

TRIBUNALE ORDINARIO di LECCO
Sezione Fallimentare Ufficio di Lecco

Fallimento n. 41/2014 Immobiliare Sassella Srl

Giudice Delegato: Dott. Giordano Lamberti
Curatore: Dott. Massimo Balconi

BENI IMMOBILI IN COMUNE CALCO (LC)
in via Saint Germain Laprade n. 43

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato : geom. CARMINE AMBROSONE c.f. MBR CMN 59H23 A101E
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecco al n. 353
Socio dello studio AB&B STUDIO con sede in Lecco, via Maggiore n.16
p.iva 02355040136 tel. e fax 0341-288389, mail : ambrosone@abbstudio.com

INDICE :

1. Premessa
2. Identificazione dei Beni oggetto di stima
3. Definizione dei lotti
4. Descrizione sommaria
5. Consistenza, finiture e opere per il completamento
6. Stato di possesso
7. Vincoli ed oneri giuridici
8. Altre informazioni per l'acquirente
9. Attuali e precedenti proprietari
10. Verifiche urbanistiche ed edilizie
11. Valutazione complessiva del complesso

1 - PREMESSA

Il sottoscritto geom. Carmine Ambrosone iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Lecco al n. 353, socio dello studio AB&B STUDIO con sede in Lecco via Maggiore 16, in adempimento all'incarico conferitomi procede qui di seguito alla stima degli immobili appresso descritti, a me noti a seguito della ricognizione fatta il giorno 12 Marzo 2015 per i rilievi del caso.

Il complesso immobiliare si trova a Calco (LC) in via Saint Germain Laprade n. 43, comune di circa 5.100 abitanti, confinante con i comuni di Merate, Brivio e Olgiate Molgora.

Trattasi di un complesso residenziale insistente su un'area di circa 800,00 mq., articolato su due corpi di fabbrica con due piani fuori terra collegati da vano scala aperto e un piano interrato, per un totale complessivo di n. 6 unità abitative (tre per fabbricato) con locali accessori, cantine, autorimesse a piano interrato e giardini di proprietà a piano terra.

Tutte le unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare risultano di proprietà della società Immobiliare Sassella s.r.l. ad esclusione dell'appartamento a piano terra/interrato distinto con il mappale 4380 sub. 5 e autorimessa a piano interrato individuata con il mappale 4380 sub. 11.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via pubblica attraverso ingresso cancello pedonale e cancello carrale.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**Catasto dei Fabbricati**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobili siti in comune di CALCO, via Saint Germain Laprade n° 43, intestati a: **IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. sede Merate c.f. 00623940137**

-	Foglio: 2 vani: ---	Mappale: 4380 piano: S1 - T	Subalterno: 1 Unità in corso di costruzione	Categoria: F/3	Classe: ---
-	Foglio: 2 vani: ---	Mappale: 4380 piano: S1 - T	Subalterno: 2 Unità in corso di costruzione	Categoria: F/3	Classe: ---
-	Foglio: 2 vani: ---	Mappale: 4380 piano: S1 - 1	Subalterno: 3 Unità in corso di costruzione	Categoria: F/3	Classe: ---
-	Foglio: 2 vani: ---	Mappale: 4380 piano: S1 - T	Subalterno: 4 Unità in corso di costruzione	Categoria: F/3	Classe: ---
-	Foglio: 2 vani: ---	Mappale: 4380 piano: S1 - 1	Subalterno: 6 Unità in corso di costruzione	Categoria: F/3	Classe: ---
-	Foglio: 2 mq: 15	Mappale: 4380 piano: S1	Subalterno: 7 rendita: 58,10 €.	Categoria: C/6	Classe: 3
-	Foglio: 2 mq: 18	Mappale: 4380 piano: S1	Subalterno: 8 rendita: 69,72 €.	Categoria: C/6	Classe: 3
-	Foglio: 2 mq: 15	Mappale: 4380 piano: S1:	Subalterno: 9 rendita: 58,10 €.	Categoria: F/3	Classe: 3
-	Foglio: 2 mq: 15	Mappale: 4380 piano: S1	Subalterno: 10 rendita: 58,10 €.	Categoria: F/3	Classe: 3

- | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------|
| - | Foglio: 2
mq: 15 | Mappale: 4380
piano: S1 | Subalterno: 12
rendita: 58,10 €. | Categoria: F/3 | Classe: 3 |
| - | Foglio: 2
Scala accesso P1 comune al sub. 3 e al sub 6 | Mappale: 4380 | Subalterno: 13 | Categoria: BCNC | Classe: --- |
| - | Foglio: 2
Camminamenti, accesso carraio, scivolo, corsia man., scala box, comune a tutti i sub | Mappale: 4380 | Subalterno: 14 | Categoria: BCNC | Classe: --- |
| - | Foglio: 2
mq: --- | Mappale: 4381
piano: --- | Subalterno:
rendita: 116,00 €. | Categoria: D/1 | Classe: --- |

Catasto Terreni

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobili siti in comune di CALCO, via Saint Germain Laprade n° 43, intestati a: **IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. sede Merate c.f. 00623940137**

- | | | | | | |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|
| - | Foglio: 9
mq: 171 | Mappale: 4382
RD: 0,53 €. | Subalterno: ---
RA: 0,62 €. | Semin. Arb. | Classe: 3 |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|
- Trattasi dell'area esterna alla proprietà destinata a sede stradale

3 - DEFINIZIONE DEI LOTTI

La composizione dei lotti che segue, viene eseguita per una più vantaggiosa occasione di vendita, tenendo conto che le autorimesse individuate rispettivamente con i subalterni n. 7-8-10 sono direttamente collegate con i locali accessori individuati dai subalterni n. 1-2-4 e con pieno riferimento alle planimetrie catastali .

- 3.1. Lotto 1** Appartamento disposto su due piani, terra e interrato con giardino di proprietà e autorimessa a piano interrato, individuato come segue :
- Appartamento mappale 4380 sub. 1
 - Autorimessa mappale 4380 sub. 7

COERENZE IN CONTORNO DA NORD

dell'appartamento : via pubblica (mapp. 4382) , unità immobiliare al sub. 2 , ente comune al sub. 14 ;
dell'autorimessa : ente comune al sub. 14 e terrapieno , unità immobiliare al sub. 2 , autorimessa al sub. 8 , corsia comune al sub. 14 ;

- 3.2. Lotto 2** Appartamento disposto su due piani, terra e interrato con giardino di proprietà e autorimessa a piano interrato, individuato come segue :
- Appartamento mappale 4380 sub. 2
 - Autorimessa mappale 4380 sub. 8

COERENZE IN CONTORNO DA NORD

dell'appartamento : unità immobiliare al sub. 1 , mapp. 4381 e 4051 , unità immobiliare al sub. 5 ;
dell'autorimessa : autorimessa sub. 7 , unità immobiliare sub. 2 , terrapieno , corsia comune al sub. 14 ;

- 3.3. Lotto 3** Appartamento a piano primo con cantina e autorimessa a piano interrato, individuato come segue :
- Appartamento mappale 4380 sub. 3
 - Autorimessa mappale 4380 sub. 9

COERENZE IN CONTORNO DA NORD

dell'appartamento : affaccio su altre unità immobiliari , ente comune al sub. 13 ;
dell'autorimessa : unità immobiliare al sub. 4 , cantina al sub. 5 , corsia comune al sub. 14 , autorimessa al sub. 10 ;

- 3.4. Lotto 4** Appartamento disposto su due piani, terra e interrato con giardino di proprietà e autorimessa a piano interrato, individuato come segue :
- Appartamento mappale 4380 sub. 4
 - Autorimessa mappale 4380 sub. 10

COERENZE IN CONTORNO DA NORD

dell'appartamento : via pubblica (mapp. 4382) , ente comune al sub. 14 , unità immobiliare al sub. 5 ,
 accesso comune al sub. 14 ;
dell'autorimessa: unità immobiliare al sub. 4, autorimessa al sub. 9, corsia comune al sub. 14;

- 3.5. Lotto 5** Appartamento a piano primo con cantina e autorimessa a piano interrato, individuato come segue :
- Appartamento mappale 4380 sub. 6
 - Autorimessa mappale 4380 sub. 12

COERENZE IN CONTORNO DA NORD

dell'appartamento : affaccio su altre unità immobiliari , ente comune al sub. 13 ;
dell'autorimessa : corsia comune al sub. 14 , autorimessa al sub. 11 , terrapieno ;

Alle unità immobiliari sopra descritte ed individuate competono le proporzionali quote degli enti comuni di cui ai sub. n. 13 e sub. n. 14 .

