600,00	222.600,00	222.600,00

**TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	255,00	118.881,12	-548,00	-255.477,86	552,00	257.342,66	330,00	153.846,15		
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	1,00	40.000,00	1,00	90.000,00	1,00	32.000,00	1,00	40.500,00		
c3	Dotazione Impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	40.500,00		
c4	Dotazione area scoperta	1,00	40.000,00	-1,00	-90.000,00	0,00	0,00	1,00	40.500,00		
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Altezza	-1,00	-40.000,00	-1,00	-90.000,00	0,00	0,00	-1,00	-40.500,00		
c7	Stato Manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	158.881,12		-345.477,86		289.342,66		234.846,15			
	P'C	400.000,00		900.000,00		320.000,00		405.000,00			
	P'C $\sum \Delta P$	558.881,12		554.522,14		609.342,66		639.846,15			
1^ SINTESI	$p_c$ corretto	502,14		498,22		547,48		574,88		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	530,68
	$\Delta$ medio%	-5,38%		-6,12%		3,17%		8,33%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	590.646,84

## • Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

## • Determinazione del Valore di mercato

### Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	590.646,84
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

590.000,00

## 6. CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione siglato tra l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Como con prot. n. 97739 in data 25/06/2025 e riguarda un fabbricato ad uso laboratorio con annessa area pertinenziale, ubicato nel Comune di Erba (CO), via Trieste 17/4. Scopo della valutazione è di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità in oggetto, catastalmente identificata al foglio 4 della Sezione Censuaria di Incino (INC) riferito alla data del 18 settembre 2025. Si sono svolti gli accertamenti tecnici di rito e le indagini di mercato ritenute opportune a definire, in considerazione delle finalità della stima, gli aspetti economico-estimativi propri del bene immobile oggetto della presente relazione. Le indagini svolte hanno evidenziato che il valore del cespite può essere determinato mediante una metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Considerata la sufficiente dinamicità del mercato immobiliare della zona D2 del Comune di Erba, è stato possibile costruire un campione di immobili simili e una scala di prezzi di riferimento idonea allo scopo valutativo. La metodologia è stata attuata mediante un processo strutturato di comparazione tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject) e quelle degli immobili comparabili, attraverso la compilazione di specifiche tabelle parametriche, al fine di apportare le opportune correzioni ai prezzi rilevati, e renderli coerenti con le caratteristiche del subject, così da determinare il valore di mercato dell'immobile come media aritmetica dei prezzi corretti.

Si precisa che, in sede di sopralluogo e sulla base delle informazioni tecniche fornite, l'impianto fotovoltaico risulta attualmente non funzionante. Alla data della presente stima non è stato possibile accertare né lo stato manutentivo effettivo, né la possibilità di ripristino tecnico, né l'eventuale mantenimento degli incentivi precedentemente riconosciuti. In assenza di elementi

oggettivi e documentali che ne attestino la funzionalità o la potenziale redditività futura, si è ritenuto prudenzialmente di non attribuire alcun valore autonomo all'impianto. Qualora venissero successivamente acquisite informazioni più precise in merito, sarà possibile rivedere il presente giudizio di valore.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

**Tabella di riepilogo**

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Fabbricato ad uso non residenziale adibito in parte a magazzino ed a laboratorio con soprastanti uffici e centrale termica nel piano sottostrada avente area pertinenziale sul lato sud con gli accessi ai sopraccitati magazzino e laboratorio	ERBA / INC	4	3080	702	590.000,00
TOTALE in c.t. (euro cinquecentonovantamila/00)					590.000,00

La presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente per le finalità per le quali è stata richiesta, nel presupposto che quanto oggetto di valutazione sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, fatto salvo quanto, eventualmente, espressamente dichiarato al riguardo nei precedenti paragrafi; non ne è consentito l'utilizzo per finalità differenti da quella qui espressamente dichiarata.

