

B) BENI IMMOBILI UBICATI IN MISSAGLIA (LC)

b.1) Ubicazione e descrizione sommaria dei beni immobili

b.2) Consistenza e dati tecnici degli immobili

b.3) Norme urbanistiche

b.4) Criterio di stima e valutazione

b.1) Ubicazione e descrizione sommaria dei beni immobili

Oggetto della presente valutazione sono alcuni immobili (aree urbane / negozi / uffici / autorimesse / ecc.) rispettivamente ubicati:

- a) al piano terreno e seminterrato di un fabbricato elevato a più piani fuori terra ed uno seminterrato, costruito nel 2009 e sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1);
- b) al secondo piano seminterrato di un fabbricato realizzato su due piani seminterrati, costruito nel 2007 e sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2).



foto 1



foto 2

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Lecco, è risultato che gli immobili oggetto di causa sono registrati con i seguenti identificativi (v. all. 7):

- Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	4	3901		area urbana		670 mq.	
MIS	7	3127	5	C/6	2	20 mq.	€ 87,80
MIS	7	3127	706	C/1	2	71 mq.	€ 825,04
MIS	7	3127	707	C/1	2	57 mq.	€ 662,36
MIS	7	3127	712	C/6	2	44 mq.	€ 193,15
MIS	7	3127	716	C/6	1	14 mq.	€ 52,78
MIS	7	3127	718	C/6	1	12 mq.	€ 45,24
LOM	3	2548	17	C/6	3	89 mq.	€ 455,05
LOM	3	2273		area urbana		25 mq.	
LOM	3	2548	6	area urbana		22 mq.	

- **Catasto Terreni**

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Missaglia	9	2451	Semin/Arbor	3		02	30	€ 0,83	€ 0,83

Gli immobili sopra indicati sono parte integrante di n° 2 fabbricati elevati a più piani fuori terra e/o interrati aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1)

- strutture portanti verticali in cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura portante in legno e manto di copertura in tegole (coppi);
- canali di gronda, pluviali e scossaline in lamiera;
- serramenti in legno e/o metallo con vetro-camera;
- pareti esterne rivestite con intonaco tinteggiato e/o pietra;
- pavimenti esterni in pietra.

Le opere di finitura e gli impianti tecnici del fabbricato sono appropriati alla destinazione d'uso ed all'insediamento urbanistico dell'immobile (*che è posto in zona centrale/residenziale*).

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono buone.

Gli immobili oggetto di causa presentano caratteristiche di finitura (in parte ancora da ultimare) diverse in funzione della destinazione d'uso.

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2)

- strutture portanti verticali in cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in cemento armato;
- copertura piana a verde e/o pietra naturale;
- canali di gronda, pluviali e scossaline in rame;
- serramenti in legno e/o metallo con vetro-camera;
- pareti esterne in c.a. a vista tinteggiato;
- pavimenti esterni in pietra.

Le opere di finitura e gli impianti tecnici del fabbricato sono appropriati alla destinazione d'uso ed all'insediamento urbanistico dell'immobile (*che è posto in zona periferica/residenziale*).

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono buone.

Gli immobili sopra indicati, rappresentati graficamente nelle planimetrie catastali allegate (v. all. da 8 a 13), sono costituiti da:

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1)

- 1) Negozio - Mapp. 3127 sub. 706 (v. foto da 3 a 6 - all. 8);
- 2) Negozio - Mapp. 3127 sub. 707 (v. foto da 7 a 10 - all. 9);
- 3) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 712 (v. foto da 11 a 12 - all. 10);
- 4) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 5 (v. foto da 13 a 14 - all. 11);
- 5) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 718 (v. foto 15 - all. 12);
- 6) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 716 (v. foto 16 - all. 13).

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2)

7) Autorimessa - Mapp. 2548 sub. 17 (v. foto da 17 a 18 - all. 11);

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Lecco (Conservatoria dei Registri Immobiliari - Territorio), è risultato che, alla data della Sentenza di Fallimento (23.03.2017) la ditta B.F. Costruzioni di Birolini Geom. Massimo & C. s.r.l. risultava essere proprietaria degli immobili oggetto della presente valutazione in forza di:

1) Mapp. 3901

L'area urbana sopra indicata risulta collegata al mappale 4022 del catasto fabbricati sulla cui area è stato costruito un fabbricato a più piani fuori terra.

Sembrirebbe che al momento della fusione dei due mappali il mappale 3901 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano non sia stato "soppresso"; Al fine di poter verificare quanto sopra servirebbe accesso al Catasto di Lecco con presentazione della relativa pratica di "soppressione".