4 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica, residenziale, panoramica con buona esposizione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti
Servizi:	Il comune di Calco assicura tutti i servizi principali, biblioteca, scuole materne, elementari e media, farmacia, poste ecc
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, agricole, boschive

5 - CONSISTENZA, FINITURE E OPERE PER IL COMPLETAMENTO

Le parti esterne dei fabbricati con tutti gli spazi comuni risultano completati e finiti in ogni parte, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, illuminazione ecc. .

Le singole unità immobiliari abitative si presentano invece da completare in maniera diversa tra loro , con alcune forniture e opere che vengono di seguito meglio individuate e valutate .

5.1. Lotto 1 mappale 4380 sub. 1 e 4380 sub.7

Appartamento disposto su due piani con accesso indipendente, composto a piano terra da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e giardino di proprietà, a piano interrato locale di sgombero, lavanderia e autorimessa direttamente collegata con il locale sgombero .

I locali si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, si evidenziano solo alcune macchie di umidità e infiltrazione d'acqua in alcune zone della muratura perimetrale .

Superfici commerciali

- Locali abitabili a piano terra	mq.	49,00
- Locali accessori piano interrato	mq.	47,00
- Giardino a piano terra	mq.	120,00
- Autorimessa a piano interrato	mq.	16,00

L'unità immobiliare si presenta completa e dotata di impianto elettrico, idricosanitario e riscaldamento a pavimento, con portoncino di sicurezza, pavimenti in ceramica e parquet in legno, rivestimenti in ceramica, porte in legno,

serramenti e antoni esterni in legno a p. terra ; i locali accessori a piano interrato presentano pavimenti in ceramica, serramenti in pvc e porte in legno .

Le opere mancanti si possono così riassumere :

- Scala di collegamento fra il piano terra ed il piano interrato
- Caldaia
- Controsoffitto disimp. notte
- Completamento impianto elettrico
- Lavabo e rubinetteria lavanderia a p. interrato

5.2. Lotto 2 mappale 4380 sub. 2 e 4380 sub.8

Appartamento con accesso indipendente, composto a piano terra da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e giardino di proprietà, a piano interrato locale di sgombero, lavanderia e autorimessa direttamente collegata con il locale sgombero .

I locali si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, si evidenziano solo alcune macchie di umidità e infiltrazione d'acqua su una parete divisoria interna e in alcune zone della muratura perimetrale .

Superfici commerciali

- Locali abitabili a piano terra	mq.	49,00
- Locali accessori piano interrato	mq.	31,00
- Giardino a piano terra	mq.	110,00
- Autorimessa a piano interrato	mq.	18,00

L'unità immobiliare si presenta completa e dotata di impianto elettrico, idricosanitario e riscaldamento a pavimento, con portoncino di sicurezza, pavimenti in ceramica e parquet in legno, rivestimenti in ceramica, porte in legno, serramenti e antoni esterni in legno a p. terra ;

i locali accessori a piano interrato presentano pavimenti in ceramica, serramenti in pvc e porte in legno .

Le opere mancanti si possono così riassumere :

- Scala di collegamento fra il piano terra ed il piano interrato
- Caldaia
- Controsoffitto disimp. notte
- Completamento impianto elettrico
- Lavabo e rubinetteria lavanderia a p. interrato

5.3. Lotto 3 mappale 4380 sub. 3 e 4380 sub. 9

Appartamento con accesso indipendente posto a piano primo (mansardato), composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e due terrazzi a pozzo, oltre a cantina e autorimessa a piano interrato .

I locali si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, si evidenziano solo alcune macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulla muratura verso i terrazzi a pozzo dovute alla mancanza delle scossaline .

Superfici commerciali

- Locali abitabili a piano primo	mq.	56,00
- Cantina a p. interrato	mq.	6,00
- Terrazzi.....	mq.	17,00
- Autorimessa a piano interrato	mq.	15,00

L'unità immobiliare si presenta al rustico da completare, con impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento a pavimento, con portoncino di sicurezza, serramenti e antoni esterni in legno :

Le opere mancanti si possono così riassumere :

- Caldaia
- Controsoffitto disimp. notte
- Completamento impianto elettrico
- Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria bagno
- Pavimento in ceramica sogg./disimp.
- Rivestimento bagno in ceramica

- Pavimento camera in parquet
- Zoccolino in legno
- Porte interne in legno
- Scossaline sui terrazzi a pozzo

5.4. Lotto 4 mappale 4380 sub. 4 e 4380 sub. 10

Appartamento disposto su due piani, con accesso indipendente, composto a piano terra da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e giardino di proprietà, a piano interrato locale di sgombero, lavanderia e autorimessa direttamente collegata con il locale sgombero.

