

RdP 153601/2022 - Inc. 116/22

**Perizia di stima per la determinazione del valore attuale di beni immobili ubicati
in Comune di Cernobbio, viale Giacomo Matteotti.**



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
1 Descrizione generale dei beni.....	3
1.1 Ubicazione e contesto urbano.....	3
1.2 Descrizione immobili	5
2 Dati identificativi.....	6
2.1 Dati catastali e consistenze	6
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	7
3 Quadro normativo vigente e norme cogenti	7
3.1 Dati urbanistici	7
3.2 Vincoli, servitù e stato locativo	11
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
4 Criteri e metodologie estimative	11
5 Scopo della stima.....	12
6 Analisi di mercato.....	12
7 Indagini di mercato	13
7.1 Valore di mercato del terreno in “Ambiti residenziali...” mappale 902.....	15
7.2 Valore di mercato del terreno in ambito “Sede stradale” mappale 903	15
8 Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni	16
9 Conclusioni.....	18

PREMESSA

Con nota protocollo 80065 dell'8 giugno 2022, la Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico "Carlo Besta", ha chiesto a quest'Ufficio il valore attuale riferito alla nuda proprietà di terreni siti in Comune di Cernobbio.

In esito a tale richiesta, tra l'Agenzia delle Entrate – DP Como e l'Istituto è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione protocollo n°153601 del 27 ottobre 2022 ai fini della redazione della presente relazione di stima, il cui scopo è la determinazione del valore di mercato della nuda proprietà dei beni di seguito riportati:

1) *due terreni, ubicati in viale G. Matteotti, identificati al Catasto Terreni:*

- sez. A (Cernobbio), fg 9, mapp. 902;
- sez. A (Cernobbio), fg 9, mapp. 903.

Gli immobili sono attualmente intestati come segue:

- ✓ "Fondazione I.R.C.C.S." – CF 0166832051 – PI 04376340156: nuda proprietà;
- ✓ [REDACTED]
diritto di usufrutto.

Si fa presente che in banca dati risulta ancora il proprietario precedente *Mondelli Marco, nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E*.

Si fa presente che in banca dati risulta ancora il proprietario precedente *Mondelli Marco, nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E*. Pertanto si segnala che è necessario procedere a regolarizzare l'intestazione.

Si precisa che, considerando che trattasi di terreno pertinenziale, non si è ritenuto di effettuare il sopralluogo e le immagini dei beni e della zona in cui esso è ubicato sono state acquisite tramite documentazione fotografica prodotta dalla proprietà e siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio (datata dicembre 2022).

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1 Descrizione generale dei beni

1.1 Ubicazione e contesto urbano

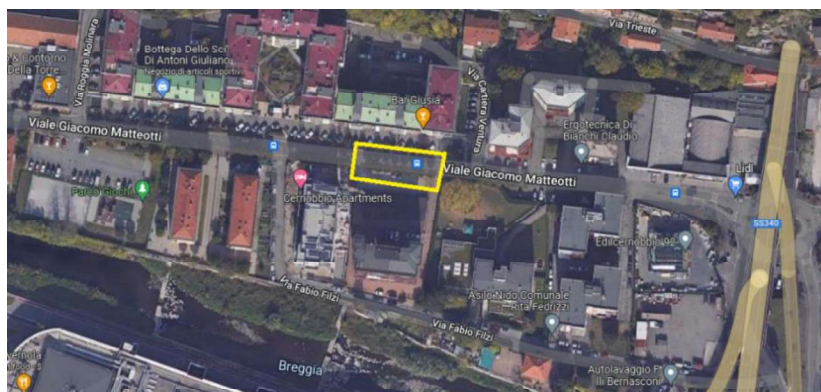
I beni oggetto di valutazione sono ubicati in viale Giacomo Matteotti, in una zona prettamente residenziale.

Il Comune di Cernobbio è sito sulla sponda occidentale del Lario ed ha un territorio in gran parte montagnoso che raggiunge i 1.325 m s.l.m. in corrispondenza della vetta del monte Bisbino. Si colloca ad una distanza di circa 6 km dal capoluogo di Provincia (Como).

