

Lecco, 26 Gennaio 2015

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO "AIROLDI PAOLO E C. S.P.A." N. 3/2013

Giudice delegato: Dott. Dario Colasanti

Commissario Giudiziale: Dott. Paolo Maria Bianconi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Bassoli

**RELAZIONE CON AGGIORNAMENTO DI STIMA VALORI BENI
IMMOBILI E MOBILI
AIROLDI PAOLO E C. S.P.A. IN C.P.
DATA RIFERIMENTO STIMA: ATTUALE**

PREMESSA

A seguito di specifica richiesta da parte del Liquidatore Giudiziale, dott. Alberto Bassoli, con riferimento alla precedente relazione del 2 gennaio 2014, si procede all'aggiornamento delle valutazioni di alcuni dei beni immobili di proprietà Airoidi Paolo e C. S.p.A. in C.P. ed in particolare:

LOTTO N - LECCO, CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Tali aggiornamenti, a seconda dello specifico lotto, si sono resi necessari in particolare per le seguenti motivazioni:

- evoluzione del mercato immobiliare;
- modifiche e divisioni catastali;
- modifiche negli strumenti di governo del territorio a livello comunale.

Valutati quindi gli aspetti di cui sopra e tenuto conto di ogni altra circostanza influente si riportano di seguito le valutazioni aggiornate.

LOTTO N LECCO, CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA'

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si collocano nel **Comune di Lecco** (LC), in prossimità del centro storico della città.

La destinazione d'uso è mista poiché le attività commerciali e terziarie coesistono con la destinazione residenziale.

La zona è ben servita per quanto riguarda la logistica ed i servizi sono facilmente e rapidamente raggiungibili.

Si segnala però che **la zona non è dotata di un numero congruo di parcheggi**.



Foto aerea (Google Earth) – in rosso è evidenziata l'area di pertinenza dell'immobile

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE

Il fabbricato, che ospita uffici ed abitazioni, si eleva a 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è stato realizzato tra gli anni '60 e '70.

Vi è un vano scala dotato di ascensore per la distribuzione sui diversi livelli.

La struttura portante è realizzata in cemento armato.

Le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti sono in alluminio in corrispondenza della zona commerciale dell'edificio, in legno ai piani superiori.

Gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è termoautonomo, con distribuzione mediante pannelli a pavimento.

Le finiture sono di livello discreto.

Lo stato di manutenzione è discreto.



Uno scorcio dell'immobile.

DATI DELLE QUOTAZIONI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Agenzia del Territorio – Primo semestre 2015		
Comune di Lecco		
Destinazione d'uso	€/mq min	€/mq max
Uffici – stato conservativo normale	€ 1.750,00	€ 2.150,00
Uffici – stato conservativo ottimo	€ 2.200,00	€ 2.500,00
Abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.450,00	€ 2.050,00
Box	€ 1.550,00	€ 1.950,00

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL MERCATO LOCALE ED ALLO SPECIFICO BENE

I valori OMI per quanto riguarda la zona centrale di Lecco, dopo aver subito negli anni precedenti un calo, si stanno ora assestando, con qualche modesto segno di inversione di tendenza.

Si tratta di un'area di particolare interesse e appetibilità; nel caso in oggetto **influiscono sulla valutazione la mancanza di un adeguato numero di parcheggi di pertinenza, dato che la zona ne è carente.**

La situazione di mercato attuale in zona continua ad evidenziare un eccesso di offerta rispetto alla domanda: numerosi sono ancora gli uffici in zona liberi sia per una locazione che per in vendita, imponendo così cautela negli specifici criteri di valutazione dei beni.

L'aggiornamento della valutazione dei presenti immobili si rende necessario dunque sia in considerazione dell'assestamento della situazione di mercato, sia in considerazione del fatto che si è proceduto ad una suddivisione catastale dei beni, riducendo le superfici e dando una nuova appetibilità agli stessi.