I locali si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, si evidenziano solo alcune macchie di umidità e infiltrazione d'acqua in alcune zone della muratura perimetrale.

Superfici commerciali

- Locali abitabili a piano terra.....mq.	49,00
- Locali accessori piano interrato.....mq.	23,00
- Giardino a piano terra.....mq.	100,00
- Autorimessa a piano interrato.....mq.	16,00

L'unità immobiliare si presenta al rustico da completare, con impianto elettrico, idricosanitario e riscaldamento a pavimento, con portoncino di sicurezza, serramenti e antoni esterni in legno a p. terra; locali accessori a piano interrato presentano, predisposizione riscaldamento, porta di accesso dal box e serramenti in pvc.

Le opere mancanti si possono così riassumere:

- Scala di collegamento fra il piano terra ed il piano interrato
- Caldaia
- Controsoffitto disimp. notte
- Completamento impianto elettrico
- Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria bagno
- Lavabo e rubinetteria lavanderia a p. interrato
- Pavimento in ceramica p. terra e p. interrato
- Rivestimento in ceramica bagno
- Pavimento camera in parquet
- Zoccolino in legno p. terra/interrato
- Porte interne

5.5. Lotto 5 mappale 4380 sub. 6 e 4380 sub. 12

Appartamento con accesso indipendente posto a piano primo (mansardato), composto da soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno e due terrazzi a pozzo, oltre a cantina e autorimessa a piano interrato.

I locali si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione, si evidenziano solo alcune macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulla muratura verso i terrazzi a pozzo dovute alla mancanza delle scossaline.

Superfici commerciali

- Locali abitabili a piano primo.....mq.	56,00
- Cantina a p. interrato.....mq.	6,00
- Terrazzi.....mq.	17,00
- Autorimessa a piano interrato.....mq.	16,00

L'unità immobiliare risulta al rustico da completare nelle opere di finitura, allo stato attuale presenta impianti elettrico/idricosanitario e di riscaldamento, portoncino di sicurezza, serramenti e antoni esterni in legno:

Le opere mancanti si possono così riassumere:

- Caldaia
- Controsoffitto disimp. notte
- Completamento impianto elettrico
- Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria bagno
- Pavimento in ceramica sogg./disimp.

- Rivestimento bagno in ceramica
- Pavimento camera in parquet
- Zoccolino in legno
- Porte interne
- Scossaline sui terrazzi a pozzo

Oltre a tutto quanto avanti descritto ed elencato, dai sopralluoghi e dalle verifiche eseguite emerge che tutte le parti impiantistiche, elettrica, idricosanitaria, riscaldamento, adduzione e scarico acque non risultano né visibili né risultano collaudate.

Alla luce di tutto ciò il sottoscritto ritiene di non potere confermare l'esecuzione di tali opere alla "regola d'arte".

6 – STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone e/o cose.

7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a favore del comune di Calco a firma notaio Franco Panzeri in data 02/12/2003 rep. 141222.

Nota : Tale Convenzione risulta scaduta, allo stato attuale risultano da completare alcune opere tra cui, la cessione al Comune dell'area interessata dall'allargamento stradale e il completamento di alcune opere di urbanizzazione, come attestato dalla comunicazione del comune di Calco in data 30-04-2015 prot. n. 00005273.

7.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Ipoteca iscritta a Lecco il 19 maggio 2006 N.9387 - 1804 per euro 3.600.000,00 a favore di BANCA CREDITO VALTELLINESE S.C.a R.L. contro IMMOBILIARE SASSELLA S.R.L. a garanzia dell'apertura di credito concessa con atto 12 maggio 2006 N.57846 - 14762 di rep. Notaio Francesco BRINI grava su terreno fg 9 mappale 3647 di ett. 0.15.43 - fg 9 mappale 4050 di ett. 0.05.66 - fg 9 mappale 4048 di ett. 0.30.70, svincolata dal fg 9 Mappale 4381 e mappale 4382 del catasto terreni con atto 4 agosto 2011 n.66367 - 20367 di rep. Notaio Francesco BRINI (annotato a Lecco il 7 settembre 2011 n.13076 - 1843).