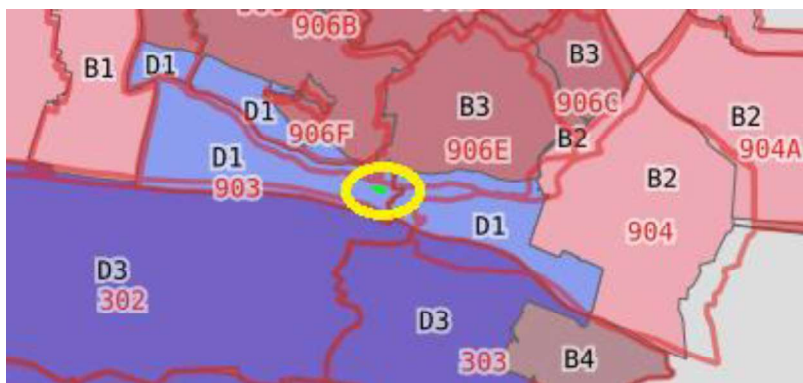
Il territorio comunale non è attraversato dalla rete ferroviaria, ma gode esclusivamente di collegamenti stradali: l'abitato di Cernobbio è attraversato dalla strada provinciale via Regina, che garantisce un rapido collegamento con il capoluogo e con gli altri comuni posti sulla medesima sponda del lago, e dall'autostrada Milano-Como-Chiasso il cui ingresso da Monte Olimpino dista circa 5 km (mentre il casello di Grandate dista circa 11 km). Altra importante via di comunicazione è quella lacustre: un servizio di battelli collega Cernobbio con Como e con gli altri centri posti sul lago.

In relazione alle proprie dimensioni, il Comune presenta una più che adeguata dotazione di servizi e strutture di pubblica utilità; in particolare sono presenti le scuole dell'infanzia paritarie, scuola primarie e secondarie, farmacia, poliambulatorio di riabilitazione, biblioteca, ufficio postale e sportello bancario. Per altri importanti servizi di cui il paese non è dotato (Pronto Soccorso, Polizia, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza) la popolazione residente fa riferimento a quelli esistenti presso il vicino Comune di Como.

I beni da valutare sono posti in zona urbanizzata, con presenza di verde e buona disponibilità di parcheggi pubblici. L'ubicazione dista circa 1 km dalla sponda del lago e permette di raggiungere facilmente i principali servizi pubblici e commerciali, nonché le più importanti vie di comunicazione.



Ubicazione immobili



Ubicazione zona OMI "D1" in cui ricadono i mappali 902, 903 e 580

1.2 Descrizione immobili

Da quanto osservabile da siti specializzati nel rilevamento fotografico del territorio e dal materiale catastale agli atti di quest'Ufficio, si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono la porzione nord dell'area di manovra dei box censiti al *Catasto Urbano con foglio CER/3, mappale 847 e al Catasto Terreni con foglio 9, sezione Cernobbio, mappale 580* (oggetto della precedente perizia di stima di 23 box – prot. n°55219 del 22 aprile 2022 - Rdp 8094/2022 - Inc.26/22) e una porzione di marciapiede.

L'area in oggetto, è costituita da due mappali: il primo, **mappale 902**, posto all'interno dell'area recintata (rete metallica con paletti su cordolo in cemento) che è adibito ad area di manovra, avente forma rettangolare, giacitura pianeggiante e pavimentazione in terra battuta con pietrisco; il secondo, **mappale 903**, asfaltato e con presenza di alberi ornamentali ad alto fusto, fronte strada ed esterno all'area recintata e che costituisce parte del marciapiede di viale Matteotti.



Vista esterna (Nord-Est) da viale G. Matteotti (dicembre 2022)



Vista esterna (Nord-Ovest) da viale G. Matteotti – Ingresso (dicembre 2022)



Vista 3D – Google, mappali 902 e 903

2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali e consistenze

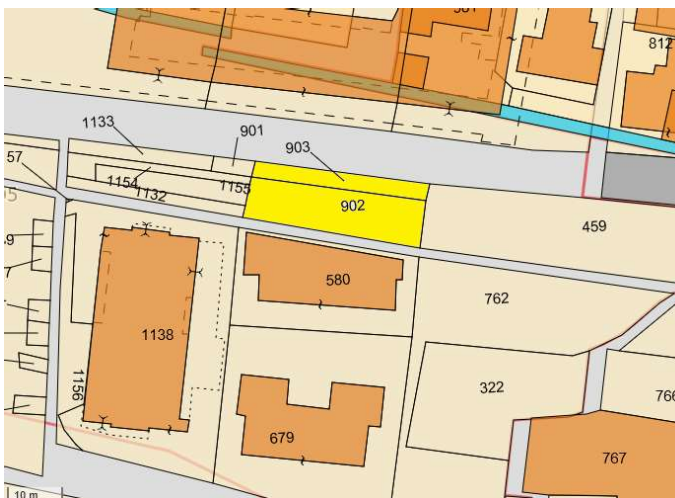
Al Catasto Terreni i beni oggetto di valutazione risultano identificati come riportato nelle seguenti tabelle:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CERNOBBIO – Sezione Cernobbio						
Foglio logico	Foglio fisico	Mappale	Qualità	Consistenza (m ²)	Reddito (€)	
					Dom.	Agr.
9	CER/3	902	PRATO IR. AR., Cl.1	270	1,32	0,98
	CER/3	903	PRATO IR. AR., Cl.1	70	0,34	0,25

Come comunicato dalla proprietà “Fondazione I.R.C.C.S. – via Celoria n°11, 20133 Milano – CF 0166832051 – PI 04376340156” (prot. 85561 del 09 settembre 2021), in seguito alla pubblicazione di testamento olografo del *de cuius* Mondelli Marco (nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E), atto del 21 febbraio 2020, rep. n°47328/26995, dott. Stefano Giuriani, notaio in Como, le unità immobiliari in oggetto sono gravate di un diritto di usufrutto disposto dal *de cuius* a favore del cognato [REDACTED].

[REDACTED] La committenza risulta proprietaria della sola “nuda proprietà” dei beni, oggetto della presente valutazione.

In banca dati risulta tuttavia che le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano ancora intestate a Mondelli Marco, nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E, proprietà 1/1. Come già riferito in premessa, è necessario procedere a regolarizzare l’intestazione.



Estratto mappa Wegis Catasto Terreni - CERNobbio – Sez.A Cernobbio - Fg A903

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3 Quadro normativo vigente e norme cogenti

3.1 Dati urbanistici

Secondo il PGT del Comune di CERNOBBIO attualmente vigente, (approvato dal Comune di CERNOBBIO con Delibera C.C. n°12 del 24 febbraio 2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n°29 del 19 luglio 2017), le unità immobiliari di interesse sono classificate come di seguito riportato:

- *Mappale 902: “Ambiti residenziali di recente formazione a alta densità (art. 12 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole)”;*
- *Mappale 903: “Sedime stradale”;*

Di seguito, lo stralcio dell’art. 12 – *Variante al PGT – Piano delle regole – Disposizione di attuazione (24 febbraio 2017).*

Articolo 12. Ambiti residenziali di recente formazione

12.1. Definizione e obiettivi

12.1.1. Gli ambiti residenziali di recente formazione comprendono le parti di territorio urbano che hanno trovato sviluppo attorno ai nuclei di antica formazione. Si tratta di un tessuto edilizio definito nei suoi caratteri morfologici e funzionali e per le modalità insediative che regolano i rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto.

12.1.2. Negli ambiti residenziali di recente formazione il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti a parco e a giardino e dei sistemi di relazione diretta ed indiretta con il tessuto circostante;
- valorizzazione dei rapporti tra edificato e spazi pubblici;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.

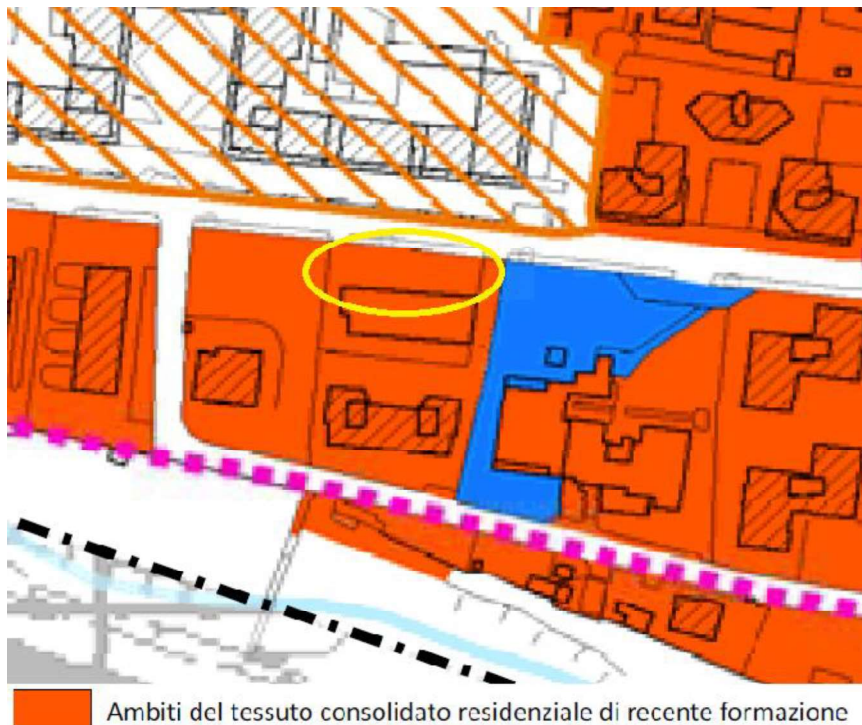
12.1.3. All'interno del tessuto residenziale di recente formazione il piano articola la disciplina normativa in ragione dell'assetto urbano e dei caratteri morfologici e tipologici del sistema edificato, distinguendo i seguenti tessuti insediativi:

