

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Technology Tower S.r.l.

N° Gen. Rep 1013/2016

Giudice Delegato:
Dott. FEDERICO ROLFI

Curatore Fallimentare:
Dott.ssa PATRIZIA MERANDA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Appartamento e Box Auto
Lecco (LC), C.so Promessi Sposi n.44



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yalenati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	6
3	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag.	8
	3.1 Attuali e precedenti proprietari	pag.	9
	3.2 Servitù	pag.	12
	3.3 Gravami e formalità	pag.	13
4	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag.	14
	4.1 Stato di possesso e disponibilità	pag.	17
5	DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	17
	5.1 Abitazione	pag.	17
	5.2 Box auto	pag.	20
6	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	pag.	21
7	URBANISTICA	pag.	22
	7.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	22
	7.2. Convenzione Urbanistica	pag.	24
	7.3 Oneri di Urbanizzazione- cessione aree opere a scomputo	pag.	27
8	EDILIZIA	pag.	29
	8.1 Titoli edilizi	pag.	29
	8.2 Conformità edilizia	pag.	30
9	CONSISTENZE	pag.	31
	9.1 Modalità di calcolo delle consistenze	pag.	31
10	ALTRE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	pag.	34
11	VALUTAZIONE	pag.	36
	11.1 Metodo di stima – sintetico comparativo	pag.	36
	11.2 Quotazioni immobiliari	pag.	38
	11.3 Andamento del mercato immobiliare	pag.	39
	11.4 Valutazione delle opere mancanti	pag.	41
	11.5 Coefficienti di differenziazione	pag.	41
	11.6 Valutazione	pag.	43
	ELENCO ALLEGATI	pag.	44

1 PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato, Dott. Federico Rolfi, in data 20/12/2016 la curatrice Dott.ssa Patrizia Meranda, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Technology Tower S.r.l in liq.ne con sede legale in Milano Via Gustavo Fara n.8, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 1013/16.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Lecco, in Corso Promessi Sposi n.44; fanno parte di un edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato, negozi e uffici. La valutazione ha per oggetto un appartamento posto al piano 2°, Scala A, identificato con la sigla A1 e un box auto posto al piano primo sotto strada identificato con la sigla B33.

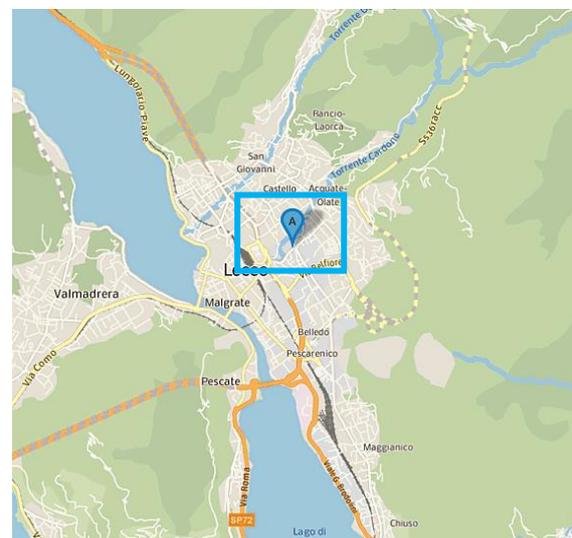
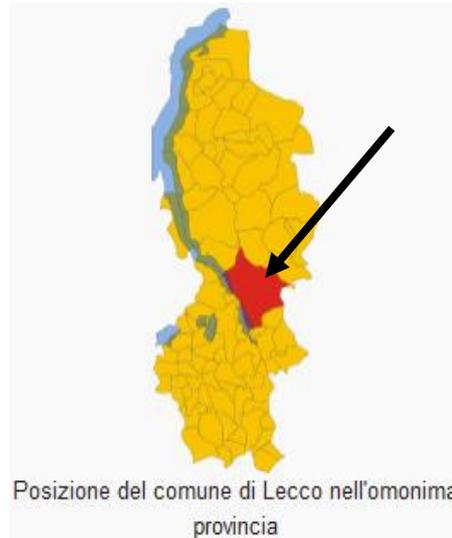
Il fabbricato è stato realizzato dalla Technology Tower S.r.l, e all'interno risultano invendute ancora n.80 unità immobiliari che sono oggetto di altre relazioni a firma dello scrivente perito:

- n.25 Abitazioni
- n.50 Box/ posti auto
- n.3 Uffici
- n.1 Locale con destinazione commerciale
- n.1 Locale con destinazione d'uso a opificio



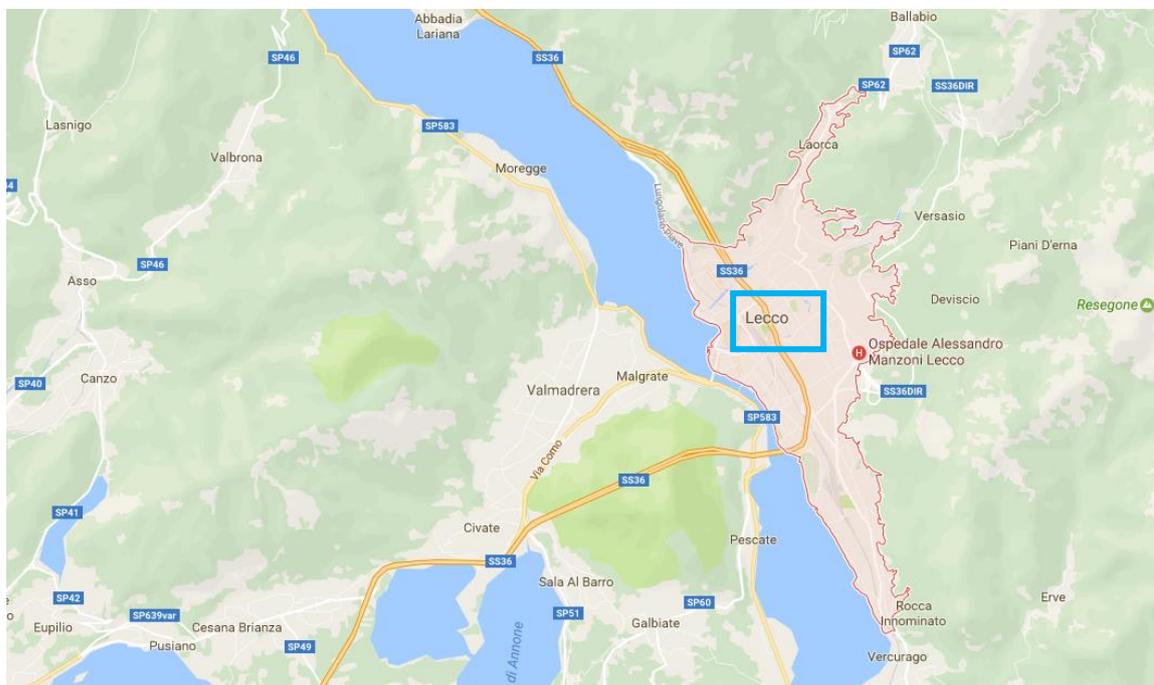
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il Comune di Lecco, nonché capoluogo dell'omonima provincia della Regione Lombardia è situato sul lago di Lecco, ramo orientale del lago di Como, e sulla sponda sinistra del fiume Adda, tra i monti della Grigna e dalla cresta del Resegone. Lecco si estende su una superficie di 45,12 km², oltre al centro principale comprende le frazioni di Piani D'Erna e Piani dei Resinelli; il Comune conta circa 48.000 abitanti.



Rete stradale: il comune è facilmente raggiungibile e ben collegato mediante la rete stradale provinciale e statale della Regione Lombardia:

- Strada Statale 36 del Lago di Como e dello Spluga
- Strada Provinciale 639 Como - Bergamo
- Strada Provinciale 62 della Valsassina



L'accesso più vicino alla rete autostradale è quello della A4 Torino Trieste uscite: Agrate - Bergamo - Cinisello Balsamo che distano circa 35/40 km.

Rete Ferroviaria: La stazione ferroviaria di Lecco è capolinea delle linee per Brescia, per Como, per Milano, per Monza (via Molteno) e per Tirano con la ferrovia della Valtellina. Il servizio passeggeri è svolto da Trenord, oltre che dai RegionExpress della linea Milano –Tirano, dai regionali per Bergamo e Sondrio. Dal 2009 la stazione di Lecco è capolinea della linea S8 ed S7 del servizio suburbano di Milano (tratta Milano Porta Garibaldi- Monza- Carnate- Lecco e tratta Milano Porta Garibaldi – Monza- Molteno- Lecco)

Aeroporti: Lecco si trova a circa 45 minuti di auto dagli aeroporti di

- Bergamo Orio al Serio che dista circa 40 Km (traffico civile utilizzato da compagnie a basso costo)
- Milano Linate che dista circa a 56 Km (traffico civile nazionale ed europeo di breve raggio)