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a LECCO il 4 agosto 2014 n.8874 - 6690 a favore MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SASSELLA S.r.l. - IMMOBILIARE SASSELLA S.r.l.

Dato atto dell'esistenza delle seguenti trascrizioni:

Trascrizione a LECCO il 2 gennaio 2004 N.3 - 3 relativa alla convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata tra COMUNE DI CALCO e CAGLIANI ROBERTO - BONFANTI GABRIELLA - DEA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.R.L. - COLOMBO ERMINIO - MAGNI BARBARA - MAGNI GABRIELE - LANFRANCONI CARLA - FUMAGALLI LAURA - FUMAGALLI FIORANGELA con atto 2 dicembre 2003 N.141222 di rep. Notaio Franco PANZERI (terreni in Calco, fg 9 - mapp.3647 - 3648 - 3649 - 1926 - 1382 - 1929 - 2405 - 2406 - 3940);

Trascrizione a LECCO il 28 settembre 2006 N.17748 - 11169 relativa ad atto di vincolo unilaterale ai sensi dell'art.66 comma 2 della legge della regione Lombardia n.12/2005 stipulato con atto 21 settembre 2006 N.58434 di rep. Notaio Francesco BRINI (terreno in Calco fg 9 mappale 3647: vincolate a favore di ciascuna unità abitativa le autorimesse al piano interrato e terra per una superficie a parcheggio complessiva di mq.91,70 - tali autorimesse sono quindi da considerarsi vincolate alle unità a cui si riferiscono e non potranno essere alienate separatamente dalle stesse.)

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La tabella millesimale in seguito evidenziata risulta allegata all'atto di trasferimento in data 29-05-2012, rep. n. 67366, registrato a Merate il 31-05-2012 al n. 1892 S.1T.

MILLESIMI GENERALI DI PROPRIETA', COMUNE DI CALCO, FOGLIO 2, MAPPALE 4380

SUB	DESTINAZIONE	MILLESIMI
1	Abitazione	169,075
2	Abitazione	150,118
3	Abitazione	152,488
4	Abitazione	139,920
5	Abitazione	120,429
6	Abitazione	151,814
7	Box	18,585
8	Box	23,231
9	Box	18,585
10	Box	18,585
11	Box	18,585
12	Box	18,585

Nello stesso atto si demandava successivamente ai condomini la redazione del Regolamento Condominiale e la nomina dell'Amministratore.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobilinessuna
Spese straordinarie.....nessuna
Spese condominiali scadute e/o insolute.....nessuna

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**9.1. Attuali proprietari :**

IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. con sede in Merate (LC), via C. Baslini n. 10 ,
C.F. e P. IVA 00623940137, piena proprietà dal 12 Maggio 2006 a oggi in forza di atto di compravendita in data 12-05-2006 a rogito notaio dott. Francesco Brini, atto rep. n. 57845, registrato a Merate in data 18-05-2006 al n.1525 .

9.2. Precedenti proprietari :

in forza di atto in data 02-12-2003 n. 141223/31159 di rep. a rogito Notaio dott. Franco Panzeri, trascritto a Lecco in data 02-01-2004 ai nn. 7-7 .

10 – VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta individuato dal P.G.T. vigente in ambito “ Insediamenti Residenziali BC : per Piani Attuativi Vigenti art. 46 – N.T.A. ”

Il complesso fa parte del Piano Attuativo denominato P.A.2., regolato dalla convenzione stipulata in data 02-12-2003 a rogito notaio Franco Panzeri, rep. n. 141222 che risulta scaduta (validità prevista 10 anni) .

Allo stato attuale risultano da completare alcune obbligazioni previste dalla Convenzione di cui sopra , tra cui la cessione al Comune dell'area interessata dall'allargamento stradale e il completamento di alcune opere di urbanizzazione , come evidenziato nella comunicazione del comune di Calco in data 30-04-2015 prot. n. 00005273 .