**IL RESPONSABILE TECNICO**

-

---

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE**

Dante Labate

---

*Firmato digitalmente*

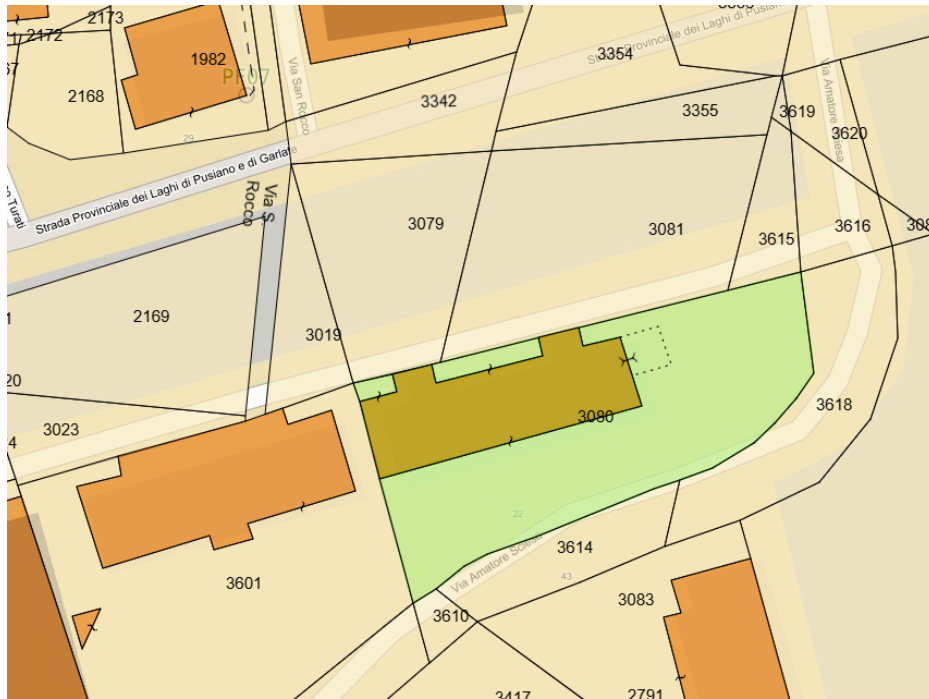
*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

## ALLEGATI

---

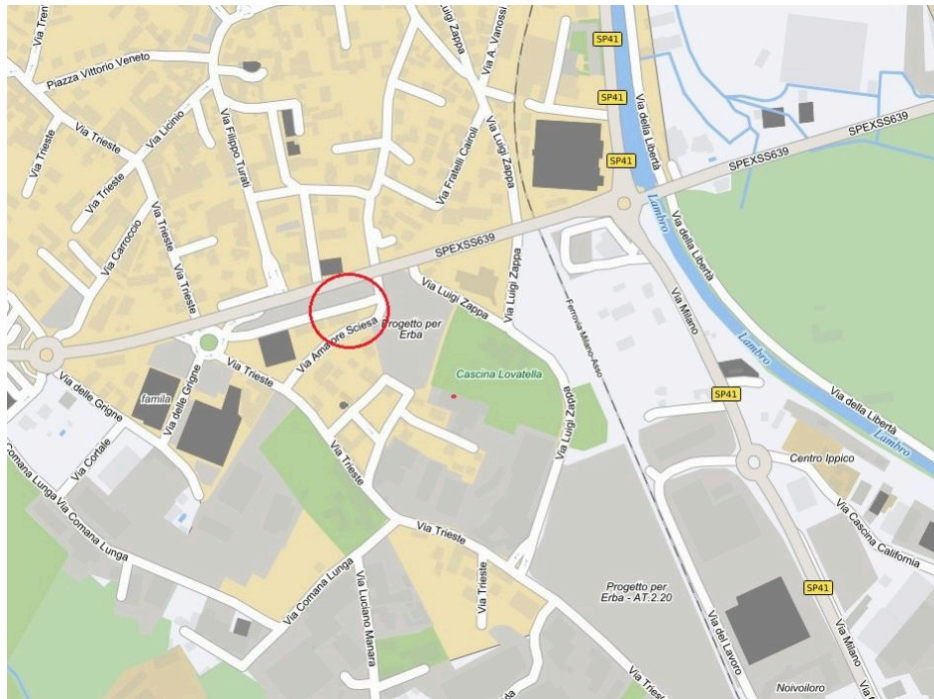
- A1 Estratti di mappa catastale
- A2 Inquadramento territoriale
- A3 Inquadramento della zona OMI
- A4 Documentazione fotografica
- A5 PGT Erba
- A6 Planimetria catastale
- A7 Foto comparabili