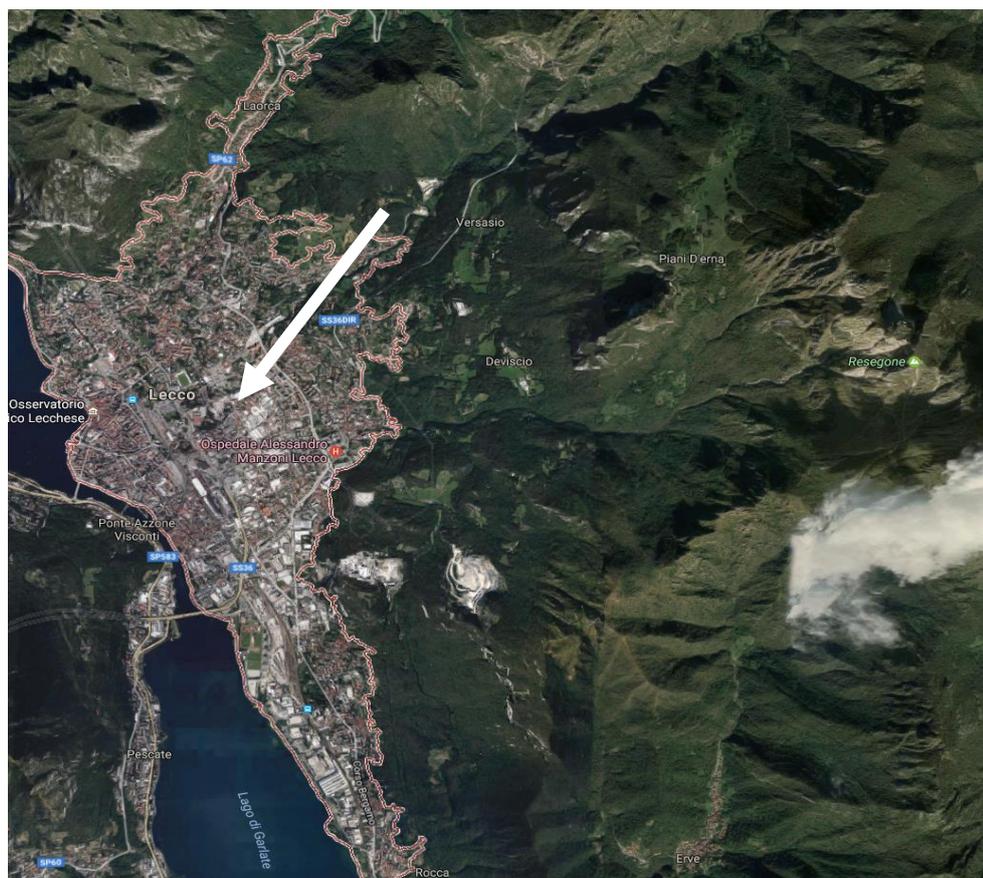
- L'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 74 km, quasi un'ora e mezza di strada.

Trasporti pubblici: nei pressi della stazione ferroviaria si trova il capolinea delle autolinee per Como, la Valsassina e per tutto il resto della provincia, nonché una fermata delle autolinee urbane gestite da Linee Lecco.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il territorio nel quale è collocato il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di valutazione sorge in una conca delimitata dalle Prealpi ad est e dal lago Lario nel suo tratto terminale del ramo orientale a ovest.

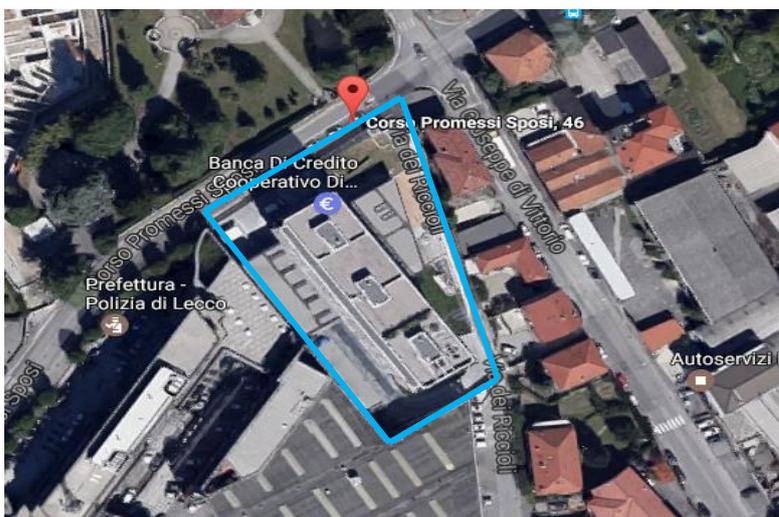
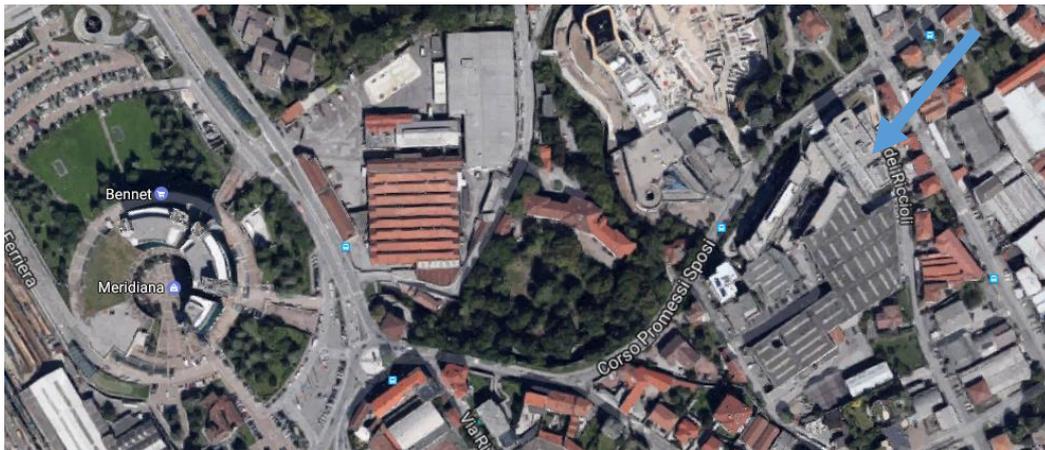
La città di Lecco è solcata da tre torrenti principali, il Gerenzone, il Caldone e il Bione. Le montagne che circondano la conca naturale dove si trova l'abitato sono: a nord il monte Coltignone e il San Martino, a est il monte Due Mani, il Pizzo d'Erna e il Resegone, a sud il Magnodeno. A ovest, sulla riva destra dell'Adda si trova il Monte Barro.



Il territorio comunale ha una distribuzione altimetrica molto variabile; varia dai 198 metri s.l.m. nella zona vicino al lago sino alla quota massima di 1.875 metri s.l.m. del monte Resegone e ciò offre alla città tre ambiti diversamente caratterizzati sia a livello morfologico che climatico dovuti appunto al contesto montuoso, a quello lacuale e al terzo di collegamento tra la fascia montuosa e quella lacustre.

Gli immobili si trovano nel pieno centro cittadino dove la prevalenza industriale si mischia con gli edifici residenziali di nuova e vecchia costruzione, oltre che agli edifici pubblici come il Tribunale e la Prefettura della Città di Lecco. Il complesso affaccia su C.so Promessi Sposi e fa angolo con Via dei Riccioli; nei dintorni si trovano spazi destinati a parcheggio o alla sosta temporanea delle auto.

Il traffico della zona è composto principalmente da mezzi di privati che raggiungono le sedi di lavoro, le proprie abitazioni o gli edifici pubblici vicini; oltre ai mezzi commerciali che servono le attività artigianali della zona.



Nelle vicinanze dell'immobile, da un raggio di 600 m fino ad un max. di 1.9 km, si trovano scuole dell'infanzia, elementari, medie e superiori oltre al polo territoriale di Lecco del Politecnico di Milano.

Vi si trovano luoghi di culto così come le attività commerciali legate alla quotidianità; alimentari, banche, uffici postali, farmacie, negozi, bar, tabaccherie, ristoranti e strutture ricettive di varia natura in quanto la città gode, in alcuni mesi dell'anno, di una rilevante presenza turistica.

Gli uffici comunali si trovano in P.zza Diaz, nei pressi della stazione ferroviaria, a circa 1.9 km dall'immobile. Nel comune di Lecco è presente una struttura ospedaliera pubblica; l'ospedale Alessandro Manzoni, oltre a ad una struttura ospedaliera privata GB. Mangioni Hospital, un centro medico polifunzionale ed un Centro Ostetrico.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

22/02/2017	Accesso agli atti presso il Comune di Lecco – Settore Edilizia Privata
02/03/2017	Accesso agli atti presso il Comune di Lecco – Settore Urbanistica materiale ricevuto tramite posta certificata
22/03/2017	Accesso agli atti presso il Comune di Lecco – Settore Edilizia Pubblica
26/01/2017 31/01/2017	Sopralluogo che ha permesso di visionare lo stato dei luoghi
20/04/2017	Recupero documentazione relativa al secondo piano sottostrada (parcheggio) presso lo studio dei progettisti.

E' stata raccolta la seguente documentazione:

Verbale di giuramento	Del 01/02/2017
Trascrizione del fallimento	R.G. n.568 – Rp.n.457 del 16/01/2017
Certificato notarile ventennale	Del 25/01/2017 (Allegato 2)
Atto di provenienza	Rep.n. 53137- raccolta n.10620 del 06/02/2008 (Allegato 1)

Visura – elenco immobili	Del 27/01/2017 (Allegato 3)
Visura catastale per soggetto	Del 29/11/2016 (Allegato 4)
Estratto di mappa territoriale	(Allegato 5)
Elaborato planimetrico catastale	Del 01/12/2016 (Allegato 6)
Schede catastali	Del 23/11/2012 ricevute dalla Curatela (Allegato 7)
Convenzione urbanistica	Rep.n.58139 - raccolta n.13537 del 12/04/2010 (Allegato 8)
Certificato urbanistico e/o di destinazione urbanistica	n.54658 del 03/12/2007 (Allegato 9)
Titoli edilizi	Vedi paragrafo 8
Dichiarazioni di conformità impianti	Vedi allegati n. 26 – n. 27

3.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari

La proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico, repertorio n° 53137, raccolta n° 10620 registrato a Lecco il 06/02/2008 al n.1476 serie T1 ed ivi trascritto a Lecco il 7/02/2008 al n.2205/1335.