L'intervento edilizio risulta realizzato in conformità ai titoli abilitativi di seguito elencati :

- Permesso di Costruire n. 47/04 in data 13 Novembre 2006
- Autorizzazione Paesaggistica n. 47/04 (prot. 7815 del 17-05-2005)
- Permesso di Costruire n. 9356/p-10 in data 19-10-2010
- Autorizzazione Paesaggistica n. 9356/p-10 in data 19-10-2010
- Permesso di Costruire in Variante n. 14/2011 in data 27-05-2011
- Autorizzazione Paesaggistica del 18-03-2011 n. 1 VAR. 8531/P P.d.C. 47/04
- Comunicazione di fine lavori parziale riferita all'appartamento di cui al mappale 4380 sub. 5 e box di cui ai mappali 4380 sub. 7-8-9-10-11-12
- Richiesta del certificato di Agibilità Parziale in data 22-03-2012 per l'appartamento di cui al mappale 4380 sub. 5 e box interrati di cui ai mappali 4380 sub. 7-8-9-10-11-12

Dalle verifiche esperite presso gli uffici comunali non risultano comunicazioni di fine lavori e/o richieste di agibilità .

Per l'esecuzione delle opere mancanti, trattandosi di opere interne di completamento e finitura si dovrà provvedere a comunicarne l'esecuzione ai competenti uffici comunali così come previsto dalle normative vigenti in materia . Successivamente alla loro ultimazione si dovrà provvedere alla denuncia catastale con la presentazione delle nuove planimetrie, ed infine procedere al deposito della richiesta di agibilità completa di ogni allegato e/o certificazione prevista .

Le unità immobiliari abitative risultano regolarmente accatastate presso l'Agenzia del Territorio di Lecco (vedi capitolo 2 della presente e allegato 3) come immobili in corso di costruzione cat. F/3, ad esclusione delle autorimesse regolarmente censite in cat. C/6 .

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA**11.1. Criterio di stima**

I principali parametri di valutazione del bene sono stati sostanzialmente: la consistenza, la posizione, le caratteristiche costruttive, le finiture, l'impiantistica, la qualità delle parti comuni .

11.2. Fonti di informazione

Per l'elaborazione della stima delle unità immobiliari sopra descritte sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi per immobili simili in zona attraverso diverse tipologie di fonti :

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Agenzie immobiliari e borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.A.I.P.

Operatori del settore immobiliare

11.3. Valutazione lotti

Il valore corrispondente al più probabile prezzo di mercato viene attribuito in relazione alla ubicazione, alle caratteristiche, alle dimensioni, allo stato in cui attualmente l'immobile si trova.

Tutto ciò premesso ,considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare in zona e nel Comune di Calco, si tiene conto di un valore unitario riferito al metro quadrato pari a

Trattandosi di immobili da completare , dalla cifra totale risultante viene decurtato l'importo delle opere mancanti e da realizzare .

11.3.1. Lotto 1

 Appartamento a p. terra/interrato mappale 4380 sub. 1
 Autorimessa a p. interrato mappale 4380 sub.7

Superfici Commerciali

- Locali abitabili a piano terra	mq.	49,00	x	100 %	= mq.	49,00
- Locali accessori a piano interrato	mq.	47,00	x	40 %	= mq.	18,80
- Giardino a piano terra	mq.	120,00	x	5 %	= mq.	6,00
- Autorimessa a piano interrato	mq.	16,00	x	50 %	= mq.	8,00
						= mq. 81,80

 Superficie totale commerciale = mq. 81,80

A dedurre importo opere di completamento e finitura costituite da:

- Fornitura e posa in opera scala interna a chiocciola a pianta rettangolare ,composta da piantone centrale verticale preverniciato, corrimano e ringhiera in ferro e pvc ;
- Fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione con bollitore, potenza 24 Kw ;
- Formazione controsoffitto eseguito con lastre di gesso standard con struttura in acciaio zincato
- Completamento e verifica impianto elettrico mediante: fornitura e posa in opera apparecchio videocitofonico, termostato, placche, sostituzione interruttore generale da differenziale puro a magnetotermico differenziale;
- Completamento e verifica impianto idricosanitario e riscaldamento mediante : fornitura e posa in opera lavatoio in ceramica completo di rubinetteria grohe in lavanderia a p. interrato; fornitura e posa in opera n. 2 ventilconvettori locali a p. interrato ; fornitura e posa valvole termostatiche;
- Ripristino pareti ammalorate mediante pulizia del fondo, scrostamento ove occorrente e rifacimento intonaco ;

 Importo totale opere = €. 8'000,00

 Importo al netto delle opere di completamento

 Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario spese tecniche
 per opere di completamento e regolarizzazione catastale

VALORE LOTTO n. 1

11.3.2. Lotto 2

Appartamento a p. terra/interrato mappale 4380 sub. 2

Autorimessa a p. interrato mappale 4380 sub. 8

Superfici Commerciali

- Locali abitabili a piano terra	mq.	49,00	x	100 %	= mq.	49,00
- Locali accessori a piano interrato	mq.	31,00	x	40 %	= mq.	12,40
- Giardino a piano terra	mq.	110,00	x	5 %	= mq.	5,50
- Autorimessa a piano interrato	mq.	18,00	x	50 %	= mq.	9,00
						= mq. 75,90

 Superficie totale commerciale = mq. 75,90

A dedurre importo opere di completamento e finitura costituite da:

- Fornitura e posa in opera scala interna a chiocciola a pianta rettangolare ,composta da piantone centrale verticale preverniciato, corrimano e ringhiera in ferro e pvc ;
- Fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione con bollitore, potenza 24 Kw
- Formazione controsoffitto eseguito con lastre di gesso standard con struttura in acciaio zincato
- Completamento e verifica impianto elettrico mediante : fornitura e posa in opera apparecchio videocitofonico, termostato, placche, sostituzione interruttore generale da differenziale puro a magnetotermico differenziale ;
- Completamento e verifica impianto idricosanitario e riscaldamento mediante : fornitura e posa in opera lavatoio in ceramica completo di rubinetteria grohe in lavanderia a p. interrato; fornitura e posa in opera n. 2 ventilconvettori locali a p. interrato; fornitura e posa valvole termostatiche ;
- Ripristino pareti ammalorate mediante pulizia del fondo, scrostamento ove occorrente e rifacimento intonaco ;

 Importo totale opere = €. 8'200,00

 Importo al netto delle opere di completamento

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario spese tecniche
 per opere di completamento e regolarizzazione catastale

VALORE LOTTO n. 2

11.3.3. Lotto 3

 Appartamento a p. primo mappale 4380 sub. 3
 Autorimessa a p. interrato mappale 4380 sub. 9

Superfici Commerciali

- Locali abitabili a piano primo	mq.	56,00	x	100 %	= mq.	56,00
- Cantina a piano interrato	mq.	6,00	x	20 %	= mq.	1,20
- Terrazzi	mq.	17,00	x	30 %	= mq.	5,10
- Autorimessa a piano interrato	mq.	15,00	x	50 %	= mq.	7,50
						= mq. 69,80

 Superficie totale commerciale = mq. 69,80

A dedurre importo opere di completamento e finitura costituite da:

- Fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione con bollitore, potenza 24 Kw
- Formazione controsoffitto eseguito con lastre di gesso standard con struttura in acciaio zincato
- Completamento e verifica impianto elettrico mediante : fornitura e posa in opera apparecchio videocitofonico, termostato, placche, sostituzione interruttore generale da differenziale puro a magnetotermico differenziale ;
- Completamento e verifica impianto idricosanitario e riscaldamento mediante : fornitura e posa in opera lavabo, vaso e bidet in ceramica completi di rubinetteria ; fornitura e posa valvole termostatiche ;
- Fornitura e posa in opera pavimento in ceramica zona giorno e disimp.
- Formazione rivestimenti in ceramica bagno
- Fornitura e posa in opera pavimento camera in parquet da incollare
- Fornitura e posa in opera zoccolino in legno
- Fornitura e posa in opera porte interne in legno tamburato
- Fornitura e posa in opera scossaline sui terrazzi a pozzo
- Ripristino pareti ammalorate mediante pulizia del fondo, scrostamento ove occorrente e rifacimento intonaco ;

 Importo totale opere = €. 11'500,00

 Importo al netto delle opere di completamento

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario spese tecniche
 per opere di completamento e regolarizzazione catastale

VALORE LOTTO n. 3

11.3.4. Lotto 4

Appartamento a p. terra/interrato mappale 4380 sub. 4

Autorimessa a p. interrato mappale 4380 sub. 10

Superfici Commerciali

- Locali abitabili a piano terra	mq.	49,00	x	100 %	= mq.	49,00
- Locali accessori a piano interrato	mq.	23,00	x	40 %	= mq.	9,20
- Giardino a piano terra	mq.	100,00	x	5 %	= mq.	5,00
- Autorimessa a piano interrato	mq.	16,00	x	50 %	= mq.	8,00
						= mq. 71,20

 Superficie totale commerciale = mq. 71,20

A dedurre importo opere di completamento e finitura costituite da:

- Fornitura e posa in opera scala interna a chiocciola a pianta rettangolare ,composta da piantone centrale verticale preverniciato, corrimano e ringhiera in ferro e pvc ;
- Fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione con bollitore, potenza 24 Kw
- Formazione controsoffitto eseguito con lastre di gesso standard con struttura in acciaio zincato
- Completamento e verifica impianto elettrico mediante : fornitura e posa in opera apparecchio videocitofonico, termostato, placche, sostituzione interruttore generale da differenziale puro a magnetotermico differenziale ;
- Completamento e verifica impianto idricosanitario e riscaldamento mediante : fornitura e posa in opera lavabo, vaso e bidet in ceramica completi di rubinetteria grohe bagno a p. terra; fornitura e posa in opera lavatoio completo di rubinetteria grohe, lavand. a p. interrato; fornitura e posa in opera n. 2 ventilconvettori locali a p. interrato ; fornitura e posa valvole termostatiche
- Fornitura e posa in opera pavimento in ceramica zona giorno e disimp. a p.terra, sgombero e lavand. a p. interrato
- Formazione rivestimenti in ceramica bagno a p. terra
- Fornitura e posa in opera pavimento camera in parquet da incollare
- Fornitura e posa in opera zoccolino in legno
- Fornitura e posa in opera porte interne in legno tamburato
- Ripristino pareti ammalorate mediante pulizia del fondo, scrostamento ove occorrente e rifacimento intonaco ;

 Importo totale opere = €. 14'000,00

 Importo al netto delle opere di completamento

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario spese tecniche
 per opere di completamento e regolarizzazione catastale

VALORE LOTTO n. 4

11.3.5. Lotto 5

Appartamento a p. primo mappale 4380 sub. 6

Autorimessa a p. interrato mappale 4380 sub. 11

Superfici Commerciali

- Locali abitabili a piano primo	mq.	56,00	x	100 %	= mq.	56,00
- Cantina a piano interrato	mq.	6,00	x	20 %	= mq.	1,20
- Terrazzi	mq.	17,00	x	30 %	= mq.	5,10
- Autorimessa a piano interrato	mq.	16,00	x	50 %	= mq.	8,00
						= mq. 70,30

 Superficie totale commerciale = mq. 70,30 :

A dedurre importo opere di completamento e finitura costituite da:

- Fornitura e posa in opera di caldaia a condensazione con bollitore, potenza 24 Kw
- Formazione controsoffitto eseguito con lastre di gesso standard con struttura in acciaio zincato
- Completamento e verifica impianto elettrico mediante: fornitura e posa in opera apparecchio videocitofonico, termostato, placche, sostituzione interruttore generale da differenziale puro a magnetotermico differenziale;
- Completamento e verifica impianto idricosanitario e riscaldamento mediante: fornitura e posa in opera lavabo, vaso e bidet in ceramica completi di rubinetteria; fornitura e posa in opera valvole termostatiche;
- Fornitura e posa in opera pavimento in ceramica, zona giorno e disimp.
- Formazione rivestimenti in ceramica bagno
- Fornitura e posa in opera pavimento camera in parquet da incollare
- Fornitura e posa in opera zoccolino in legno
- Fornitura e posa in opera porte interne in legno tamburato
- Fornitura e posa in opera scossaline sui terrazzi a pozzo
- Ripristino pareti ammalorate mediante pulizia del fondo, scrostamento ove occorrente e rifacimento intonaco ;

 Importo totale opere = €. 11'500,00

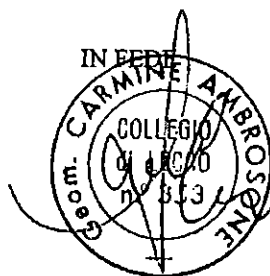
 Importo al netto delle opere di completamento

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario spese tecniche
 per opere di completamento e regolarizzazione catastale

VALORE LOTTO n. 5

11.3.6. Prezzo base d'asta dei singoli lotti

LOTTO 1	valore netto	€.	110'000,00
LOTTO 2	valore netto	€.	100'000,00
LOTTO 3	valore netto	€.	90'000,00
LOTTO 4	valore netto	€.	90'000,00
LOTTO 5	valore netto	€.	90'000,00



Allegati :

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Documentazione catastale e urbanistica
- 3- Elaborati grafici