## A1 - Estratti di mappa catastale

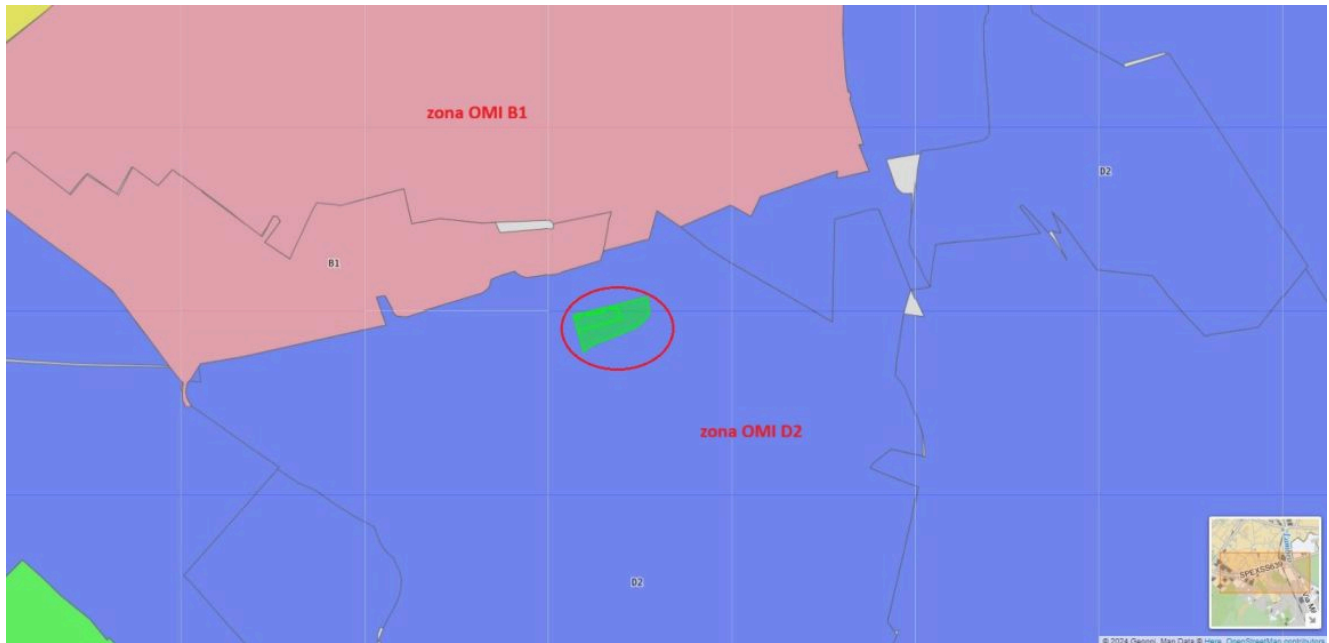


Erba, sezione censuaria Incino (INC), foglio 4 (foglio logico 9), mappale 3080

## A2 - Inquadramento territoriale



### A3 - Inquadramento della zona OMI



Zona D2 con immobile oggetto di stima evidenziato in verde

## A4 - Documentazione fotografica



Facciata principale con ingresso



Facciata sud con ingressi del deposito



Foto facciata principale (sopralluogo del 5 agosto 2025)

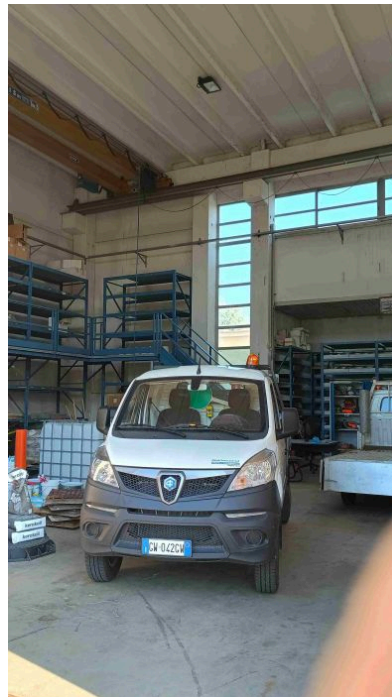


Foto ingressi deposito comunale e laboratorio (sopralluogo del 5 agosto 2025)



---

Foto facciata secondaria con area di pertinenza (sopralluogo del 5 agosto 2025)



---

Foto interna deposito attualmente utilizzato dal Comune (sopralluogo del 5 agosto 2025)



Foto laboratorio attualmente in affitto a Scuola professionale (sopralluogo del 5 agosto 2025)



Foto ufficio principale nello stato attuale (sopralluogo del 5 agosto 2025)



---

Foto corridoio ufficio con divisori interni e caratteristiche costruttive (sopralluogo del 5 agosto 2025)