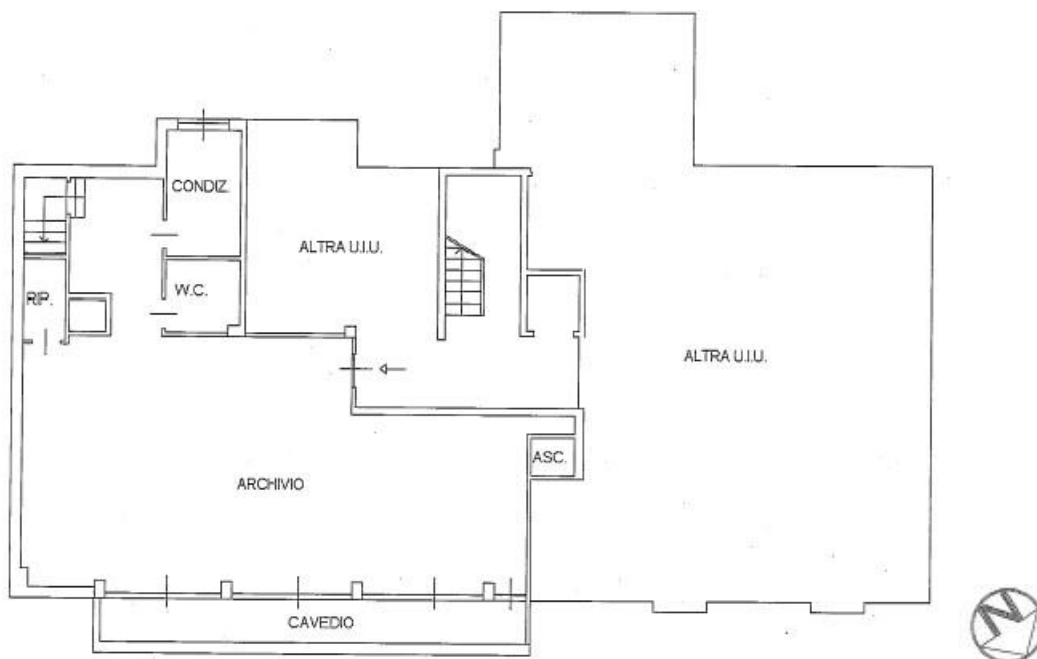
• **BOX - MAPPALE 526, SUB 21**

DATI CATASTALI: Comune di Lecco, Corso Martiri della Liberazione n. 56
Foglio 5, mappale 526, sub 21, P S1, cat. C/6, cl 3, 143
mq

DESCRIZIONE: trattasi di ampio box; la conformazione dello stesso non permette un'ottimale gestione degli spazi.

NOTE: attualmente libero.

● **ARCHIVIO - MAPPALE 526, SUB 706**



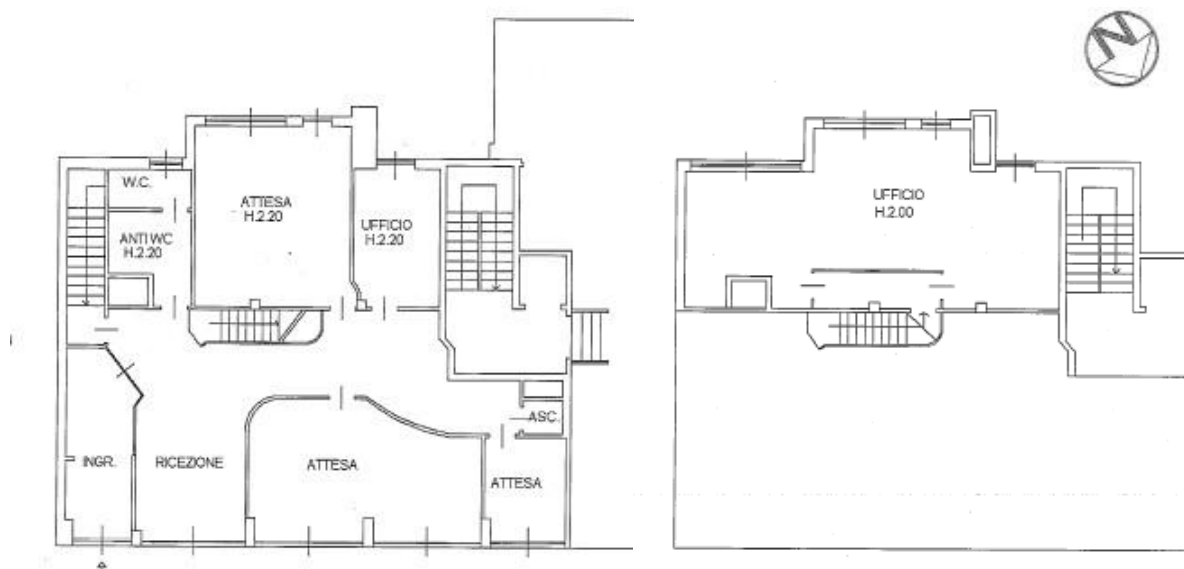
Planimetria catastale, non in scala, piano seminterrato

DATI CATASTALI: Comune di Lecco, Corso Martiri della Liberazione n. 56
Foglio 5, mappale 526, sub 706, P S1

DESCRIZIONE: I locali sono situati al piano seminterrato e sono stati adibiti nel corso degli anni ad archivio e locali di servizio.

STATO ATTUALE DEL BENE: attualmente libero.

● **UFFICI - MAPPALE 526, SUB 707**



Planimetria catastale, non in scala, piano terreno e ammezzato

DATI CATASTALI: Comune di Lecco, Corso Martiri della Liberazione n. 56
Foglio 5, mappale 526, sub 707, P T

DESCRIZIONE: Al piano terra, con affaccio diretto su Corso Martiri della Liberazione, sono situati degli **uffici di rappresentanza** con un'area reception, un bagno, tre locali di attesa/sala riunioni ed un ufficio. Connesso mediante una scala a questo piano vi è un **piano ammezzato** ove trova collocazione un altro ufficio. Le finiture sono di buon livello.

STATO ATTUALE DEL BENE: attualmente libero.