2) Mapp. 3127 sub. 706 / 712 / 707 / 716 / 718 e 5

I mappali sopra indicati sono pervenuti alla ditta B.F. Costruzioni di Birolini Geom. Massimo & C. s.r.l., in forza dell'atto di compravendita n° 428 Repertorio e n° 248 Raccolta Notaio Michele Oggioni (v. all. 14) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 13.08.2009 al n° 12508/8144.

3) Mapp. 2548 sub. 17 (per quota di 1/1) e 6 (per quota di 1/2)

I mappali sopra indicati sono pervenuti alla ditta B.F. Costruzioni di Birolini Geom. Massimo & C. s.r.l., in forza dell'atto di divisione n° 71681 Repertorio e n° 23829 Raccolta Notaio Francesco Brini (v. all. 15) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 29.12.2016 al n° 16522/11480; Sui mappali in oggetto grava vincolo unilaterale ai sensi della legge regionale n° 22/1999.

4) Mapp. 2273

Il mappale sopra indicato è stato interamente venduto mediante scritture private depositate presso il Notaio Filippo Carlisi di Lecco ai n° 144212 / n° 144213 e n° 144214 di Repertorio del 05.07.2003 e trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 18.07.2003 ai n° 11677 / n° 11678 e n° 11679 di R.G. (v. note di trascrizione all. da 16 a 18).

Catastalmente risulta "erroneamente" riportata la proprietà di 1/1.000 di un'area (su cui grava vincolo pertinenziale di destinazione ai sensi e per gli effetti previsti dalla legge 24 Marzo 1989 n° 122 (v. Costituzione di Vincolo Pertinenziale - all. 20) avente una superficie 25 mq. che non viene valutata in quanto interamente ceduta; l'errore rilevato presso il Catasto può essere eliminato mediante "istanza" da presentare presso il Catasto di Lecco.

5) Mapp. 2451

Il mappale sopra indicato è stato interamente venduto mediante atti di vendita depositati presso il Notaio Franco Panzeri di Olgiate Molgora ai n° 154874 e n° 155022 di Repertorio del 12.05.2007 e 12.06.2007 e trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 08.06.2007 al n° 10954 di R.G. ed in data 04.07.2007 al n° 12806 di R.G. (v. note di trascrizione all. 19-20);

Catastalmente risulta "erroneamente" riportata la proprietà di 1/1.000 di un'area avente una superficie 230 mq. che non viene valutata in quanto interamente ceduta; l'errore rilevato presso il Catasto può essere eliminato mediante "istanza" da presentare presso il Catasto di Lecco.

b.2) Consistenza e dati tecnici degli immobili

Dalle rilevazioni e dai conteggi effettuati secondo quanto indicato nella Raccolta Provinciale degli Usi, edita dalla Camera del Commercio di Bergamo, sono risultate le seguenti superfici:

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1)

1) Negozio - Mapp. 3127 sub. 706		
- superficie locali piano seminterrato / sottostrada	mq.	80,78
Superficie commerciale totale	mq.	80,78
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	81,00
2) Negozio - Mapp. 3127 sub. 707		
- superficie locali piano terreno	mq.	30,74
- superficie locali piano seminterrato / sottostrada	mq.	44,85
Superficie commerciale totale	mq.	75,59
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	76,00
3) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 712		
- superficie locali piano seminterrato / sottostrada	mq.	45,60
Superficie commerciale totale	mq.	45,60
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	46,00
4) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 5		
- superficie locali piano terreno	mq.	20,16
Superficie commerciale totale	mq.	20,16
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	20,00
5) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 718		
- superficie area esterna piano terreno	mq.	11,28
Superficie commerciale totale	mq.	11,28
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	11,00
6) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 716		
- superficie area esterna piano terreno	mq.	16,52
Superficie commerciale totale	mq.	16,52
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	17,00

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2)

7) Autorimessa - Mapp. 2548 sub. 17 e 16		
- superficie locali piano seminterrato / secondo sottostrada	mq.	82,50
- superficie intercapedine piano seminterrato / secondo sottostrada		
mq. 30,70 x 1/2	mq.	15,35
- superficie area di pertinenza piano seminterrato / secondo sottostrada		
mq. 43,10 x 1/4	mq.	10,78
- superficie area di pertinenza piano terreno (Mapp. 2548 sub. 6)		
mq. 22,00 x 1/2 x 1/10	mq.	1,10
Superficie commerciale totale	mq.	109,73
Superficie commerciale totale per arrotondamento	mq.	110,00

b.3) Norme urbanistiche

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Missaglia (LC) è emerso che gli immobili oggetto della presente valutazione sono stati rispettivamente realizzati con:

- Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1) Permesso di Costruire n° 49 del 15/10/2008 (v. all. 21)
- Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2) Permesso di Costruire n° 1 del 17/01/2007 (v. all. 22)

b.4) Criterio di stima e valutazione

Lo scrivente, sulla base degli elementi raccolti durante le indagini effettuate e dopo aver attentamente valutato ogni circostanza nonché i processi che regolano il mercato immobiliare, prevedendo la domanda di possibili acquirenti, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene che il criterio di stima da adottare per una obiettiva valutazione sia quello sintetico.

Il metodo sintetico si attua nella comparazione di vendite già effettuate, relative ad immobili i cui prezzi sono quindi certi ed aventi inoltre caratteristiche quanto più simili a quelle degli immobili che sono oggetto della presente valutazione.

La comparazione viene effettuata elaborando, con opportune aggiunte e detrazioni, il valore degli immobili presi in esame, secondo i parametri tecnici ed economici dell'immobile stesso.

Ciò premesso lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che il valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari sopradescritte, riferito alla data della presente valutazione e comprensivo delle possibilità di trasformazione previste dalle norme urbanistiche vigenti, possa oscillare da:

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Garibaldi n° 29 (v. foto 1)

- a) Negozi - Mapp. 3127 sub. 706 e 707
- da un minimo di € 1.250,00 / mq. ad un massimo di € 1.500,00 / mq.
- b) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 712
- da un minimo di € 600,00 / mq. ad un massimo di € 750,00 / mq.
- c) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 5
- da un minimo di € 200,00 / mq. ad un massimo di € 300,00 / mq.
- d) Aree esterne - Mapp. 3127 sub. 716 e 718
- da un minimo di € 100,00 / mq. ad un massimo di € 150,00 / mq.

Fabbricato sito in Missaglia (LC) via Albareda snc (v. foto 2)

- e) Autorimessa - Mapp. 2548 sub. 17 e 16
- da un minimo di € 450,00 / mq. ad un massimo di € 600,00 / mq.

Per il carattere prudenziale della presente relazione e per quanto sopradescritto si fissa in:

a) Negozi - Mapp. 3127 sub. 706 e 707	€/mq.	1.250,00
b) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 712	€/mq.	600,00
c) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 5	€/mq.	200,00
d) Aree esterne - Mapp. 3127 sub. 716 e 718	€/mq.	100,00
e) Autorimessa - Mapp. 2548 sub. 17	€/mq.	450,00

Pertanto avremo:

1) Negozio - Mapp. 3127 sub. 706			
- mq. 81,00 x €/mq.	1.250,00	€	101.250,00
2) Negozio - Mapp. 3127 sub. 707			
- mq. 76,00 x €/mq.	1.250,00	€	95.000,00
3) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 712			
- mq. 46,00 x €/mq.	600,00	€	27.600,00
4) Autorimessa - Mapp. 3127 sub. 5			
- mq. 20,00 x €/mq.	200,00	€	4.000,00
5) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 718			
- mq. 11,00 x €/mq.	100,00	€	1.100,00
6) Area esterna - Mapp. 3127 sub. 716			
- mq. 17,00 x €/mq.	100,00	€	1.700,00
7) Autorimessa - Mapp. 2548 sub. 17			
- mq. 110,00 x €/mq.	450,00	€	49.500,00
SOMMANO		€	280.150,00



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia
Via Giuseppe Garibaldi _____ civ.

ALLEGATO 9

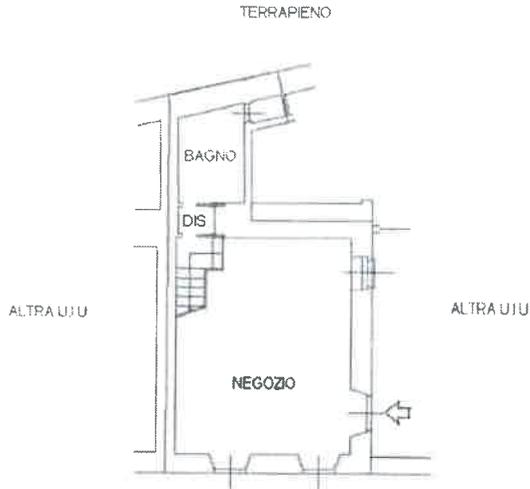
Identificativi Catastali:

