

COMO li, 27.11.2017

Con la presente, lo scrivente Dott. Luca Ungari, agente immobiliare e consigliere delegato della società di mediazione Patio srl con sede in Como, Lungo Lario Trento n. 15, P.IVA 03297910139, iscritta alla sezione agenti immobiliari della CCIAA di Como numero REA CO - 0306922, dando seguito all'incarico ricevuto dall'avv. Mario De Luigi, procede alla stesura della stima di valutazione commerciale degli immobili di seguito specificati.

Trattasi di terreni siti nel comune di Como e facenti parte del Parco regionale Spina Verde e di proprietà della Riva Verde srl.

La presente stima viene redatta tenendo conto delle norme che delimitano il campo operativo relativo a questi terreni, oltre che della loro consistenza e del loro attuale stato di fatto.

Analizzando nel dettaglio l'intero compendio, questa la classificazione catastale dei singoli mappali:

- Mappale 934 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 09.14.00
- Mappale 988 - Bosco ceduo, classe 3, superficie hd 00.10.10
- Mappale 989 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 01.20.00
- Mappale 993 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 02.06.50
- Mappale 996 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 00.13.10
- Mappale 999 - Seminativo, classe 4, superficie ha 00.29.90
- Mappale 1613 - Prato arbor, class 4, superficie ha 00.31.40
- Mappale 1981 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.11.80
- Mappale 2602 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.11.60
- Mappale 2603 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.37.10
- Mappale 2604 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.31.30
- Mappale 9313 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 01.92.60
- Mappale 9314 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.13.60
- Mappale 9315 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.09.00
- Mappale 9316 - Bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00.02.60
- Mappale 9317 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 00.31.70
- Mappale 9318 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 00.30.70
- Mappale 9319 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 00.20.80

Mappale 9320 - Semin arbor, classe 3, superficie ha 00.22.20

Mappale 9321 - Bosco ceduo, classe 2, superficie ha 00.08.20

Mappale 9322 - Bosco ceduo, classe 2, superficie ha 00.01.40

Totale superficie ha 17.49.60

A fronte di una superficie totale di circa 174.960 mq, solamente 29.980 sono terreni catastalmente classificati come "seminativi di natura pianeggiante", mentre ben 144.980 sono costituiti da aree boschive.

Lo scrivente ritiene che, a fronte di tale classificazione realizzata sulla base delle categorie catastali, si renda necessaria una dettagliata valutazione dello stato di fatto di tali terreni, delle loro condizioni e di quanto necessario per ripristinare una situazione che ne consenta l'impiego, il tutto nel rispetto delle strettissime normative che ne regolano lo sfruttamento.

A tal proposito vanno considerati i vincoli normativi che gravano su tutti i mappali e che sono stati ben esposti nella perizia tecnica redatta il 27 novembre 2013 dall'arch. Arnaldo Rosini.

Per tutte le motivazioni ivi esposte e per le considerazioni riscontrate dallo scrivente nell'ambito dell'attività di vendita, la valutazione dei compendi oggetto di interesse va effettuata con diversificazione dei singoli mappali e più precisamente:

mappale	estensione	destinazione	classificazione spina verde	condizioni	valore metro quadro	
934	91400	bosco	bosco	scosceso, poco accessibile	€ 0,3	€ 27.420,00
988	1010	bosco	bosco	scosceso, poco accessibile	€ 0,3	€ 303,00
989	12000	seminativo	agricolo	invaso da sterpaglia	€ 5,0	€ 60.000,00
993	20650	bosco	bosco	scosceso, poco accessibile	€ 0,3	€ 6.195,00
996	1310	seminativo	bosco	imboschito	€ 2,0	€ 2.620,00
998	320	seminativo	bosco	separato dal corpo, inutilizzabile	€ 0,1	€ 32,00
999	2990	seminativo	bosco	imboschito, parzialmente scosceso	€ 2,0	€ 5.980,00
1457	1040	seminativo	bosco	imboschito, separato dal corpo, inutilizzabile	€ 0,1	€ 104,00
1613	3140	prato	agricolo	imboschito, parzialmente scosceso	€ 3,0	€ 9.420,00
1981	1180	bosco	bosco	scosceso, separato, inutilizzabile	€ 0,1	€ 118,00
2602	1160	bosco	bosco	scosceso, poco accessibile	€ 0,3	€ 348,00
2603	3710	bosco	bosco	scosceso, separato, inutilizzabile	€ 0,1	€ 371,00
2604	3130	bosco	bosco	scosceso, separato, inutilizzabile	€ 0,1	€ 313,00
9313	19260	bosco	bosco	parzialmente scosceso, poco accessibile	€ 0,3	€ 5.778,00
9314	1360	bosco	bosco	accessibile	€ 3,0	€ 4.080,00
9315	900	bosco	bosco	scosceso	€ 0,3	€ 270,00
9316	260	bosco	bosco	scosceso	€ 0,3	€ 78,00
9317	3170	seminativo	agricolo	invaso da sterpaglia	€ 5,0	€ 15.850,00
9318	3070	seminativo	agricolo	invaso da sterpaglia, scosceso	€ 3,0	€ 9.210,00
9319	2080	seminativo	agricolo	invaso da sterpaglia	€ 6,0	€ 12.480,00
9320	2220	seminativo	agricolo	invaso da sterpaglia	€ 6,0	€ 13.320,00
9321	820	bosco	bosco	scosceso	€ 0,5	€ 410,00
9322	140	bosco	bosco	scosceso	€ 0,5	€ 70,00

€ 174.770,00

CONCLUSIONI:

secondo il parere dello scrivente, il valore riportato nella perizia precedentemente citata (€ 499.820) è da riferirsi a periodi floridi nei quali ogni tipo di immobile godeva di straordinaria attrazione tanto da parte degli operatori di mercato quanto da parte degli utenti privati e pertanto lontanissimo dalla realtà attuale.

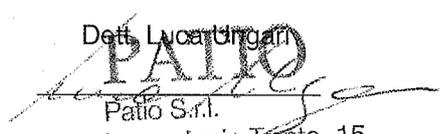
I fortissimi limiti operativi, per quanto condivisibili nell'ambito della conservazione del territorio così particolarmente distintivo nell'area collinare adiacente alla città di Como, rendono tali terreni totalmente inadatti a qualsiasi tipo di imprenditoria.

Per tutti questi motivi, la valutazione di questo terreno può essere considerata pari ad euro 174.770,00.

Parere dello scrivente è che, visto il periodo di perdurante difficoltà del mercato immobiliare e, soprattutto, l'estrema particolarità del compendio qui analizzato (non è praticamente possibile farci nulla e probabilmente mai si potrà!), qualora qualche soggetto dotato di perizia e dedizione si mostrasse interessato all'acquisto nel rispetto dei vincoli sullo stesso esistenti, sarebbe saggio valutarne la volontà trovando un punto d'incontro economico.

IN FEDE

Dott. Lucio Ungari


PATIO
Patio S.r.l.

Lungo Lario Trento, 15

22100 Como

P.IVA 03297910139