- a. ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e rapporto con le aree non urbanizzate pertinenti, sono connotati da una bassa densità insediativa.
- b. ambiti residenziali di recente formazione a media densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e morfologici, sono connotati da una media densità insediativa.
- c. ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e morfologici, sono connotati da una alta densità insediativa.

12.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

12.4.1. Negli ambiti residenziali di recente formazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi sono articolati in funzione dei diversi tessuti insediativi come di seguito specificato:

- c. negli ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq
 - Rapporto di copertura (Rc) = 30%
 - Rapporto di permeabilità (Rp) = 30%
 - Altezza massima (H max) = 13,0 metri



Estratto – Documento di piano DP01 – Variante al PGT

Come anticipato al *paragrafo 1.2*, il terreno identificato al mappale 902 costituisce la porzione Nord dell'area pertinenziale e di manovra di un fabbricato comprendente 23 autorimesse. Difatti con accesso agli atti (prot. n°166674 del 23 novembre 2022) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernobbio, si è potuto verificare che detto fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n°690, prot. n°72/10/10/4 del 2 maggio 1973, rilasciata in data 24 luglio 1973 (posa di box prefabbricati in cemento armato ad uso autorimessa), in cui si evince che l'area a disposizione è pari a 1.007 m², corrispondente all'incirca alla somma tra l'Ente Urbano del mappale 580 sul quale insiste il manufatto (*stima prot. n°8094 - inc.26/2022*) e la somma dei due mappali oggetto di valutazione: $(655 \text{ m}^2 + 270 \text{ m}^2 + 70 \text{ m}^2) = 995 \text{ m}^2$.

Considerato che la superficie coperta utilizzata per la realizzazione delle autorimesse supera gli indici edificatori previsti per il mappale 580 (Sc pari al 30% St), il lotto asservito all'edificazione delle autorimesse (indicato pari a 1.007 m²), da quanto si evince dalla Licenza Edilizia n°669 del 1973, comprendeva sia il mappale 580, sia il mappale 902 (e presumibilmente anche il 903).

Per quanto riguarda l'effettiva edificabilità del mapp. 902, esso non ha una autonoma edificabilità in quanto il lotto asservito all'edificazione delle autorimesse comprendeva sia il mappale 580 (E.U. di 655 m²) che il mappale 902 (di 270 m²): pertanto non essendoci più possibilità di realizzare superficie coperta, l'eventuale volumetria residua potrebbe essere sfruttabile solo in elevazione o potrebbe essere trasferita ai lotti confinanti. Considerata tuttavia la destinazione a box del fabbricato realizzato sul mappale 580, non è attuabile, né conveniente una eventuale sopraelevazione; d'altronde anche i limitrofi lotti sono già saturi, quindi anche l'eventuale trasferimento di volumetria non risulta attuabile e di fatto l'area oggetto di valutazione è priva pertanto di edificabilità.

L'art.7 delle Disposizioni comunali, che si riporta di seguito, definisce l'area pertinenziale degli edifici.

Articolo 7. Area di pertinenza di un edificio

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita ed utilizzata per l'edificabilità, ossia per il calcolo e la verifica degli indici urbanistici, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o già rilasciato.

Per i fabbricati esistenti alla data del 3 settembre 2009 (data di avvio del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio) si considerano di pertinenza l'area corrispondente al loro sedime e le aree circostanti utilizzate nel progetto originario per la costruzione del fabbricato, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante ai fabbricati che, alla suddetta data, appartengono alla medesima proprietà.

Fatte salve disposizioni più specifiche contenute nella disciplina normativa riferita agli ambiti del territorio urbano, non hanno rilevanza urbanistica i frazionamenti di lotti avvenuti successivamente al 3 settembre 2009.

L'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire (o ad altri titoli abilitativi) o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. L'atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato, sottoscritto dalla proprietà, registrato e trascritto.

Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati dal Piano di Governo del Territorio oppure nel piano attuativo, atto di programmazione negoziata o titolo convenzionato esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, l'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti, anche separati da strade, purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trascriversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

I mappali 902 e 580 ricadono entrambi in “*Ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità*”: dalla documentazione disponibile risulta che per l'edificazione del fabbricato uso autorimesse non è stata utilizzata volumetria aggiuntiva oltre a quella competente al solo mappale 580.

Pertanto il mappale 902, inedificato, conserva, per quanto a conoscenza di quest'Ufficio, la sua potenzialità edificatoria, calcolata come di seguito esposto:

- superficie: 270 m²;
- indice edilizio: 1,5 m³/m²;
- volumetria ammissibile: 270 m² x 1,5 m³/m² = 405 m³;

La superficie lorda commerciale disponibile (considerando un'altezza media di piano pari a 3,00 m in ambito residenziale) risulta quindi pari a 405 m³ / 3,0 m = 135 m².

Tuttavia, data la ridotta dimensione del terreno e trattandosi di area di manovra delle confinanti autorimesse, l'edificazione nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strada e senza compromettere l'accessibilità ai box risulta nei fatti impossibile.

Come comunicato dal Comune di Cernobbio, sarebbe possibile il trasferimento di tale volumetria ai soli lotti contigui, come si evince anche dall'art. 7 delle Disposizioni comunali sopra riportato.

Dall'esame dei terreni circostanti non risultano però aree suscettibili di edificazione: il lotto comprendente i mappali 1138, 1132, 1154 e 1155 risulta già saturo (il fabbricato insiste sulla particella 1138, le altre costituiscono area pertinenziale); i mappali 459 e 762 hanno altra destinazione urbanistica (*Servizi esistenti*) e sono pertinentziali al fabbricato insistente sui mappali 322 e 767 adibito a scuola materna.

Come si vedrà nel seguito il mappale 902 verrà pertanto valutato come area pertinenziale del fabbricato esistente sul mappale 580.

Per quanto riguarda il mappale 903, considerata la sua destinazione urbanistica (sede stradale), è privo di volumetria e, pertanto, non suscettibile di trasformazione.

3.2 Vincoli, servitù e stato locativo

Per quanto a conoscenza di quest'Ufficio i beni non sono sottoposti a vincoli (ad eccezione di quelli di natura urbanistica ed edilizia) o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla loro valutazione, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo, generalmente valido, tenere conto del principio dell'ordinarietà e svolgersi nei seguenti passi:

- scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni d'interesse, in dipendenza dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:

- il più probabile *valore di mercato* (generalmente applicabile tramite il metodo di comparazione diretta, che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti);
- il più probabile *valore di capitalizzazione*;
- il più probabile *valore di produzione*;
- il più probabile *valore di riproduzione deprezzato*;
- il più probabile *valore di trasformazione*;
- il più probabile *valore complementare*;
- il più probabile *valore di surrogazione*.

5 Scopo della stima

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile alla nuda proprietà di beni immobili ubicati in Comune di Cernobbio (CO). La stima fa riferimento all'attualità.

6 Analisi di mercato

Le aree individuate dai mappali 902 e 903 appartengono al segmento delle aree prive di fatto di edificabilità. Tale segmento non è tuttavia sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di mercato. La nuova pubblicazione trimestrale sui terreni (anche se disponibile solo dal I TRIM. 2022), curata dalla Direzione OMISE riporta su un grafico, a livello nazionale, l'andamento dei volumi di scambio dei terreni (ved. sottostante fig. 3), in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione (terreni agricoli e terreni edificabili) a partire dal 2011 e approfondisce con riferimento ai trimestri dell'ultimo anno, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili – ved. sottostante tabella 3).