Con il sopramenzionato atto, il Sig. Trabattoni Franco nato a Lecco , il 19/02/1957, residente a Malgrate (LC), via Roma n.4, CF TRB FNC 57B19 E507E, intervenuto per conto proprio e in qualità di procuratore generale, della signora Gamba Floradda nata a Lecco il 17/02/1921 e residente a Malgrate (LC), Via Roma n. 4; CF GMB FRD 21B57 E507B; con giusta procura generale a rogito Dottor Manetto Martino Fabroni, notaio in Lecco, in data 6/02/2006 al numero 49407/13859 di Repertorio, registrata a Lecco in data 20/02/2006 al numero 616 Serie 1;

Vendeva e trasferiva la piena proprietà dei seguenti beni alla società TECHNOLOGY TOWER SRL con sede in Milano, via Gustavo Fara n.8, iscritta al Registro delle Imprese presso la CCAA di Milano REA MI- 1784820 con il codice fiscale 04941170963:

Complesso immobiliare con annessa area di pertinenza costituito da:

- due uffici, wc e disimpegno a piano terra, quanto al mappale 109 sub.3 (già scheda n.12/1 del 19/01/1988);
 - due ripostigli e disimpegno a piano terreno, quanto al mappale 109 sub.4 (già scheda n.12/2 del 19/01/1988);
 - appartamento a piano primo costituita da sala, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, altro locale disimpegno e terrazzo, quanto al mappale 109 sub.501 (già scheda n. 506 del 5/07/1977);
 - negozio con annesso retro negozio, wc e disimpegno a piano terra, quanto ai mappali 109 sub.502 e 3037 sub.501- graffati (già scheda numero 13/1 del 19/01/1988);
 - numero 2 officine meccaniche a piano terra con annessi androne d'ingresso, spogliatoio, quattro wc, due ripostigli, tettoia, cortile e locali accessori, quanto ai mappali 109 sub 503 e 3037 sub.502- graffati (già scheda numero 13/02 del 19/01/1988);
- ...In catasto fabbricati alla Sezione ACQ. Foglio 18 con i mappali:
- 109 sub.3 - Corso Promessi Sposi n.44- piano T - categoria A10- classe 1- consistenza vani 3- rendita € 573,27;
 - 109 sub.4 - Corso Promessi Sposi n.44- piano T - categoria C2 - classe 2- consistenza mq 27- rendita € 50,20;
 - 109 sub.501 - Corso Promessi Sposi n.46- piano 1- categoria A2 - classe 2- consistenza vani 7.5 - rendita € 987,72;
 - 109 sub.502 e 3037 sub.501 (graffati) - Corso Promessi Sposi n.44- piano T;
 - 109 sub.503 e 3037 sub.502 (graffati) - Corso Promessi Sposi n.44- piano T;
- In catasto Terreni a foglio 9 con i mappali:
- 109 fabb rurale di are 03 centiare 70;
 - 4276 fabb rurale di are 10 centiare 40;
 - 4277 fabb rurale di are 00 centiare 50;
 - 3037 ente urbano di are 15 centiare 20;

Allegato 1 – Atto di Compravendita



Stralcio estratto di mappa catastale 2008

I dati catastali riportati nell'atto sopra citato corrispondono agli immobili acquistati dalla Technology Tower S.r.l.; successivamente demoliti per la realizzazione del complesso residenziale attuale che con successivi accatastamenti ha dato origine, ai dati catastali attuali. (Vedi capitolo n.4 - Identificazione Catastale del Bene)



Stralcio estratto di Mappa Territoriale del 01/12/2016

Precedenti proprietari

L'area su cui il fabbricato attuale è stato costruito a seguito della demolizione dei preesistenti fabbricati pervenne ai signori Trabattoni Franco (nato a Lecco il 19/02/1957) e Gamba Floradda (nata a Lecco il 17/02/1921):

- *in parte, per giusti titoli anteriori il ventennio;*
- *in parte, per acquisto fattone dal Signor Nigra Mario (nato a Condove il 04/09/1939), proprietario oltre il ventennio, con atto di compravendita stipulato in data 25/02/1998, n.51.371/7.051 di repertorio, autenticato dal Notaio Alberto Cuocolo di Lecco, trascritto a Lecco in data 10/03/1998 ai n.ri 3320/254.*

Allegato 2 – Certificato Notarile Ventennale

3.2 SERVITÙ

Come risulta dal certificato notarile del 25/01/2017, l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione di stima, risulta interessato:

- *dalla servitù perpetua di distanza e di sopraelevazione a confine, costituita con atto stipulato in data 3 febbraio 2009, n. 55.644/12.012 di repertorio, a rogito del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico, trascritto a Lecco il 19 febbraio 2009 ai nn.2273/1428;*
- *dalla convenzione edilizia per l'esecuzione del Piano di Attuazione delle aree comprese tra Corso Promessi Sposi e Via dei Riccioli in attuazione del P.R.G. stipulata con atto in data 12 aprile 2010, n. 58.139/13.537 di repertorio, a rogito del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico, trascritto a Lecco il 6 maggio 2010 ai n.ri 6670/4201;*
- *dal vincolo di pertinenzialità delle aree a parcheggio, come previsto dall'articolo 14 delle N.T.A del P.R.G del Comune di Lecco, stipulato con atto in data 14 ottobre 2010, n. 59.124/14.129 di repertorio, in autentica del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico, trascritto a Lecco il 26 ottobre 2010 ai n.ri 15993/10367;*
- *dalla servitù di elettrodotto di cabina elettrica costituita con atto stipulato in data 26 ottobre 2012, n. 83.076/18.368 di repertorio, autenticato dal Notaio Alberto Cuocolo di Lecco, trascritto a Lecco in data 9 novembre 2012 ai nn. 14920/11368.*

Il certificato notarile ventennale riporta anche quanto segue:

Ai predetti beni compete l'inerente caratura condominiale sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile e nel regolamento di Condominio vigente, allegato alla lettera "G" all'atto in data 22 gennaio 2013, n. 62.752/16353 di repertorio, a rogito del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico, e, in particolare, la complessiva quota di 13071/20000 (tredicimilasettantuno ventimillesimi) sulla:

- cabina elettrica censita nel catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione Urbana ACQ, Foglio 18, Mappale 6714, sub.701, Corso Promessi sposi, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 116,00.

Allegato 2 – Certificato Notarile Ventennale

3.3 GRAVAMI E FORMALITÀ

Gravami ed oneri

Con Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567, comma 2 c.p.c., recante la data del 25/01/2017, il Notaio dott.ssa Eloisa Alessandra Luini di Piacenza, dichiara che a carico delle unità immobiliari sopra descritte risultano attualmente le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio:

a) **ipoteca volontaria** iscritta a Lecco in data 7 febbraio 2008 ai n.ri 2206/467, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza società Cooperativa" (con sede in Carate Brianza) contro la società "TECHNOLOGY TOWER SRL" (con sede in Milano), per l'importo complessivo di euro 18.000.000,00 (diciottomilioni virgola zero zero) a garanzia di posizione debitoria di originari euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) , derivante dal contratto di mutuo condizionato stipulato con atto in data 6 febbraio 2008, n. 53.138/10.621 di repertorio, a rogito del Dott. Nuzzo Ottaviano Anselmo notaio in Colico, (Ipoteca iscritta sui beni originariamente censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18, mappali 109/3, 109/4, 109/501 graffato al mappale 109/502, 3037/501 graffato al mappale 109/503, 3037/502 e al catasto Terreni al foglio 9 mappali 109,4276, 4277, 3037);

b) **ipoteca giudiziale** iscritta a Lecco in data 7 maggio 2014 ai n.ri 5005/686, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Lecco in data 18

marzo 2014 n.1046 di rep., a favore della società "Missaglia Angelo di Missaglia Felice & C. Snc" (con sede in Galbiate), contro la società "TECHNOLOGY TOWER SRL IN LIQUIDAZIONE" (con sede in Milano), per l'importo complessivo di euro 250.000,00(duecentocinquantamila virgola zero zero) , a garanzia di posizione debitoria di originari euro 215.139,32 (duecentoquindicimilacentotrentanove virgola trentadue)

(Ipoteca iscritta per l'intero della piena proprietà sui beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 6714 subb. 712, 713, 714, 716, 718, 723, 727, 728, 729, 730, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 742, 743, 744, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 753, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 802, 804, 805, 811, 812, 814, 815, et la quota di 71.553/100.00 sul bene censito in Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 6714/701;

c) **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Lecco in data 16 gennaio 2017 ai n.ri 568/457, a favore della "Massa di Creditori del Fallimento Technology Tower srl", contro la società "TECHNOLOGY TOWER SRL IN LIQUIDAZIONE" (con sede in Milano) (sentenza trascritta per l'intero della piena proprietà su beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 6714 subb. 712, 713, 714, 716, 727, 728, 729, 730, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 742, 748, 749, 750, 753, 755, 757, 760, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 793, 794, 796, 797, 798, 799, 800, 804, 805, 814, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 823, 824, 826, 828, 829, 830, 831, 833, 834, 835, 836, 837, 840, 841, 842, 843, 844 e 845 et la quota di 13.071/20.000 sul bene censito al Catasto fabbricati al foglio 18 mappale 6714/701.

