

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 DI MERATE (LC)
Località Sartirana
in via Alessandro Volta n. 8

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. Descrizione sommaria
4. Consistenza e caratteristiche costruttive
5. Stato di possesso
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Altre informazioni per l'acquirente
8. Attuali e precedenti proprietari
9. Verifiche urbanistiche ed edilizie
10. 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 delle numerose ricognizioni fatte sul posto per le indagini e i rilievi del caso.

Trattasi di un fabbricato storico con annessa area in corso di recupero e ristrutturazione denominato Palazzo o Ca' reale o ex Villa Barbò ubicato in Comune di Merate, in frazione Sartirana, frazione posta a nord del centro abitato, verso Calco.

Il palazzo originale risalente al XVII secolo fu costruito come villa di campagna di una famiglia nobile, fino ai primi del 900 la forma a pianta rettangolare resta immutata, in questi anni cambia la proprietà con la divisione e il frazionamento in due parti distinte e separate.

Il fabbricato si trova in un contesto molto particolare, fortemente influenzato dalla presenza del lago su cui la villa si affaccia sul fronte est.

Il cantiere appare abbandonato da lungo tempo e si presenta in pessime condizioni a causa soprattutto delle intemperie e dalle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dalla vegetazione che ormai ha preso il sopravvento.

Alla proprietà si accede da due accessi, il principale avviene dalla via Alessandro Volta, il secondo sul fronte sud, direttamente dalla via Cavour.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Catasto dei Fabbricati sezione SARTIRANA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobili siti in comune di MERATE, via Volta n° 8, intestati a:

IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. sede Merate c.f. 00623940137

-	Foglio: 3 vani: ---	Mappale: 519/052 piano: 1°	Subalterno: 1 Rendita €. 2561,63	Categoria: D/1	Classe: ---
-	Foglio: 3 vani: 4	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 2 Rendita €. 237,57	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 3,5	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 3 Rendita €. 207,87	Categoria: A4/	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 1	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 4 Rendita €. 59,39	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 2,5	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 5 Rendita €. 148,48	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 3,5	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 6 Rendita €. 207,87	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 10	Mappale: 519 piano: T	Subalterno: 7 Rendita €. 697,22	Categoria: A/3	Classe: 1°
-	Foglio: 3 vani: 2	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 8 Rendita €. 118,79	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 4	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 9 Rendita €. 237,57	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 2	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 10 Rendita €. 118,79	Categoria: A/4	Classe: 3°
-	Foglio: 3 vani: 2	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 11 Rendita €. 118,79	Categoria: A/4	Classe: 3°

- Foglio: 3 vani: 2	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 12 Rendita €. 118,79	Categoria: A/4	Classe: 3°
- Foglio: 3 vani: 4	Mappale: 519 piano: 1°	Subalterno: 13 Rendita €. 237,57	Categoria: A/4	Classe: 3°
- Foglio: 3 vani: 2,5	Mappale: 519 piano: 2°	Subalterno: 14 Rendita €. 148,48	Categoria: A/4	Classe: 3°
- Foglio: 3 vani: 5	Mappale: 519 piano: 2°	Subalterno: 15 Rendita €. 296,96	Categoria: A/4	Classe: 3°

Catasto Terreni sezione SARTIRANA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobili siti in comune di MERATE , via Volta n° 8 , intestati a:
IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. sede Merate c.f. 00623940137

- Foglio: 9 mq: 3.900	Mappale: 1783 RD: 12,09 €.	RA: 10,07 €.	Semin. Arb.	Classe: 4°
- Foglio: 9 mq. 0.00	Mappale: 519 sub.1		PORZ.FAB	Classe:
- Foglio: 9 mq: 230	Mappale: 1644 RD: 0,95 €.	RA: 0,71 €.	Semin. Arb.	Classe: 3°
- Foglio: 9 mq: 390	Mappale: 1645 RD: 1,61 €.	RA: 1,21 €.	Semin. Arb.	Classe: 3°

3 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	periferica, residenziale, panoramica con ottima esposizione , a traffico limitato con buona dotazione di servizi
Servizi:	Il comune di Merate assicura tutti i servizi principali, biblioteca, scuole materne, elementari e media, farmacia, poste ecc
Caratteristiche zone limitrofe:	L'edificio sorge tra i centri urbani di Merate e Calco , l'area è molto urbanizzata con elevata presenza residenziali, agricole, boschive

4 – CONSISTENZA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia estimativa è costituito da una porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione con annessa area esterna per una superficie complessiva di circa 6200,00 mq. .

Come anzidetto il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione , allo stato attuale i lavori risultano interrotti da molto tempo , vi è di fatto un cantiere abbandonato che versa in pessime condizioni , ammalorato dalle intemperie e aggredito dalla vegetazione .

Il fabbricato si può dividere in due parti , la prima , la più antica disposta su tre piani a L risalente al tardo seicento , in questa porzione è ubicata la cosiddetta "sala degli affreschi" (vedi documentazione fotografica allegata) , la seconda posta in adiacenza , disposta su due piani risalente ai primi dell'ottocento .

Il fabbricato ha una superficie complessiva di circa 2.254,00 mq. , di cui 862,00 mq. a piano terra , 742,00 mq. a piano primo , mq. 385,00 a piano secondo e una superficie destinata a sottotetto di mq. 265,00 sempre a piano secondo .

Oltre alle sopracitate superfici relative ai fabbricati esistenti vi è una porzione di edificio precedentemente demolito , da ricostruire , previsto ed autorizzato , disposto su due piani , terra e primo per una superficie complessiva di circa 280,00

mq. , il progetto di ristrutturazione e recupero prevedeva la realizzazione di una porzione interrata da destinare ad autorimessa per una superficie di 750,00 .

L'intervento era finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale di pregio attraverso la ristrutturazione ed il recupero dei fabbricati storici esistenti oltre alla ricostruzione ex novo della porzione di fabbricato demolita precedentemente e la costruzione di un piano interrato da destinare ad autorimessa .

Complessivamente vi erano in previsione 15 unità immobiliari residenziali di cui n. 4 a piano terra , n. 2 a piano primo , n. 2 a piano secondo , n. 7 duplex , di cui 4 a piano terra e piano primo , n. 3 a piano primo con accessori a piano sottotetto, oltre alla realizzazione a piano interrato di 23 box , di cui 18 box singoli e 5 box doppi .

Dai sopralluoghi eseguiti si è riscontrato che i fabbricati si presentano al "rustico" , i lavori eseguiti hanno riguardato essenzialmente l'esecuzione di opere strutturali e di consolidamento quali pilastri e travi in c.a. , solai in laterocemento e vespaio aereo a piano terra . La maggior parte delle coperture si presentano prive di tegole e isolamento , da completare , con struttura portante a travi e travetti in legno in buone condizioni ma con perlinatura superiore in pessime condizioni e da sostituire a causa degli agenti atmosferici . L'unica porzione di copertura finita e completata con tegole e lattoneria è quella realizzata sul corpo adiacente la parte ristrutturata di proprietà di terzi .

Internamente non sono stati realizzati tavolati e murature divisorie , risultano eseguiti due corpi scala con annesso vano ascensore in cemento armato .

Nella porzione di edificio a due piani sono state scrostate le murature perimetrali sia internamente che esternamente , su questa porzione risulta inoltre ricostruita e intonacata la muratura perimetrale di sottotetto .

Le finestre risultano complessivamente definite e riquadrate , in parte dotate di falsitelai e davanzi .

Non risultano eseguite opere per quanto riguarda l'autorimessa da realizzare a piano interrato , ad esclusione delle paratie e della trave di coronamento , opere non individuabili sul posto ma di cui viene confermata la realizzazione nella documentazione acquisita , di conseguenza anche la palazzina di nuova edificazione parzialmente sovrastante alle autorimesse interrate non è stata realizzata , così come risulta demolita e non ancora ricostruita la veranda sul fronte sud .

4.1. Superfici Commerciali

Fabbricati esistenti

Superficie abitativa:	piano terra..... mq. 862,00 x 1..... = mq.	862,00
	piano primo..... mq. 742,00 x 1..... = mq.	742,00
	piano secondo mq. 385,00 x 1..... = mq.	385,00

Superficie accessoria sottotetto mq. 265,00 x 0,50..... = mq. 132,50

Fabbricato da ricostruire

Superficie abitativa: piano terra-primo mq. 280,00 x 1..... = mq. 280,00

Superficie accessori a piano interrato,
autorimesse e spazi di manovra mq. 750,00 x 0,40..... = mq. 300,00

Superficie commerciale complessiva..... = mq. 2.701,50

5 – STATO DI POSSESSO

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

6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Atto di costituzione di vincoli legali trascritto a Lecco il 07-02-2002 n. 1817-1284 a favore Ministero per i Beni e le attività Culturali contro Immobiliare Sassella Srl grava su mappale 519 sub. 3 PARTE .

Ipoteca volontaria iscritta per euro 8.100.00,00 a Lecco il 22-11-2007 n. 21600-4619 a garanzia del mutuo condizionato concesso con atto 06-11-2007 n.155841-36411 di rep. Notaio Franco Panzeri dal Credito Valtellinese S.C. alla Immobiliare Sassella s.r.l. , grava su tutto il compendio immobiliare .

7 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

8 – ATTUALI PROPRIETARI

IMMOBILIARE SASSELLA s.r.l. con sede in Merate (LC), via C. Baslini n. 10 ,
C.F. e P. IVA 00623940137

Foglio 9 , mappale 1783

- Anteriormente al ventennio era di proprietà di Bonanomi Giovanni per acquisto da Cammarota Michele per scrittura privata 02-06-1982 n.86558 di rep. Notaio Modesto Bosisio (reg. a Merate il 22-06-1982 n. 614 vol. 12)
- Da Bonanomi Giovanni a Immobiliare Sassella s.r.l. con atto di compravendita 12-07-2002 n. 261428 di rep. Notaio Achille Tasca , trascritto a Lecco il 19-07-2002 n. 11156-8028 : terreno al fg. 9 mappale 1783 (39 are)

Foglio 9 , mappale 519 – Fg. 9 mappale 1644 – Fg. 9 mappale 1645

Il compendio immobiliare oggetto della presente pervenne alla società Immobiliare Sassella s.r.l. in forza di titolo anteriore al ventennio .

9 – VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

9.1. Verifiche urbanistiche

Il complesso immobiliare risulta individuato dal P.G.T. vigente come segue :

- TAV. PR1 c - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO R1-Tessuto storico a prevalentemente destinazione residenziale da tutelare - Art. 9 .
- TAV. PR3 ZONE DI SALVAGUARDIA , DI TUTELA , AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E CLASSI DI FATTIBILITA' .
ZT1 – Beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 , per i quali e prevista la procedura di verifica di interesse culturale .
- TAV. PR4 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE , EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO

Per l'intervento edilizio sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

- Permesso di Costruire , Pratica n. 10180 del 04-06-2009 (prot. n. 0001783-0011976-0036786/08 DR/sb) Prot. Gen. n. 0018431 del 09-06-2009 .
- Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica del 04-06-2009 , Pratica n. 10180 (Prot. n. 0001783-0011976-0036786/08 DR/sb) , Prot. Gen. n. 0018431 del 09-06-2009 .

Dalle verifiche esperite presso gli uffici comunali non risultano comunicazioni di fine lavori , pertanto , scaduti i termini il titolo abilitativo ha perso di efficacia e sarà necessario per il completamento dei lavori provvedere a presentare ai competenti uffici una nuova pratica edilizia .

Dai sopralluoghi è emerso che alcuni lavori sono stati eseguiti in difformità ai titoli abilitativi sopra citati , sostanzialmente le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni con una diversa disposizione dei due vani scala e vano ascensore , nonché della eseguita demolizione con la successiva ricostruzione della muratura perimetrale di sottotetto del corpo basso disposto su due piani .

9.2. Verifiche catastali

Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate presso l'Agenzia del Territorio di Lecco (vedi capitolo 2 della presente e allegato 2) nella consistenza originaria, antecedente ai lavori di ristrutturazione.

10- VALUTAZIONE

10.1. Fonti di informazione

I principali parametri di valutazione del bene sono stati sostanzialmente: la consistenza, la posizione, le caratteristiche costruttive, il grado di finitura.

Per l'elaborazione della stima dell'immobile oggetto della presente e sopra descritte sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di 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

Dati storici desunti direttamente da transazioni, perizie di stima etc. effettuate recentemente con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima.

10.2. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido, ossia il valore a metro quadrato, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della localizzazione, della sua consistenza, del grado di finitura, delle caratteristiche costruttive e della sua reale commerciabilità.

Il complesso, nonostante il particolare momento di scarso interesse verso il mercato immobiliare può essere appetibile soprattutto per la posizione e per il pregio dell'edificio.

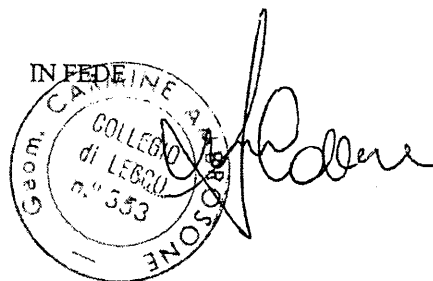
Si ritiene verosimile applicare un valore di riferimento di vendita per immobili simili "finiti" oscillante tra i 2.300,00 €/mq. e i 2.800,00 €/mq.

Per il completamento generale di tutti i lavori si ipotizza un costo unitario a metro quadrato pari a 1.600,00 €, comprensivo di tutti gli oneri per portare a compimento l'intervento edilizio, quali: oneri comunali, spese tecniche varie di progettazione e direzione, sicurezza ecc.

In virtù di quanto sopra, considerando che ad oggi si stima che siano stati completati lavori per il 30%, si ritiene congruo assegnare all'immobile un valore al metro quadrato di superficie commerciale pari a 665,00 €, ricomprendendo in questo valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale anche tutta l'area esterna di proprietà.

10.3. Valutazione del complesso immobiliare

Superficie commerciale complessiva (vedi punto 4.1)	mq.	2.701,50 x 665,00 €/mq.	= €.	1.796.497,50
---	-----	-------------------------	------	---------------------



Lecco lì, 28 Agosto 2015

Allegati :

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