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata

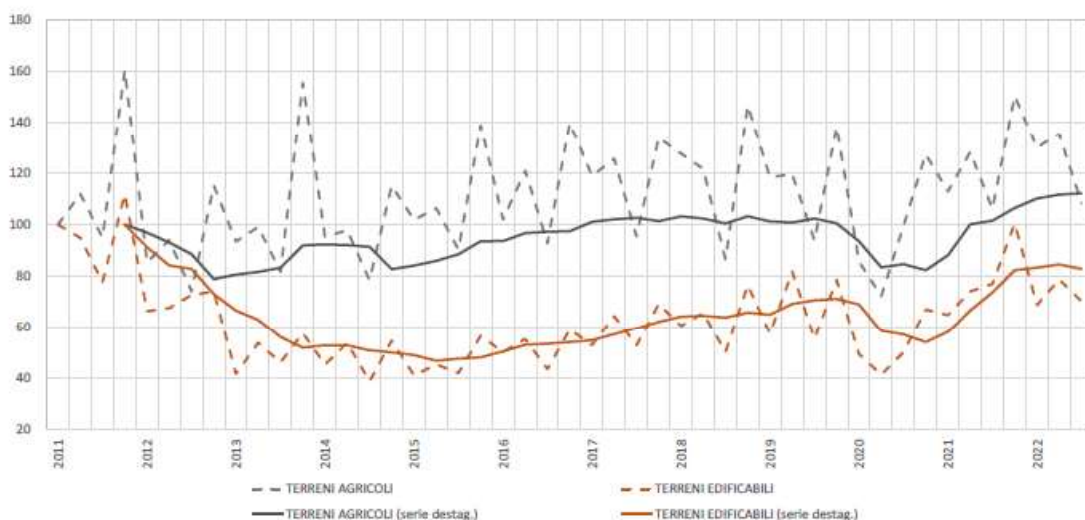


Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

TERRENI	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
TERRENI AGRICOLI	26.204	35.988	31.576	36.332	27.858	16,2%	6,3%
TERRENI EDIFICABILI	1.301	1.645	1.145	1.448	1.237	16,9%	-4,9%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	451	608	522	622	401	25,2%	-11,1%
ALTRO	59	193	199	191	134	55,9%	127,9%
TOTALE	28.015	38.434	33.441	38.592	29.631	16,5%	5,8%

I dati confermano come l'andamento del settore dei terreni dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90 per cento della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno evidenziato un andamento opposto. Il mercato agricolo rallenta significativamente la sua crescita rispetto ai trimestri precedenti ma si mantiene in terreno positivo (+6,3 per cento). Le aree edificabili invece fanno registrare un segno negativo con la variazione tendenziale che scende a -4,9 per cento. Ancor più negativo (-11,1 per cento) risulta il dato per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili che deve però tener conto della esiguità dei numeri assoluti. Discorso quest'ultimo che vale ancor di più per la categoria residuale altro.

Non sono però disponibili altri dati di dettaglio aggregati per specifiche aree territoriali.

7 Indagini di mercato

Come visto ai paragrafi precedenti, i terreni in valutazione ricadono in "*Ambiti residenziali di recente formazione a alta densità*" e "*Sedime stradale*". La valutazione di tali beni pertanto risulta non semplice, in primis per la difficoltà nel trovare un numero adeguato di beni di confronto riferiti alle stesse aree.

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni, è stata comunque eseguita un'indagine di mercato mirata verso tipologie di terreni raffrontabili a quelli in trattazione, attuata soprattutto esaminando atti di compravendita registrati.

È da evidenziare che, quando le indagini sono finalizzate alla valutazione di fabbricati, di norma possono essere limitate ad un arco temporale di sei mesi/un anno, generalmente sufficiente a reperire un numero adeguato di dati attendibili.

Per i terreni, invece, la quantità di transazioni è generalmente più limitata pertanto, al fine di reperire un congruo numero di elementi attendibili ai fini della presente stima, le indagini sono state estese anche ad anni precedenti: si è ritenuto comunque di non indagare oltre l'anno 2020, prendendo a riferimento, in linea generale, terreni ubicati nel Comune di Cernobbio ed aventi destinazione urbanistica analoga a quella dei beni in valutazione.

Si è rilevata nel comune di Cernobbio una scarsa dinamicità per quanto riguarda il mercato delle aree avente destinazione analoga a quella dei terreni in stima (aree pertinenziali), tuttavia in esito all'indagine eseguita è stato possibile individuare alcuni atti di compravendita di terreni in ambito residenziale, utili come elemento di raffronto e la cui descrizione si riporta di seguito.

- Vendita del 27 gennaio 2022, repertorio n°16884/16885, raccolta n°10533, notaio Donatella Bonomo Francoli: area di terreno, classificato nel vigente P.G.T. in "*Ambiti residenziali di recente formazione e alta densità (art. 12 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole)*", posta in comune di Cernobbio (CO), distinta al catasto terreni del predetto comune - sezione B - foglio 9 con il mappale 75, Semin. Arbor., classe 2, 180 m². Presumibilmente

adibito ad area pertinenziale, non autonomamente edificabile. Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in euro 15.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **83,00 €/m²**.

- Vendita del 24 maggio 2022, repertorio n°8858/5852, Federica Giazzi, notaio in Como: terreno nudo in Comune di Cernobbio, sezione censuaria Piazza Santo Stefano, classificato nel vigente P.G.T. in "Ambiti residenziali di recente formazione a media densità (art. 12 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole)", così distinto nel Catasto Terreni: foglio logico 9 particella 133, prato arbor. 2, 610 m². Presumibilmente adibito ad area pertinenziale, non autonomamente edificabile.. La vendita viene stipulata per il prezzo convenuto in 50.000,00 €, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **82,00 €/m²**.
- Compravendita del 22 giugno 2021, repertorio n°267/213, Paolo Cinque notaio in Como. Piena proprietà del terreno sito in Comune di Cernobbio (CO), sezione Rovenna, posto in zona "Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità" del vigente P.G.T., censito nel Catasto Terreni del Comune di Cernobbio (CO) sezione Rovenna al foglio 9, particella 5057, seminativo, classe 3 di 470 m². L'accesso al terreno in oggetto, avente giacitura acclive (non autonomamente edificabile) è solo pedonale in diritto di servitù di passaggio a carico dei terreni al mappale 6423 (ex mappale 704/A) di proprietà di terzi e del terreno al mappale 5056 (ex mappale 704/B) già di proprietà della parte acquirente. La vendita è stipulata per il prezzo, convenuto a corpo, di 35.000,00 €, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **74,00 €/m²**.
- Compravendita repertorio n°46942/17799 del 9 luglio 2021, Camilla Pelizzatti, notaio in Erba: area classificata in "Ambiti residenziali di recente formazione a media densità (art. 12 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole)", censita in Catasto Terreni con i seguenti dati: sezione Piazza Santo Stefano, foglio 6 (logico 9), mappale 1190, seminativo cl.2 di 520 m². Presumibilmente trattasi di terreno autonomamente edificabile. La vendita è stipulata per il prezzo di 80.000,00 €, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **153,00 €/m²**.
- Vendita del 24 settembre 2020, repertorio n°47887/27418, Stefano Giuriani, notaio in Como. Diritto di piena proprietà dell'appezzamento di terreno (avente giacitura acclive, presumibilmente non autonomamente edificabile.), posto a Cernobbio, sezione Rovenna, in zona "Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità", censito presso l'Agenzia del Territorio di Como, con i seguenti dati: Catasto Terreni, foglio (logico) 9, mappale 6378, Semin. Arbor., classe 2 di 170 m². La vendita è stipulata per il prezzo complessivo di 25.500,00 €, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **150,00 €/m²**.

7.1 Valore di mercato del terreno in “Ambiti residenziali...” mappale 902

Come esposto al precedente paragrafo “3.1 – Dati urbanistici” il mappale 902 ricade in zona “Ambiti residenziali di recente formazione a alta densità” ed è parte dell’area pertinenziale delle unità residenziali di tipologia autorimessa presenti nel fabbricato posto al mappale 580 (C.T.).

Come previsto dall’allegato C al D.P.R. n°138/88, “...la determinazione della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare (a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), è computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite....”

Pertanto ai fini della valutazione si ritiene corretto applicare a tutta la superficie il coefficiente di ragguaglio previsto dal D.P.R. n°138/98 pari al dieci per cento e con riferimento al valore unitario ricavato per le autorimesse di cui alla precedente relazione di stima prot. n°55219 del 22 aprile 2022, quantificato in 1.203,00 €/m² (valore unitario derivante dal procedimento MCA – paragrafo 8.2 – Stima autorimesse insistenti sul mappale 580 del C.T., ed identificate al C.F. con fg. CER/3 mapp. 847, sub da 1 a 23). Considerato il breve lasso di tempo trascorso da tale valutazione, il valore peritato si considera valido anche all’attualità.

Data la superficie dell’area in questione, pari a 270 m², risulta come valore da attribuire alla piena proprietà del terreno in questione:

$$270 \text{ m}^2 \times 1.203,00 \text{ €/m}^2 \times 10\% = \mathbf{32.481,00 \text{ €}}$$

7.2 Valore di mercato del terreno in ambito “Sede stradale” mappale 903

Il terreno in oggetto è classificato, secondo lo strumento urbanistico vigente, come “Sede stradale” ed è, come in precedenza descritto, un tratto di marciapiede/strada, completamente asfaltato. Date le sue caratteristiche e la sua destinazione d’uso il bene non è, di fatto, appetibile sul mercato.

Il mappale 903 è di fatto occupato da marciapiede/strada; il comune per poter realizzare tale marciapiede e/o allargamento stradale sulla pubblica via Matteotti, avrà presumibilmente dovuto procedere all’esproprio dell’area (il T.F. è stato fatto nel ’92). All’attualità il terreno risulta intestato ancora al privato, tuttavia in considerazione di quanto esposto, tenuto conto della funzionalità di tale terreno (tratto di marciapiede) che lo rende di fatto non nella disponibilità dell’attuale intestatario, non essendo possibile alcuna modifica nella destinazione d’uso, si ritiene che il cespite non sia valutabile in quanto privo di appetibilità sul mercato.

8 Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni

Come anticipato al *paragrafo 2.1*, in seguito alla pubblicazione di testamento olografo del *de cuius* Mondelli Marco (nato a Cernobbio il 23 luglio 1948, CF MNDMRC48L23C520E) e successivo atto del 21 febbraio 2020, rep. n°47328/26995, dott. Stefano Giuriani, notaio in Como, le unità immobiliari in oggetto sono gravate di un diritto di usufrutto disposto dal *de cuius* a favore del cognato [REDACTED]

[REDACTED] mentre la Nuda Proprietà alla “Fondazione I.R.C.C.S. – via Celoria n°11, 20133 Milano – CF 0166832051 – PI 04376340156”.

Pertanto si procede a calcolare il valore della sola nuda proprietà come richiesto dalla Fondazione stessa (Accordo di collaborazione prot. 110279 del 15 novembre 2021).

Il valore dell’usufrutto è determinato in funzione dell’età del beneficiario (se esso non è costituito a tempo determinato si estingue con la morte dell’usufruttuario) e della rendita annua dell’immobile – ottenuta moltiplicando il valore della piena proprietà del bene per l’interesse legale.

Dal 1° gennaio 2023, a seguito dell’intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dall’1,25 per cento al 5 per cento) di cui al decreto Ministero dell’Economia e Finanze 13 dicembre 2022, (pubblicato nella G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), le percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell’Economia e Finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022) sono quelle riportate alla pagina seguente.

Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell’USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), sono state riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all’usufrutto e alla nuda proprietà:

<i>Età usufruttuario</i>	<i>Valore usufrutto</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Considerando tale interesse legale e data l'età del usufruttuario (78 anni), il valore della sola nuda proprietà è pari al **70 per cento** del valore dell'intera proprietà: il restante 30 per cento corrisponde al valore dell'usufrutto.

Pertanto si calcolano i seguenti valori in base alle quote di proprietà:

- Usufrutto quota di 1/1 di "██████████";
- Nuda proprietà quota 1/1 della "Fondazione I.R.C.C.S." al netto dell'usufrutto.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CERNOBBIO – Sezione Cernobbio						
<i>Foglio logico</i>	<i>Foglio fisico</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Valore piena proprietà</i>	<i>Coeff. Nuda proprietà</i>	<i>Valore Nuda proprietà al netto dell'usufrutto</i>
9	CER/3	902	PRATO IR. AR., Cl.1	32.481,00 €	70%	22.736,70 €
	CER/3	903	PRATO IR. AR., Cl.1	0,00 €	70%	0,00 €

9 Conclusioni

A seguito di richiesta della Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, pervenuta via mail in data 7 settembre 2021, prot. 6412, è stata redatta la presente perizia di stima di terreni siti in Comune di Cernobbio delle quali la Fondazione risulta titolare della “nuda proprietà”, con lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato della stessa all’attualità.

Per giungere alla determinazione richiesta lo scrivente Ufficio ha reperito ed esaminato la documentazione catastale ed urbanistica relativa ai cespiti e ha effettuato le opportune indagini di mercato.

Sulla base quindi di tutta la documentazione e i dati disponibili è stato determinato dapprima il valore della piena proprietà di ciascuno dei beni con procedure di tipo diretto (considerando i beni come pertinenze di unità immobiliari uso autorimessa valutate in precedente perizia di stima) e successivamente quello della sola nuda proprietà.

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte e in base ai risultati ottenuti con l’applicazione del procedimento estimale sopra richiamato, quest’Ufficio, per la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato ascrivibile ai beni immobili ubicati in Cernobbio, attribuisce al **mappale 902**, all’attualità, un valore di mercato in c.t., pari a **22.700,00 €**, relativi alla sola “nuda proprietà”. Si ritiene invece non valutabile, per quanto in precedenza esposto, il **mappale 903**.

La presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente per le finalità per le quali è stata richiesta dal Committente, 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 DIRETTORE
Ufficio provinciale - Territorio
Dante Labate

Un originale del documento è archiviato presso l’Ufficio emittente