Sezione: MIS
Foglio: 3
Particella: 3127
Subalterno: 707

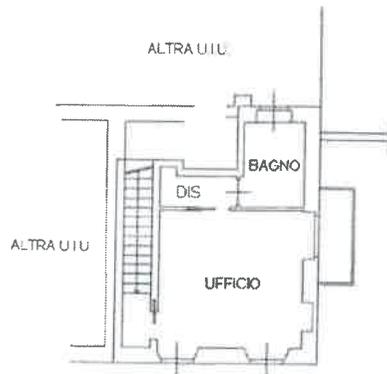
Compilata da:
Mauri Daniela
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Lecco N. 448

Carta n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h 3,00 m



PIANO TERRA
h 2,70 m



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia
Via Giuseppe Garibaldi _____ civ. _____

ALLEGATO 10

Identificativi Catastali:

Sezione: MIS

Foglio: 3

Particella: 3127

Subalterno: 712

Compilata da:

Mauri Daniela

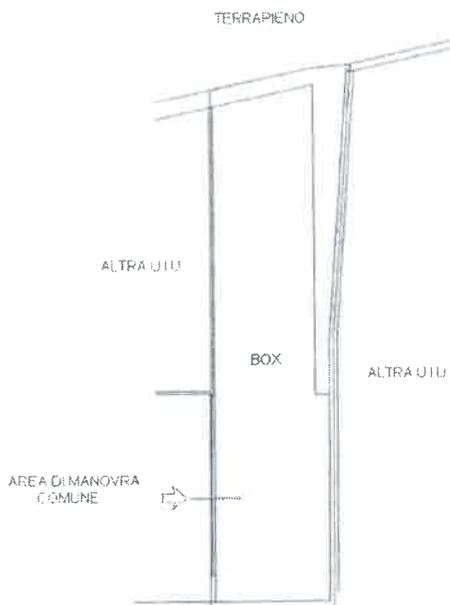
Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Lecco

N. 448

Fog. n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h 2,40 m



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0202891 del 07/12/2007

ALLEGATO 11

Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: MIS

Foglio: 3

Particella: 3127

Subalterno: 5

Compilata da:
Magni Vittorio

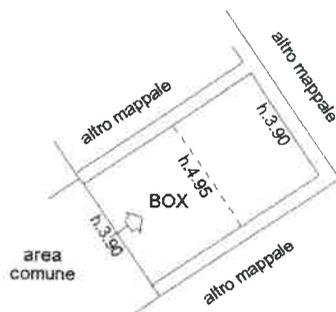
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Lecco

N. 202

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA h. Variabile



SUB. 5

Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2017 - n. T174002 - Richiedente: ZZLPPL69C44L2510

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2017 - Comune di MISSAGLIA (F248) - < Sez.Urb.: MIS - Foglio: 7 - Particella: 3127 - Subalterno: 5 >
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 5 piano: T;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia
Via Giuseppe Garibaldi

ALLEGATO 12

civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione: MIS
Foglio: 3
Particella: 3127
Subalterno: 718

Compilata da:
Mauri Daniela

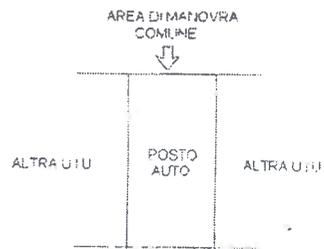
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Lecco

N. 448

Carta n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia
Via Giuseppe Garibaldi _____ civ. _____

ALLEGATO 13

Identificativi Catastali:

Sezione: MIS

Foglio: 3

Particella: 3127

Subalterno: 716

Compilata da:

Mauri Daniela

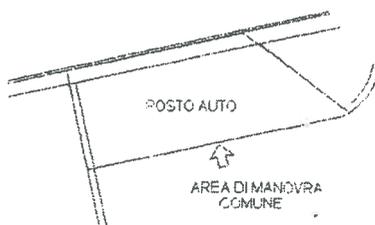
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Lecco

N. 448

Carta n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC01S6599 del 03/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Missaglia

Via Albareda

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: LOM

Foglio: 3

Particella: 2548

Subalterno: 17

Compilata da:

Maggioni Arianna

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Lecco

N. 595

Scheda n. 1

Scala 1:200

altra unità

box

intercapedine

area di
pertinenza

PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA H 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2017 - n. T174000 - Richiedente: ZZLPPL69C44L2510