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La realizzazione del complesso edilizio che ospita i beni oggetto di valutazione ha dato origine alle seguenti variazioni catastali:

1) 30 luglio 2012 al numero LCO118359 di protocollo; variazione presentata alla competente Agenzia delle Entrate- Territorio- Servizi Catastali:

- il mappale 109 di are 3 centinare 70 di Catasto Terreni è stato soppresso e sostituito con il nuovo mappale 6711 di are 03 e centiare 70;
- il mappale 3037 di are 15 centinare 20, di Catasto Terreni è stato soppresso e sostituito con il nuovo mappale 6712 di are 15 e centiare 20;
- il mappale 4276 di are 10 centinare 40, di Catasto Terreni è stato soppresso e sostituito con il nuovo mappale 6713 di are 10 e centiare 40;
- il mappale 4277 di are 00 centinare 50, di Catasto Terreni è stato soppresso e sostituito con il nuovo mappale 6714 di are 00 e centiare 50;
- il nuovo mappale 6714 di are 00 centiare 50 è stato fuso con i mappali 6711 di are 03 centiare 70, 6712 di are 15 centiare 20 e 6713 di are 10 centiare 40, accrescendo la propria superficie in complessive are 29 centiare 80;

2) 6 agosto 2012 al numero LC0122237 di protocollo, variazione presentata alla competente Agenzia delle Entrate- Terreni – Servizi Catastali, denuncia di variazione per demolizione totale:

- a seguito della quale il mappale 109 subb 3, 4, 501, 502, il mappale 3037 sub.501 (graffati) ed i mappali 109 sub 503 e 3037 sub 502 (graffati) che identificavano il complesso immobiliare esistente, sono stati soppressi in modo che l'area sulla quale insisteva il complesso e quella circostante lo stesso è andata a distinguersi in Catasto Fabbricati alla sezione ACQ- foglio 18 con il mappale 6714- area urbana della superficie catastale di mq 2980;

3) 7 agosto 2012 al numero di protocollo LC0122744 è stata presentata, ai sensi del D.M. 701/94, alla competente Agenzia delle Entrate di Lecco– Territorio- Servizi Catastali, denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana a seguito della quale il predetto mappale 6714, identificante l'interno complesso è stato soppresso e generati i nuovi subalterni;

- mappale 6714 dal sub. 701 a 804, entrambi compresi

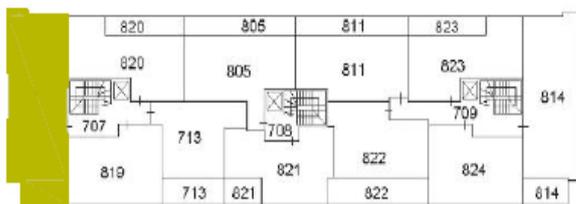
4) 29 novembre 2012 al numero di protocollo LC0179874, variazione per divisione- ultimazione fabbricato urbano presentata ai sensi del D.M701/94, all'agenzia delle Entrate di Lecco – Territorio- Servizi Catastali; a seguito della quale il predetto mappale

6714 sub 702 è stato soppresso ed il nuovo complesso residenziale/direzionale/commerciale sopra descritto è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lecco alla Sezione ACQ- foglio 18, mappale 6714 subb. da 701 e da 703 a 804 entrambi compresi.

Il "Lotto 1" oggetto di stima composto da un'unità immobiliare posta al piano secondo identificata con la sigla A1 e un box auto posto al piano primo sotto strada identificato con la sigla B33; ubicati a Lecco in Via Promessi Sposi n.44.

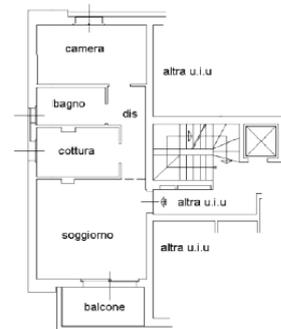
I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO A1							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
18	6714	712	A/2	4	4 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte: 72m ²	€ 867,65
Coerenze da nord in senso orario: affaccio su lato nord fabbricato, affaccio su lato est fabbricato, unità immobiliare di cui al sub.820, parti comuni di cui al sub.707, unità immobiliare di cui al sub.819, affaccio su lato ovest fabbricato.							



PIANO SECONDO

Stralcio elaborato planimetrico 2 piano

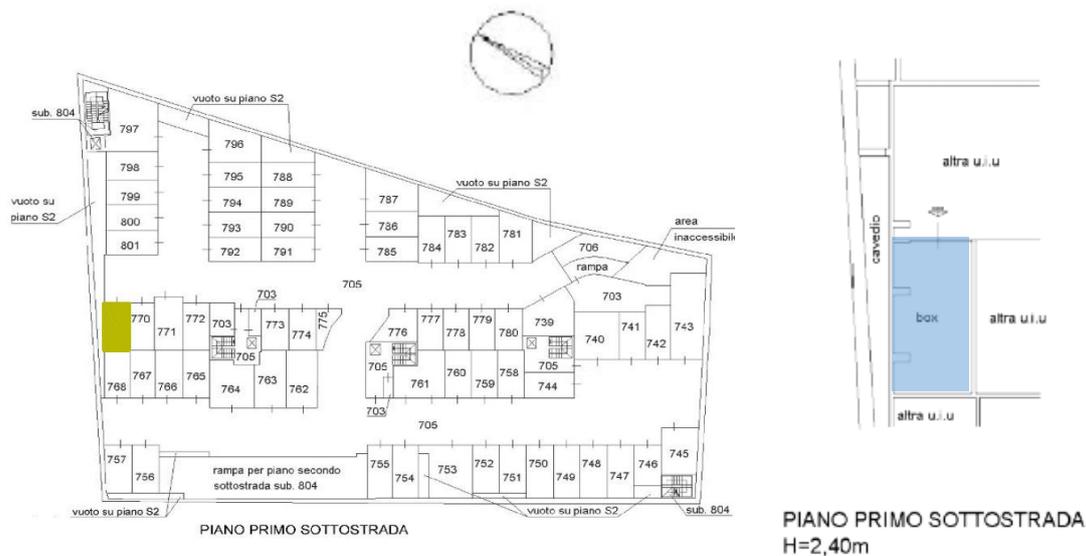


PIANO SECONDO
H=2,70m

Stralcio Planimetria catastale del sub.712



BOX AUTO B33							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
18	6714	769	C/6	5	18 m ²	Totale: 20 m ²	€ 114,34
Coerenze: muro di confine, spazi comuni di manovra di cui al sub.705, box di cui al sub.770, box di cui al sub.768							



Stralcio elaborato planimetrico piano -1

Stralcio planimetria catastale del sub.769

Il bene è al 100% di proprietà della fallita Technology Tower S.r.l.

4.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

A seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 26 e 31 gennaio 2017, si è potuto constatare che l'appartamento ed il box auto risultano liberi da persone o attività.

5 DESCRIZIONE DEI BENI

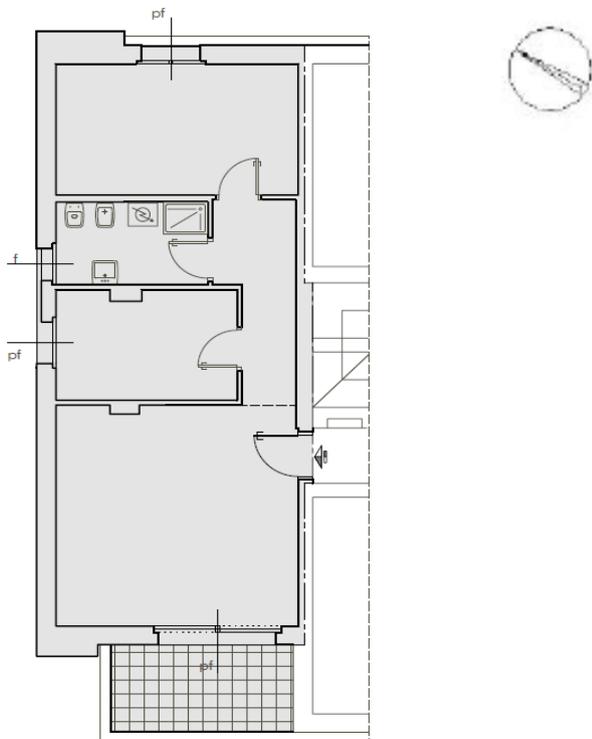
5.1 ABITAZIONE

L'appartamento Sub. 712, identificato con la sigla A1, si trova al secondo piano di un edificio composto da n. 9 piani fuori terra. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno-pranzo alla cui sinistra si trova l'unico balcone dell'unità; mentre a destra



dell'ingresso tramite un corridoio si accede alla cucina, al bagno e alla camera da letto.

L'altezza interna è di circa 270 cm.



Planimetria appartamento A1- Piano secondo

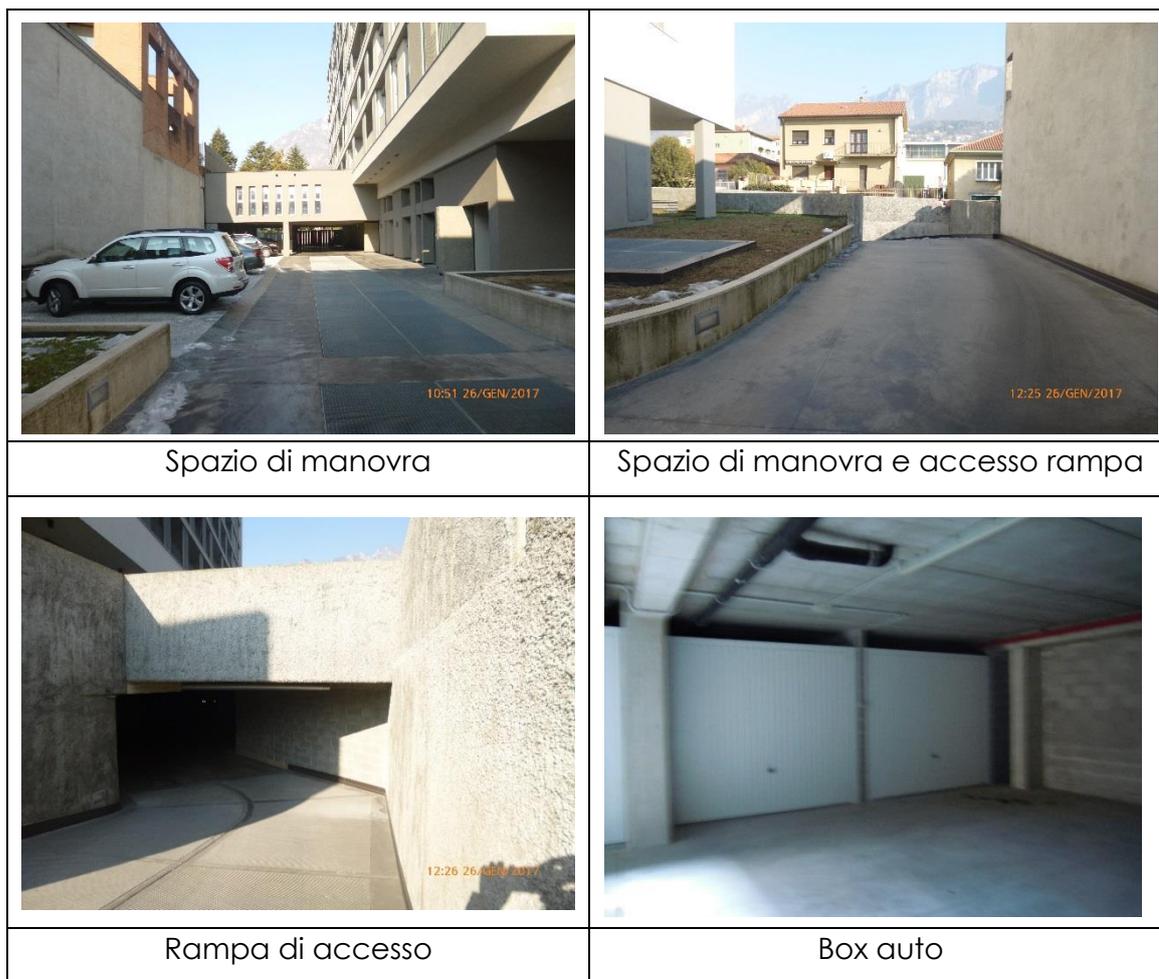


 <p>11:23 26/GEN/2017</p>	 <p>11:22 26/GEN/2017</p>
<p>Corridoio- disimpegno</p>	<p>Cucina</p>
 <p>11:23 26/GEN/2017</p>	 <p>11:25 26/GEN/2017</p>
<p>Bagno</p>	<p>Camera da letto</p>

5.2 BOX AUTO

Il box auto al sub. 769, è identificato con la sigla B33, si trova al primo piano sotto strada e vi si accede sia tramite lo spazio di manovra comune che collega il cancello di ingresso con la rampa di discesa al piano, che tramite il vano scala e ascensore che collega il piano parcheggio con gli appartamenti soprastanti.

Altezza interna box circa 240 cm.



Il fabbricato, prevalentemente a destinazione residenziale è costituito da n.11 piani di cui n.9 fuori terra e n.2 interrati adibiti a parcheggio; è stato costruito a partire dal 2010 per terminare con gli ultimi lavori nel 2015.

6 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche principali dell'immobile che ospita l'unità oggetto di valutazione:

Struttura portante	Pilastrini in cemento armato.
Solai	Soletta mista in laterocemento
Chiusure verticali	Murature esterne in laterizio isolato all'esterno con cappotto e all'interno finito con controparete in cartongesso
Copertura	Piana realizzata con soletta di tipo misto, in laterocemento completa di tutti gli isolamenti; finita con pavimentazione di tipo galleggiante.
Serramenti esterni	In alluminio colore grigio
Serramenti interni	Legno laccato in colore bianco
Pavimenti	Piastrelle in ceramica per bagno, cucina, disimpegno e soggiorno. In legno prefinito per la camera da letto.
Divisori interni	Doppia lastra di cartongesso isolato con lana minerale.
Impianti: Elettrico	Esistente
Idrico sanitario Riscaldamento e condizionamento	Realizzato con pannelli radianti a pavimento e integrato nel bagno con l'installazione di un radiatore tubolare "scaldasalviette" elettrico. L'acqua calda sanitaria è garantita da una pompa di calore aria-acqua. Completo di sanitari.
Impianti speciali	Impianto TV, impianto videocitofono, impianto domotica: da completare

Impianti antincendio	Presente negli spazi condominiali
Allarme antintrusione	Esistente- da completare

7 URBANISTICA

7.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Lecco è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 24-25-26-27-28-29-30 giugno 2014 e adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 23-24 giugno 2014. La zona nella quale è collocato l'immobile è identificata come "Zone soggette a Piano Attuativo soglie PRG vigente/ante PGT".



PGT – Sistema insediativo – Tav. DP10 analisi dei sistemi urbani e funzioni

L'area compresa tra Corso Promessi Sposi e Via dei Riccioli rientra nella zona "R4- Zona residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità" e nella Pianificazione attuativa e convenzionata PAU.

L'articolo 5.4 delle norme tecniche di attuazione piano delle regole descrive la zona R4 come : aree ad alta densità comprensive di significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici fronte strada più o meno continuo, perimetrali

dell'isolato , caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici , ad uso del piano terra su strada per attività economiche , (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario) da rapporto di copertura a densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale.

Attuazione degli interventi:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alla NTA. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
- d) Non è ammessa la formazione di balconi aggettanti sul fronte strada

Parametri edili e urbanistici:

- $I_f = 1m^2 / m^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 50\%$
- $H = m 20$ o esistente se maggiore
- $SD = 30\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

La relazione illustrativa del piano delle regole identifica i "PAU- Piani attuativi ad impianto unitario in corso di attuazione", come Piani Attuativi attuati e in corso di attuazione, approvati o convenzionati, con impianto compiuto rispetto

al contesto urbano. Viene prevista una particolare normativa atta a garantire l'attuazione del PAU così come previsto dalla pianificazione convenzionata e una successiva disciplina correlata alle zone territoriali appositamente individuate in cartografia. La perimetrazione dei PAU risulta indicativa e non prescrittiva rispetto alle relative pianificazioni attuative che prevalgono a livello dispositivo.



-  R4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità
-  Piani Attuativi recenti ad impianto unitario in corso di attuazione (PAU)

PGT- Disciplina regolativa del territorio – Tav. PR1A

7.2 CONVENZIONE URBANISTICA

Il complesso che ospita il bene oggetto di valutazione è stato realizzato all'interno del Piano di Lottizzazione delle aree site in Lecco, ricomprese tra Corso Promessi Sposi e Via dei Riccioli.

Su quest'area sorgeva un complesso industriale che è stato demolito nel 2007 e il terreno bonificato nel 2008, prima di iniziare la costruzione del complesso residenziale esistente.

Allegato 15 – Studio geologico per bonifica area prot.n.22157 del 20/05/2008



Foto edificio industriale demolito

Il piano di Lottizzazione ha avuto il seguente iter

- 25 settembre 2006 adozione dal Consiglio Comunale di Lecco con deliberazione n.68 R.D e n.91 I.P;
- 8 marzo 2007 approvazione dal Consiglio Comunale di Lecco con deliberazione n.8 R.D. e n.32 I.P;
- 25 luglio 2008 adozione della variante dalla Giunta Comunale con deliberazione n.61 R.D e n.200 I.P;
- 27 ottobre 2008 adozione della variante alla Giunta Comunale con deliberazione n.79 R.D e n. 265 I.P.

Il 12 aprile 2010 viene firmata la Convenzione Urbanistica che regola la realizzazione del fabbricato all'interno dell'area compresa tra Corso Promessi Sposi e Via dei Riccioli, tale spazio è identificato all'interno del PRG (Vigente nel 2010) come "*Zone produttive e terziarie compatibili con la residenza- Zone centrali (PC)*" in ambito soggetto a Piano di Attuazione.

I due Firmatari della convenzione sono il Comune di Lecco e la società Technology Tower S.r.l (lottizzante) che con atto di compravendita n.53137/10620 del 6/02/2008 è divenuta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili.

Allegato 9 – Rilascio certificato di destinazione d'uso urbanistica prot.n.54658 del 03/12/2007

Nel rispetto della convenzione potevano essere realizzati:

Slp complessiva (residenziale + direzionale commerciale)	mq	4.907,26
Volume virtuale	mc	10.283,18
Sup. minima a standard urbanistici	mq	4.128,49
Sup. da cedere gratuitamente al Comune	mq	3.041,12

La differenza tra la superficie minima a standard urbanistico (mq. 4.128,49) e la superficie da cedere al comune pari a mq 1.087,37 è stata monetizzata al prezzo di 154,94 €/mq.

4.128,49 mq – 3.041,12 mq	=	1087,37 mq
1.087,37 mq x 154,94 €/mq	=	168.477,11 €

L'importo totale della monetizzazione pari a 168.477,11 € è stato versato dalla Technology Tower S.r.l alla Tesoreria di Lecco con bonifico bancario ordinato ed eseguito in data 26/11/2009.

Allegato 8 – Convenzione Urbanistica – art.4 Prescrittività del Piano e art.6 Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici.

La Convenzione stabiliva che gli oneri di urbanizzazione primaria dovessero essere versati secondo quanto previsto dalla Legge, determinato al momento del rilascio delle concessioni edilizie sulla base delle tariffe unitarie vigenti alla data del rilascio; mentre dovevano essere realizzate delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri.

Descrizione		Totale
Valore opere di urbanizzazione secondaria		817.530,65 €
Valore area in cessione gratuita al Comune (parcheggio al secondo piano sotto strada)	3.041,12 mq x 154,94 €/mq	471.191,13 €
Totale ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria	817.530,65 € - 471.191,13 €	346.339,52 €

Tali opere comprendevano:

- 1) Realizzazione di parcheggi ed i relativi spazi di manovra interrati e fuori terra;
- 2) Realizzazione delle condotte per lo scolo delle acque nere e le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti, etc.) al servizio del parcheggio pubblico;
- 3) Realizzazione delle condotte di erogazione dell'acqua per l'impianto antincendio a servizio dei parcheggi interrati;
- 4) La rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree di cui al primo punto;
- 5) Le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche.

Allegato 8 – Convenzione Urbanistica – art.8 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, art.9 Contributi di Urbanizzazione.

7.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE AREE OPERE A SCOMPUTO

La Convenzione stabilisce che l'atto di cessione delle aree a destinazione pubblica a favore del Comune dovrà avvenire in forma gratuita e a semplice richiesta di quest'ultimo solo successivamente agli atti previsti e indicati nell'art.13 della stessa:

“Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente Piano di Lottizzazione dovranno essere sottoposte a collaudo. Il collaudo dovrà essere esteso a tutte le parti strutturali (compresa la rampa di accesso) ed impiantistiche relative alle opere di urbanizzazione.

Il collaudo dovrà eseguirsi entro 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere, comunicata dal Direttore Lavori, e a seguito della presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei Lavori attestante:

- la regolarità delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni rispetto le previsioni del Piano di Lottizzazione;*
- la conformità delle opere ai rispettivi Permessi di Costruire,*
- la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti;*
- la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati.*

Al collaudo delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi anche in corso d'opera, provvederà a spese del Lottizzante, l'ufficio Tecnico Comunale o tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'emissione di apposito Certificato di Collaudo di Regolare Funzionalità, che accerti la funzionalità ed idoneità all'uso delle opere di Urbanizzazione realizzate.

Il Lottizzante ed aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, le documentazioni richieste per l'espletamento del servizio. In seguito al Collaudo di Regolare Funzionalità si darà corso agli atti per l'eventuale presa in carico e gestione, da parte del Comune di Lecco, delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante."

Allo stesso tempo la Convenzione stabilisce che il lottizzante, a titolo di servitù, ha la facoltà di costruire e mantenere nelle aree del sottosuolo, che verranno cedute al Comune di Lecco, ogni tipo di impianto o manufatto necessario agli edifici soprastanti. Si precisa inoltre che fino alla presa in carico da parte del Comune della gestione delle opere di urbanizzazione tutte le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree restano a carico del Lottizzante.

Allegato n.8 –Convenzione Urbanistica

Si precisa che ad oggi il collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione secondaria e quindi la cessione dell'area parcheggio al Comune di Lecco non è ancora avvenuta in quanto lo stesso ha richiesto un'integrazione alla documentazione di collaudo a suo tempo presentata dai progettisti/direttore lavori. La Curatela si è attivata per portare a termine la cessione delle aree come da Convenzione: anche se alla data di stesura della presente relazione le verifiche con il Comune sono ancora in corso.

Allegato n.10 – Richiesta Certificato di Collaudo parcheggio 2° piano sotto strada

Allegato n.11 – Comunicazione del 17/06/2016 Prot.n.46919 a seguito del sopralluogo di collaudo

Allegato n.12 – Segnalazione Certificata di Inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. n.5271 del 20/07/2015.

8 EDILIZIA

8.1 TITOLI EDILIZI

L'immobile costruito nell'area compresa tra Corso Promessi Sposi e Via dei Ricciolo ricade parzialmente nelle zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004, artt.134 e 142, lettera c, Ex legge n.431/1985.



Estratto Piano Regolatore – mappa dei vincoli

L'immobile è stato realizzato a partire dal 2010 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Data
Richiesta di autorizzazione paesaggistica per demolizione edifici esistenti. (Allegato 13)	n.22218	Presentata il 18/05/2007 Protocollo del 21/05/2007
Denuncia inizio attività (D.I.A) per demolizione edifici esistenti e comunicazione di inizio lavori (Allegato 14)	n.27525	Presentata il 15/06/2007 Protocollo del 18/06/2007 Protocollo del 08/10/2007

Denuncia inizio attività (D.I.A) realizzazione nuovo edificio. (Allegato 16)	n.16885	Presentata il 02/04/2010 Protocollo del 07/04/2010
Denuncia inizio attività (D.I.A) realizzazione parcheggi. (Allegato 17)	n.16888	Presentata il 02/04/2010 Protocollo del 07/04/2010
Denuncia inizio attività (D.I.A) realizzazione muro di cinta lungo via dei Riccioli. (Allegato 18)	n.44588	Protocollata il 03/08/2011
Denuncia inizio attività (D.I.A) opere in variante edificio e parcheggi. (Allegato 19)	n.43759	Protocollata il 28/09/2011
Denuncia inizio attività (D.I.A) variante parcheggi. (Allegato 20)	n.51987	Presentata il 14/11/2011 Protocollo del 15/11/2011
Denuncia inizio attività (D.I.A) opere in variante edificio e parcheggi. (Allegato 21)	n.33630	Protocollata il 01/08/2012
Richiesta di agibilità parziale Edificio. (Allegato 22)	n.3703	Protocollata il 18/01/2013
Comunicazione di fine lavori edificio. (Allegato 23)		Presentata il 03/06/2014
Richiesta di agibilità finale edificio. (Allegato 24)	n.45012	Protocollata il 06/07/2015
Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A) spostamento servizi igienici parcheggio. (Allegato 25)	n.59606	Presentata il 15/09/2015

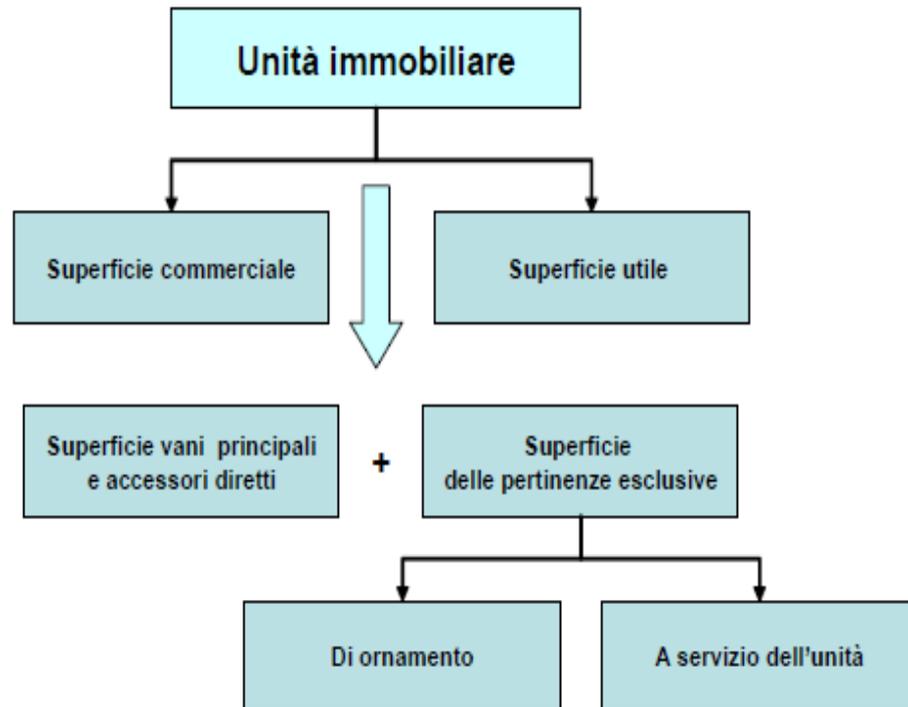
8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'unità oggetto di valutazione corrisponde agli elaborati grafici presentati in Comune e corrisponde anche alle schede catastali presentate il 23/11/2012.

9 CONSISTENZE

9.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati).



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. Mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)

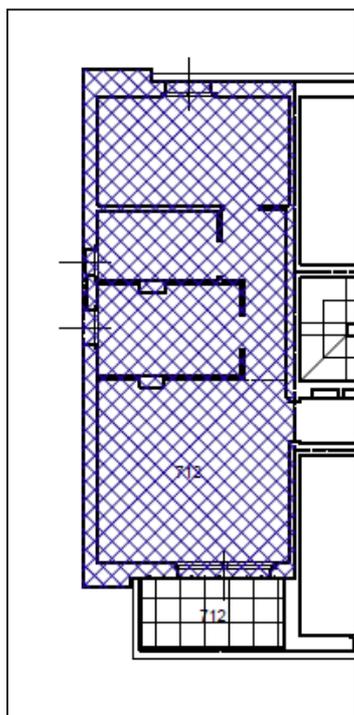
Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- Comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare;
- In merito al calcolo delle superficie inoltre;
- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso;
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione sono:

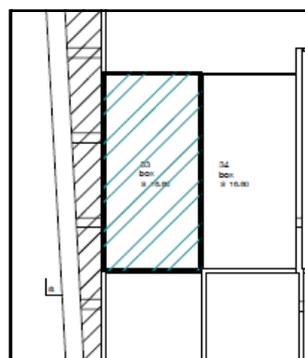
Usò del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

Dagli elaborati grafici in formato digitale ricevuti dalla proprietà risultano le seguenti superfici:



Planimetria appartamento A1

LEGENDA



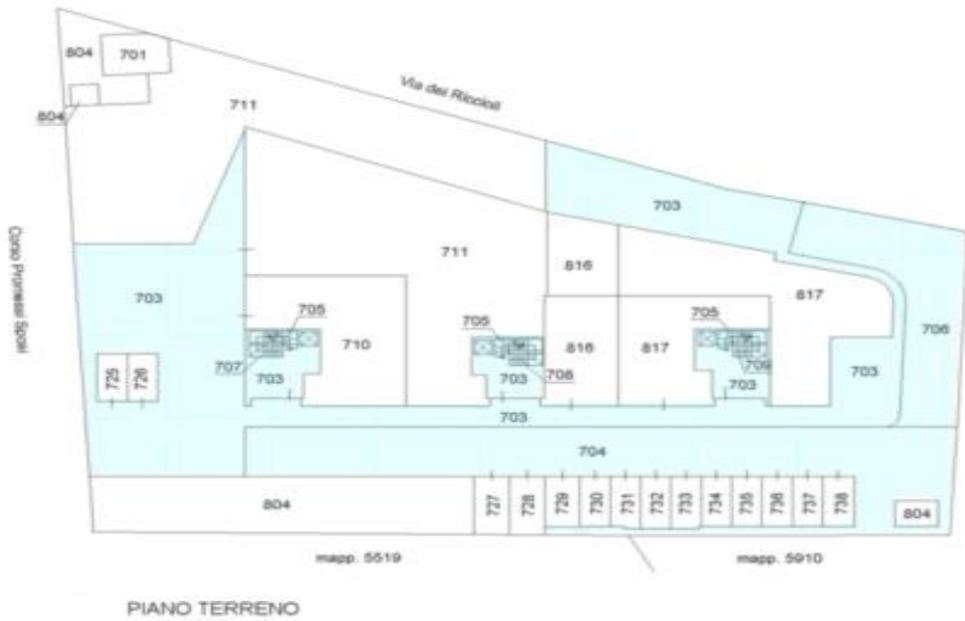
Planimetria Box B33

Le consistenze delle unità risultano:

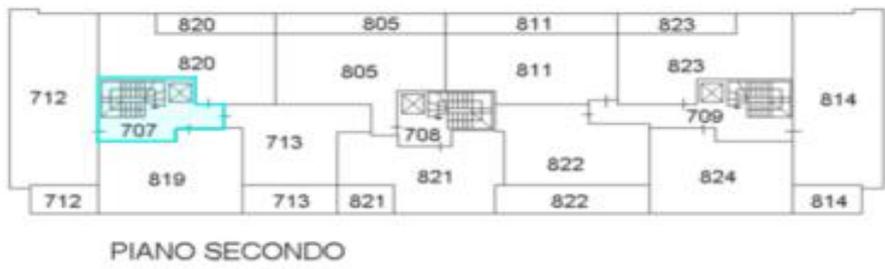
	Sup. reale (mq)	% di omogenizzazione	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	72,36	100%	72,36
Balconi	7,12	30%	2,14
Box		A corpo	
TOTALE	79,48 mq		74,50 Mq

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata l'unità immobiliare risulta essere di **74,50 mq**, mentre il box auto verrà valutato a corpo.

Allegato 28 – Scheda Lotto 1



Stralcio elaborato planimetrico piano terreno



Elaborato planimetrico piano secondo

- Allegato 2 – Certificato Notarile
- Allegato 6 – Elaborato Planimetrico

11 VALUTAZIONE

11.1 METODO DI STIMA – SINTETICO COMPARATIVO

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - *Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.*

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - *Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle*

abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrare nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla seconda delle tre categorie – Edificio di tipologia Civile

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

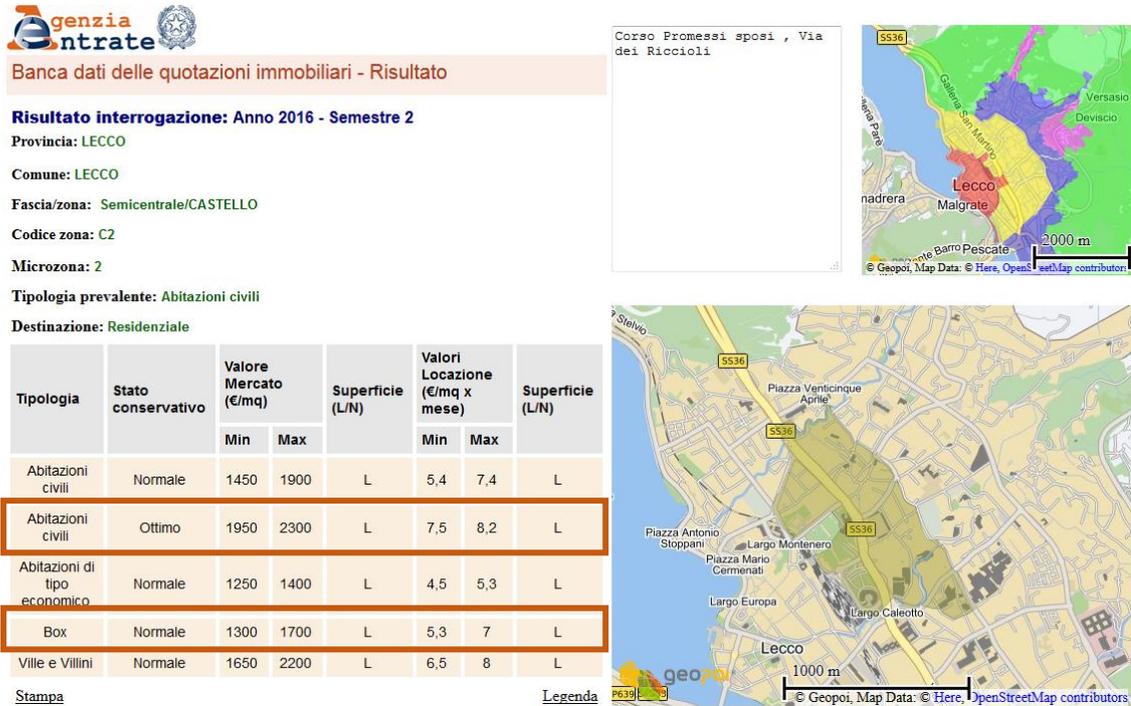
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'appartamento corrisponde alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo Civile

11.2 QUOTAZIONI IMMOBILIARI

L'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) della Agenzia delle Entrate, riporta le seguenti quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2016:



Il portale Borsino Immobiliare per il mese di Giugno 2017 riporta le seguenti quotazioni immobiliari per la zona Acquate del Comune di Lecco:

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (giugno 2017)							
Comune	Lecco						
Zona	Acquate						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.246	1.327	1.407	4,0	4,4	4,8	4,0%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.447	1.648	1.849	4,8	5,2	5,6	3,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	965	1.086	1.206	3,2	3,6	4,0	4,0%
Ville e Villini (In buono stato)	1.327	1.447	1.568	4,8	5,2	5,6	4,3%
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.608	1.749	1.890	5,6	6,4	7,2	4,4%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.206	1.287	1.367	4,0	4,4	4,8	4,1%
Uffici (In ottimo stato)	1.407	1.528	1.648	4,8	5,6	6,4	4,4%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	965	1.086	1.206	4,0	4,0	4,0	4,4%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

RESIDENZE	Abitazioni di tipo civile	Min €/mq	Max €/mq
OMI	In ottimo stato	€ 1.950,00	€ 2.300,00
Borsino Immobiliare	In ottimo stato	€ 1.447,00	€ 1.849,00
Media €/mq tra le 2 fonti		€ 1.698,50	€ 2.074,50
Considerando che un box/posto auto ha una superficie media di 15 mq			
POSTO AUTO	Box auto	Min /corpo	Max /corpo
OMI	In stato normale	€ 19.500,00	€ 25.500,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 14.475,00	€ 18.090,00
Media €/mq tra le 2 fonti		€ 16.987,50	€ 21.795,00

11.3 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richieste relativamente agli ultimi 24 mesi. Per il Comune di Lecco il grafico riportato mostra una diminuzione quasi del 7% dei prezzi richiesti.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Maggio 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.983 per metro quadro, contro i € 2.138 registrati il mese di Maggio 2016 (con una diminuzione del 7,22% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Lecco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2016, con un valore di € 2.162 al metro quadro.

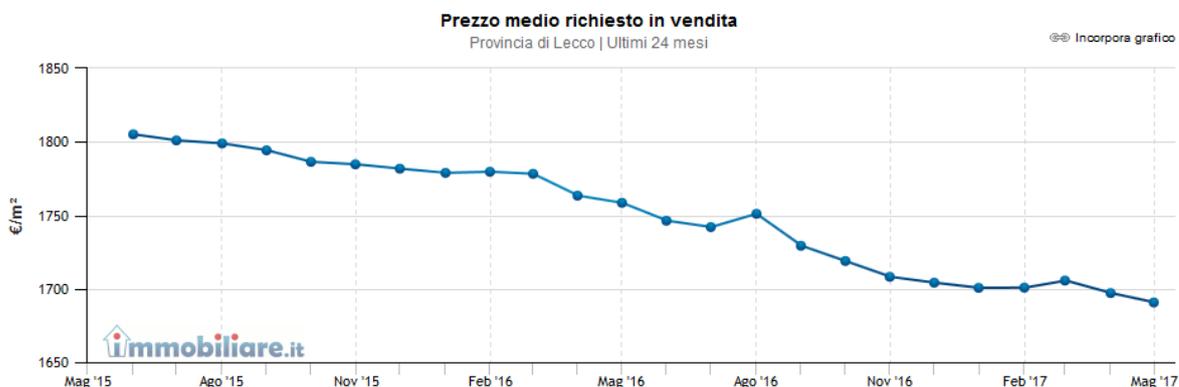


	Ago '15	Nov '15	Feb '16	Mag '16	Ago '16	Nov '16	Feb '17	Mag '17
Prezzo Medio	2.152	2.125	2.162	2.138	2.096	2.017	2.008	1.983
Appartamento	2.133	2.111	2.156	2.130	2.093	2.015	2.006	1.975
Attico/Mansarda	3.018	2.926	2.874	2.792	2.695	2.775	2.789	2.712
Casa indipendente	1.862	1.806	1.776	1.895	1.652	1.506	1.403	1.375
Palazzo/Stabile	1.272	1.272	1.067	930	949	932	819	904
Rustico/Casale	924	779	760	719	708	832	671	631
Villa	2.137	2.099	2.094	2.057	2.053	1.967	1.961	2.087
Villetta a schiera	2.324	2.286	2.299	2.209	2.275	1.972	2.241	2.181
Loft/Open space	1.601	2.530	2.125	2.587	2.587	2.565	nd	nd

Per la provincia di Lecco, il trend di vendita degli immobili non è migliore

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel corso del mese di Maggio 2017 gli immobili residenziali in vendita nella provincia di Lecco registrano un **prezzo per metro quadro richiesto pari a € 1.691**, a fronte dei € 1.758 richiesti nel mese di Maggio 2016 (con **una diminuzione del 3,86% nell'ultimo anno**). Negli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto degli immobili localizzati all'interno dei confini della provincia di Lecco ha toccato il valore massimo nel mese di Giugno 2015, con € 1.805 per metro quadro.



	Ago '15	Nov '15	Feb '16	Mag '16	Ago '16	Nov '16	Feb '17	Mag '17
Prezzo Medio	1.799	1.785	1.780	1.758	1.751	1.708	1.701	1.691
Appartamento	1.801	1.790	1.789	1.766	1.756	1.711	1.701	1.683
Attico/Mansarda	2.286	2.269	2.204	2.216	2.162	2.130	2.225	2.189
Casa indipendente	1.371	1.372	1.381	1.318	1.289	1.242	1.261	1.251
Palazzo/Stabile	1.086	1.170	1.051	1.126	1.176	952	997	1.014
Rustico/Casale	914	873	803	803	848	820	833	799
Villa	1.829	1.798	1.785	1.774	1.793	1.778	1.778	1.808
Villetta a schiera	1.721	1.710	1.677	1.639	1.653	1.629	1.634	1.613
Loft/Open space	1.101	1.565	2.125	2.587	2.177	1.961	nd	nd

I dati riportati dal portale Immobiliare.It sono molto simili ai valori minimi delle fonti precedentemente riportate ed è opportuno considerare che il suddetto portale riporta i prezzi di vendita richiesta che sono normalmente più alti di almeno 10-15% di quelli poi effettivamente transati.

Alla luce di quanto dettagliatamente descritto nei capitoli precedenti sono stati considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Residenze	€/mq 2.050, 00
Box Auto	€/corpo 15.000,00

Si tenga conto che i valori unitari sopra indicati per residenze sono da intendersi per unità immobiliari che si presentano finite ovvero con pavimenti e impianti posati in opera.

11.4 VALUTAZIONE DELLE OPERE MANCANTI

A seguito del sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare A1 oggetto di valutazione risulta essere finita ad esclusione di alcune parti impiantistiche:

- 1) Impianto di domotica e touch screen;
- 2) Impianto antintrusione;
- 3) Lampada sul terrazzo.

Per poter determinare il valore dell'unità nello stato in cui si trova si è proceduto alla definizione del valore dell'unità come se fosse finita decurtando il valore delle opere mancanti e degli eventuali costi accessori per finire le opere.

A seguito di indagini svolte risulta che i costi delle opere mancanti ammontano a circa € 6.000, 00.

11.5 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Si è ritenuto opportuno, ai fini di una valutazione più mirata applicare coefficienti di differenziazione in relazione al piano, all'orientamento e all'esposizione dell'unità oggetto di valutazione.

1) Coefficiente di differenziazione di Piano:

Il valore di un'unità abitativa è sensibile al piano in cui si colloca all'interno di un immobile; i piani alti hanno solitamente un valore maggiore rispetto a quelli situati ai piani più bassi.

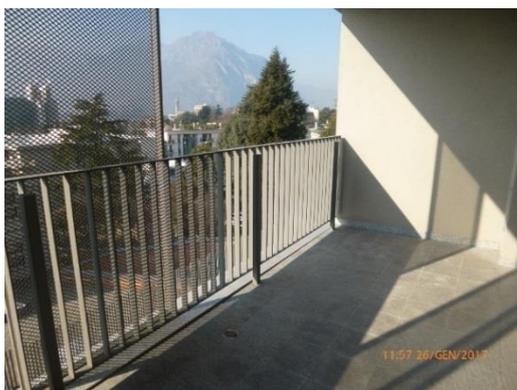
Pertanto il valore delle unità situate ai piani 1°, 2° e 3° sarà deprezzata del 5%; mentre il valore di quelle situate ai piani superiori, 6° e 7°, sarà aumentato del 5%.



2) Coefficiente di differenziazione di orientamento:

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare la qualità degli ambienti interni ed esterni e il loro orientamento in modo da avere un quadro qualitativo completo dell'unità all'interno dell'immobile.

Le unità orientate verso Est godono della vista della parte alta della città e delle montagne che la circondano; mentre le unità orientate verso Ovest guardano verso il centro città e il lago, ma la vista è limitata dagli alti palazzi che si trovano davanti al fabbricato:



Vista orientamento verso Est



Vista orientamento verso Ovest

Pertanto:

- Il valore delle unità orientate verso Ovest verrà deprezzato del 5%;
- Il valore delle unità orientate solo verso Est, o con entrambi gli orientamenti; non verrà modificato in quanto si applicherà un coefficiente pari allo 0%;

3) Coefficiente di differenziazione di esposizione:

Altra caratteristica che aggiunge valore alla singola unità è il numero di affacci. Unità affacciate e su più lati saranno meglio illuminate e areate anche durante l'arco della giornata delle unità con un affaccio solo. Pertanto il valore delle unità aventi due o più affacci verrà aumentato del 5%.

All'unità oggetto di valutazione:

- Sita al piano secondo verrà applicato un coefficiente pari a (-5%)
- Orientata sia verso Ovest che verso Est verrà applicato un coefficiente pari a (0%)
- Esposta su tre lati verrà applicato un coefficiente pari (+5%)

11.6 VALUTAZIONE

In considerazione di tutto quanto dettagliatamente descritto nei paragrafi precedenti il valore a corpo dell'unità A1 situata al secondo piano con una superficie commerciale di 74,50 mq (vedi p.to 9.1) e il box auto B33 risulta essere il seguente:

	Sup. Commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Totale €
Valore iniziale	74,50	2.050,00	€ 152.725,00
Valore opere mancanti (Paragrafo 11.4)			- €6.000,00

Valore dell'unità allo stato attuale			€ 146.725 ,00
Coefficiente di piano	-5%	€146.725,00	- € 7.336,25
Coefficiente di orientamento	0%	€146.725,00	-
Coefficiente di esposizione	+5%	€146.725,00	€ 7.336,25
Box			€ 15.000,00
Valore di stima Lotto 1			€161.725,00

Il valore a corpo del Lotto 1 composto da un appartamento A1 e un Box auto B33 nello stato in cui si trova, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€161.700,00 (centosessantunomilasettecento/00)**.

Milano, 06 Giugno 2017

Arch. Yael Anati



Allegato 1 – Atto di compravendita;
Allegato 2 – Certificato notarile ventennale;
Allegato 3 – Visura elenco immobili;
Allegato 4 – Visura per soggetto;
Allegato 5 – Estratto di mappa territoriale;
Allegato 6 – Elaborato planimetrico;
Allegato 7 – Planimetrie catastali sub.712 e sub.769;
Allegato 8 – Convenzione Urbanistica Rep. N. 58139 – raccolta n.13537 del 12.04.2010;
Allegato 9 – Certificato di destinazione Urbanistica n.54658 del 03.12.2007;
Allegato 10 – Richiesta certificato di collaudo parcheggio al 2° piano interrato;
Allegato 11 – Comunicazione del 17/06/2016 Prot.n.46919 a seguito del sopralluogo di collaudo;
Allegato 12 – Segnalazione Certificata di Inizio attività ai fini della sicurezza antincendio n.5271 Del 20/07/2015;
Allegato 13 – Richiesta di autorizzazione paesaggista. n.22218 del 21/05/2007;
Allegato 14 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.27525 del 18/06/2007;
Allegato 15 – Studio Geologico per bonifica area prof. n.22157 del 20/05/2008;
Allegato 16 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.16885 del 07/04/2010;
Allegato 17 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.16888 del 07/04/2010;
Allegato 18 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n. 44588 del 03/08/2011;
Allegato 19 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.43759 del 28/09/2011;
Allegato 20 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.51987 del 15/11/2011;
Allegato 21 – Denuncia inizio attività (D.I.A) n.33630 del 01/08/2012;
Allegato 22– Richiesta di agibilità parziale n.3703 del 18/01/2013;
Allegato 23 – Comunicazione di fine lavori Presentata il 03/06/2014;
Allegato 24 – Richiesta di agibilità n.45012 del 06/07/2015;
Allegato 25 – Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n.59606 del 15/09/2015;
Allegato 26 – Dichiarazioni di conformità impianto elettrico, antincendio e allacciamento fognatura comunale edificio;
Allegato 27 – Dichiarazioni di conformità impianto elettrico, e idrico sanitario parcheggio piano secondo sotto strada;
Allegato 28– Scheda Lotto 1;
Allegato 29 – Rapporto fotografico