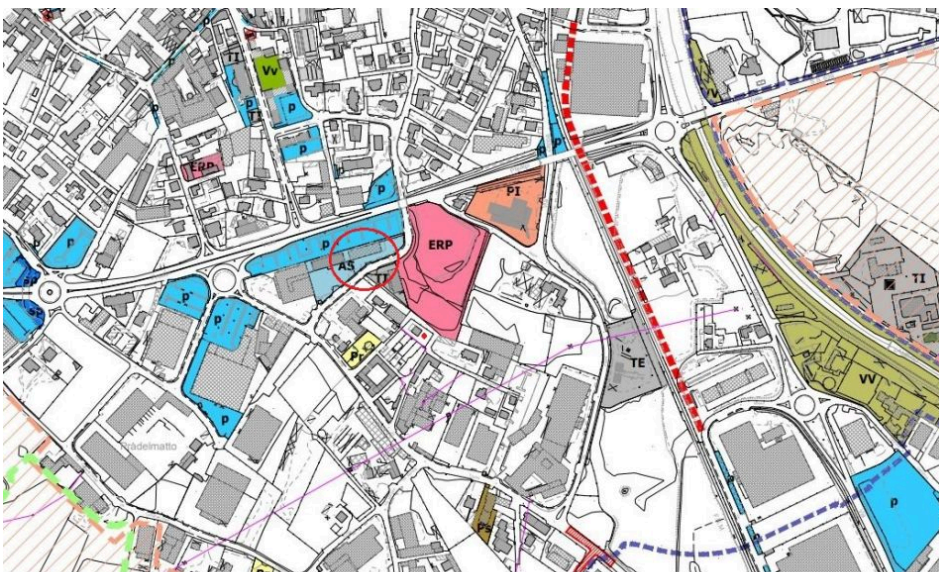
---

Foto vano scala ed ascensore (sopralluogo del 5 agosto 2025)



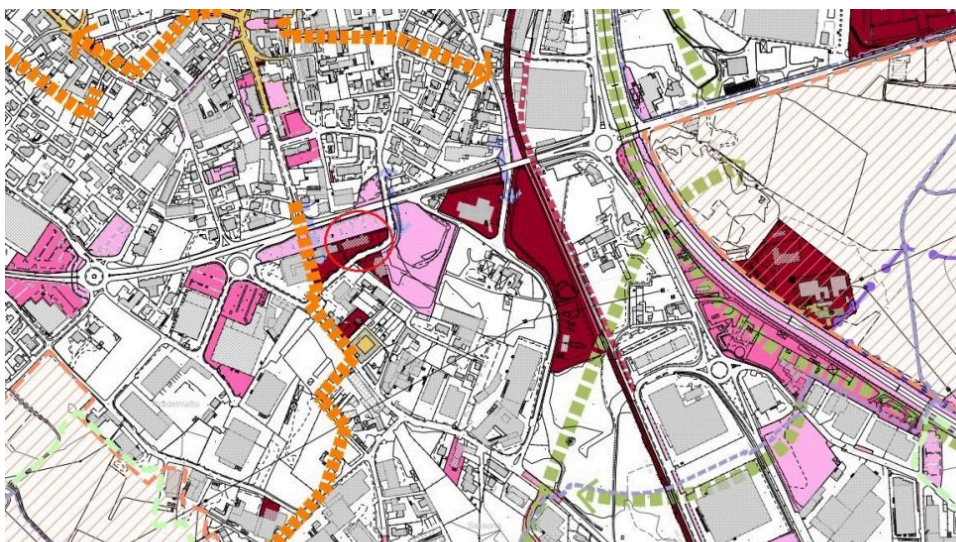
Vista d'insieme del compendio immobiliare con indicazione del fabbricato oggetto di stima

A5 - PGT Erba



SERVIZI ALLA PRODUZIONE

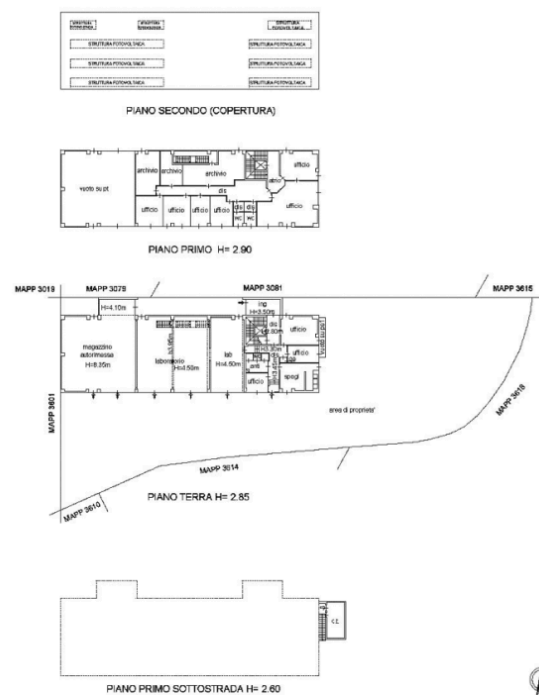
- AF** attività fieristiche (art.10 comma 3a)
- AS** attrezzature di servizio (art.10 comma 3b)



MODALITA' DI GESTIONE DELLE AREE PER SERVIZI

- aree per servizi con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica (art.3.1)
- aree per servizi con vincolo di destinazione (art.3.2)
- aree a servizi di proprietà di enti gestori di servizi pubblici (art.3.3)

## A6 - Planimetria catastale



Erba, foglio INC/4, mappale 3080 subalterno 702

A7 - Foto comparabili



---

Foto comparabile Ca



---

Foto comparabile Cb



---

Foto comparabile Cc



---

Foto comparabile Cd



Comune di ERBA  
Provincia di Como

Area Tecnica  
Settore SUAP Urbanistica Edilizia Privata

Data e prot. *Vedasi protocollazione digitale*

Riferimento **133/2025-CDU**

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 133/2025-CDU

(ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

VISTI

- gli atti d'ufficio;
- il P.G.T. Vigente;
- la Carta dei Vincoli;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 53 del 14/05/07 nella quale sono state approvate le fasce di rispetto e zone di tutela assoluta dei punti di captazione di acqua destinata al consumo umano;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 86 del 16/10/10 nella quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio, e la pubblicazione ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/05 e s.m.i. sul Bollettino ufficiale della Regione n. 52 del 29 Dicembre 2010;
- le varianti al PGT approvate con Delibera C.C. n° 117 del 14/11/11 (Var. 1); Delibera C.C. n° 55 del 28/06/12 (Var. 2); Delibera C.C. n° 71 del 10/09/12 (Var. 3); Delibera C.C. n° 105 del 28/11/12 (Var. 4); Delibera C.C. n° 65 del 29/06/13 (Var. 5); Delibera C.C. n° 88 del 14/04/16 e n. 36 del 28/04/16 (Var. 6); Delibera C.C. n° 101 del 28/12/2016 e n° 1 del 05/01/2017 (Var. 7); Delibera C.C. n° 11 del 28/02/22 (Var. 8); Delibera C.C. n° 7 del 06/02/23 (Var. 9);
- la delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 06/05/2025 con la quale è stata approvata la Variante Parziale al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (Variante 1/2024), pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. 33 del 13/08/2025;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 84 del 01/12/2025 con la quale è stata approvata la modifica del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2025, 2026 e 2027;
- l'Atto Datoriale n. 3 del 31/01/2024 con cui è stato conferito incarico di elevata qualificazione "SUAP, urbanistica ed edilizia privata";

### si CERTIFICA

su richiesta dell'**AREA TECNICA** di questo Comune del 24.12.2025 prot. n. 48976 che i mappali sottoelencati hanno la seguente destinazione:

**Sez. Cens./Fg.: INC, 904**

**Mapp.: 3080**

### P.G.T. VIGENTE

- **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO** – Tessuti produttivi (art. 33, N.T.A Piano delle Regole): *Indice utilizzazione del suolo (Rapp. copertura): 0,3 mq/mq (indice base), 0,5 mq/mq (indice premiale);*

### VINCOLI

- Sottoposto a "Tutela e valorizzazione – Beni paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 136 lett. c) e d) apposto con D.M. 28.04.71 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del comune di Erba";

- In parte in fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile ai sensi della D.G.R. 152/99 e s.m.i. - Zona di rispetto delimitata con criterio temporale (isocrona 60 giorni);

**STUDIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO** (Approvato con delibera C.C. n° 23 del 17/04/08)

*Fattibilità geologica*

- Parte in Classe 3c: aree con limitata soggiacenza della falda, con vulnerabilità degli acquiferi elevata o soggette a fenomeni di allagamento;
- Parte in Classe 3d: Seconda fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile;

*Disposizioni relative all'assetto geologico e idrogeologico (art. 5 delle N.T.A. Piano delle Regole).*

*Il presente certificato ha valore solamente ai fini della destinazione urbanistica e non costituisce presupposto o titolo per l'edificabilità dei terreni, fatte salve ulteriori e specifiche prescrizioni tecniche stabilite dal P.G.T., Leggi e regolamenti in vigore. Il certificato ha validità di un anno a partire dalla data del rilascio dello stesso, a norma del 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, fatto salvo eventuali modificazioni degli strumenti e norme urbanistiche intervenute nel frattempo. Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.*

Il Responsabile dell'Ufficio  
SUAP, Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Riccardo Bargna (\*)

(\*) (Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