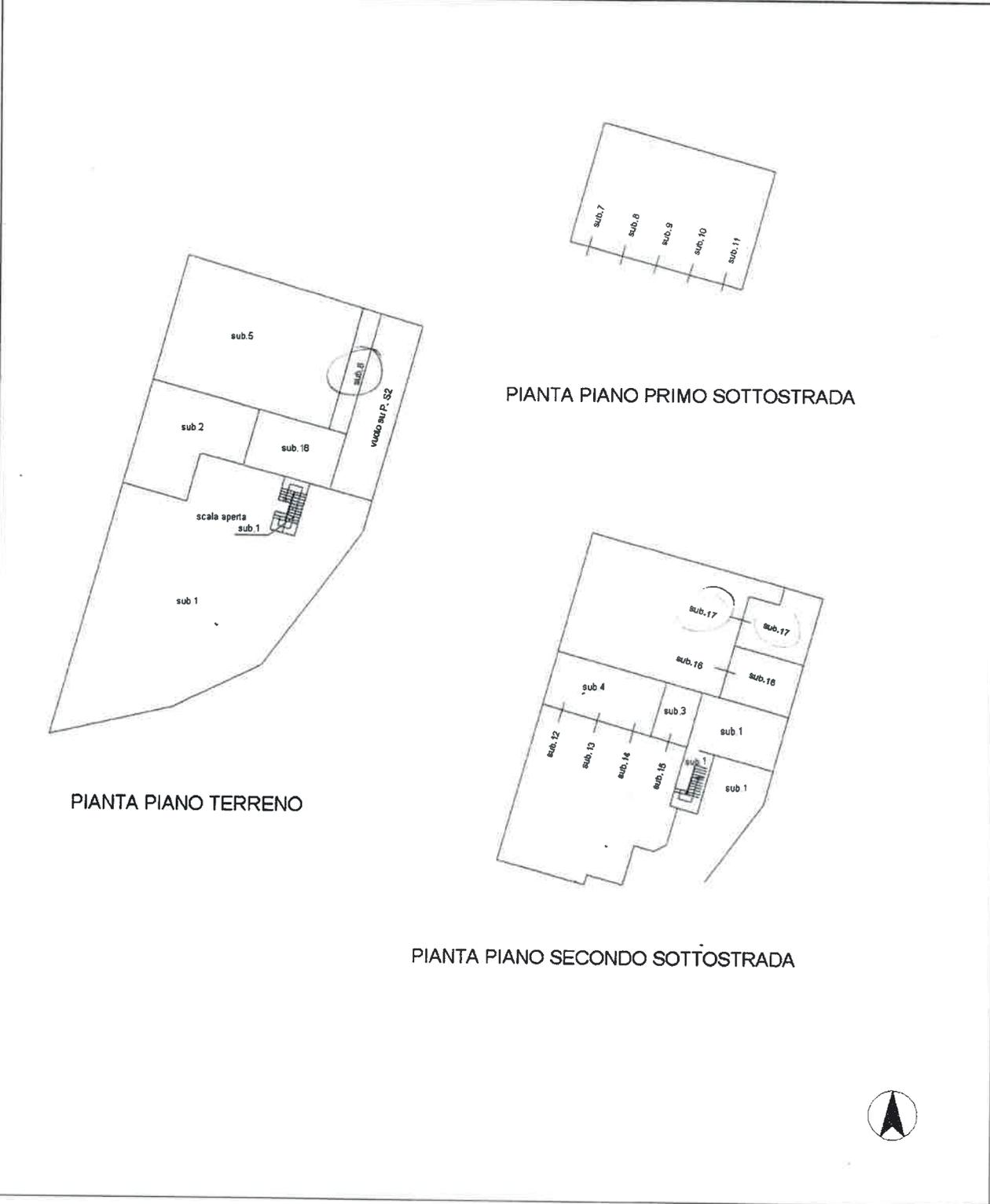
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2017 - Comune di MISSAGLIA (F248) - < Sez.Urb.: LOM - Foglio: 3 - Particella: 2548 - Subalterno: 17 >
VIA ALBAREDA SNC piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Maggioni Arianna	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Lecco	N. 595

Comune di Missaglia	Protocollo n. LC0156599 del 03/10/2007
Sezione: LOM Foglio: 3 Particella: 2548	Tipo Mappale n. 116468 del 12/07/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2017 - Comune di MISSAGLIA (F248) - < Sez.Urb.: LOM - Foglio: 3 - Particella: 2548 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 31/08/2017 - n. T247551 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile