

Tribunale di BERGAMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

COLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Via Carnovali n. 90 – 24126 Bergamo

N. 8/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Randazzo

Curatore: Dott. Luigi Gaffuri

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN OSNAGO (LC)**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Codice Fiscale: MCHRRT75P64H910V

Partita IVA: 03156370169

Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)



Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	4
1.4	Il criterio di stima.....	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI OSNAGO (LC).....	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso	7
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	8
2.5	La provenienza	11
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	12
2.7	La descrizione.....	13
2.8	Valutazione	24
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	26

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore, con autorizzazione del G.D. in data 31.12.2022, è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari site in Comune di Osnago, Provincia di Lecco, di seguito meglio descritte ed in capo alla Società **COLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Bergamo (BG), Via Carnovali n. 90, P.IVA 03728730965.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- le note di trascrizione degli atti di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza,

servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi: gli immobili alla data dei sopralluoghi risultavano occupati, arredati e con merce al loro interno.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI OSNAGO (LC)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di 1/1 di unità immobiliari inserite in fabbricato a carattere commerciale sito in Osnago (LC), Via Statale n. 22, identificate catastalmente al NCEU, **foglio 6:**

- **mappale 2907/703**, piano 2, categoria A/10, classe U, consistenza vani 16,5, RC Euro 3.919,91;
- **mappale 2907/705**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 130, RC Euro 664,68;
- **mappale 2907/709**, piano 1-2, categoria D/8, RC Euro 24.741,00;
- **mappale 2907/710**, piano T, categoria D/8, RC Euro 6.582,00;

Beni Comuni Non Censibili:

- **mappale 2907/706**, piano T, bene comune non censibile - consistente in piazzale ed aiuole comuni ai mappali 2907/703, 2907/705, 2907/709 e 2907/710;
- **mappale 2907/707**, piano T-1-2-S1, bene comune non censibile - consistente in ascensore, scala antincendio, balcone e terrazzo al piano secondo comuni ai mappali 2907/703, 2907/705, 2907/709 e 2907/710;
- **mappale 2907/708**, piano S1, bene comune non censibile - consistente in spazio di manovra e aiuola comune ai mappali 2907/705 e 2907/709;
- **mappale 2907/711**, piano S1-T-1-2, bene comune non censibile ai mappali 2907/709 e 2907/710.

Lo stato attuale dei subb. 703 e 705 è correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali presenti in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, mentre le planimetrie dei subb. 709 e 710 non sono conformi, in quanto all'interno dei locali sono state realizzate pareti in cartongesso e vani non autorizzati.

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- ✓ mapp. **2907/703**: mapp. 2907/707, mapp. 2907/707, mapp. 2907/707, mapp. 2907/709, vuoto, mapp. 2907 sub. 707.
- ✓ mapp. **2907/705**: terrapieno, mapp. 2907/708, mapp. 2907/708, mapp. 2907/709, terrapieno.

- ✓ mapp. **2907/709**: *piano terra* mapp. 2907/706, mapp. 2907/706, vuoto, mapp. 2907/710, mapp. 2907/706, *piano primo* vuoto, mapp. 2907/707, vuoto, mapp. 2907/711, vuoto, vuoto, mapp. 2907 sub. 707, *piano secondo* mapp. 2907/707, mapp. 2907/711, vuoto, mapp. 2907/707, 2907/707, 2907/707, *piano primo sottostrada* terrapieno, mapp. 2907/705, mapp. 2907/708, mapp. 2907/711, mapp. 2907/708, terrapieno, mapp. 2907/707, terrapieno.
- ✓ mapp. **2907/710**: mapp. 2907/709, vuoto, mapp. 2907 sub. 711, vuoto, mapp. 2907/706, mapp. 2907/706.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate in forza dei seguenti contratti:

- Contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione stipulato in data 27.08.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Merate in data 26.09.2013, con la [REDACTED] durata contratto anni 6 con decorrenza dal 1 settembre 2013 con tacito rinnovo per altri 6 anni, canone annuo € 50.000,00 per i primi due anni, € 60.000,00 per il terzo anno, € 70.000,00 dal quarto anno, oltre IVA.

Questo contratto riguarda il mapp. 2907 sub. 710.

- Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 15.07.2015 con la Società [REDACTED] durata contratto anni 6 con decorrenza dal 10 luglio 2015 con tacito rinnovo per altri 6 anni, canone dal 10.07.2015 al 09.07.2016 € 4.000,00/mese, canone dal 10.07.2016 al 09.07.2017 € 4.600,00/mese, canone dal 10.07.2017 al 09.07.2018 € 5.000,00/mese, canone dal 10.07.2018 al 09.07.2019 € 6.500,00/mese, dal 10.07.2019 e per tutto il periodo € 7.000,00/mese.

Il contratto prevedeva la locazione di mq 130,00 al piano terra, mq 1.050,00 al piano primo, mq 170,00 al piano secondo (per uso residenziale) e magazzino di mq 500,00 al piano interrato. *Non è agli atti e non è stato visionato l'allegato 1 richiamato nel contratto d'affitto.*

Questo contratto riguarda locali facenti parte l'attuale mapp. 2907 sub. 709.

- Contratto di locazione stipulato in data 01.03.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo 2 in data 03.04.2017 con la Società [REDACTED] durata contratto anni 6 con decorrenza dal 1 marzo 2017, canone annuo € 24.000,00 oltre IVA.

Questo contratto riguarda il mapp. 2907 sub. 703.

Il sub. 705 risulta essere libero da persone ma, alla data dei sopralluoghi, pieno di rifiuti di natura diversa.

Si specifica inoltre che la Società [REDACTED] sta occupando interamente il piano primo sottostrada (magazzini).

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Osnago, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti permessi edilizi:

- LICENZA EDILIZIA N. 32/72 RILASCIATA IL 13.12.1972, N. 32 DI PROT. PER COSTRUZIONE ESPOSIZIONE MOBILI (lavori ultimati in data 5 dicembre 1975);
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA IL 11.06.2001 N. 5826 DI PROT., PRATICA N. 45;
- AUTORIZZAZIONE AGIBILITA' DEL 25.06.2001 PROT. 6203 A SEGUITO DEL CONDONO N. 45/85;
- DIA PER VARIANTI INTERNE ED ESTERNE P.E. N. 42/2004 PRESENTATA IN DATA 01.06.2004 (fine lavori in data 26.09.2005);
- P.E. N. 42/2004-01 VARIANTE ALLA DIA P.E. N. 42/2004, PRESENTATA IN DATA 17.12.2004 (fine lavori in data 03.08.2007);
- DIA PER TINTEGGIATURA FACCIATE P.E. N. 33/2006 del 24.05.2006 (fine lavori in data 03.08.2007);
- DIA PRESENTATA IN DATA 30.10.2006 P.E. N. 73/2006 PER OPERE EDILIZIE DI SISTEMAZIONE INTERNA (fine lavori in data 27.08.2007);
- DIA DEPOSITATA IN DATA 10.04.2008 PROT. 4520 PER VARIANTE ALLA DIA PRESENTATA IL 30.10.2006 (PRATICA SUAP PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 255 DEL 20.02.2007) (fine lavori in data 24/07/2008);
- DIA DEPOSITATA IN DATA 13.06.2008 PROT. 7217 IN VARIANTE ALLA DIA 73/2006 (SPORTELLO UNICO MERATESE);
- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE PRESENTATA AL COMUNE DI OSNAGO IN DATA 7 AGOSTO 2008 – INTERO FABBRICATO;
- DIA PER SISTEMAZIONE AREA ESTERNA P.E. N. 26/2008 DEL 10.04.2008 IN VARIANTE ALLA DIA IN DATA 30.10.2006;
- DIA PER SISTEMAZIONE AREA ESTERNA P.E. N. 51/2008: VARIANTE ALLA DIA RESENTATA IL 30.10.2006, PRATICA SUAP PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N. 255 DEL 20.02.2007;

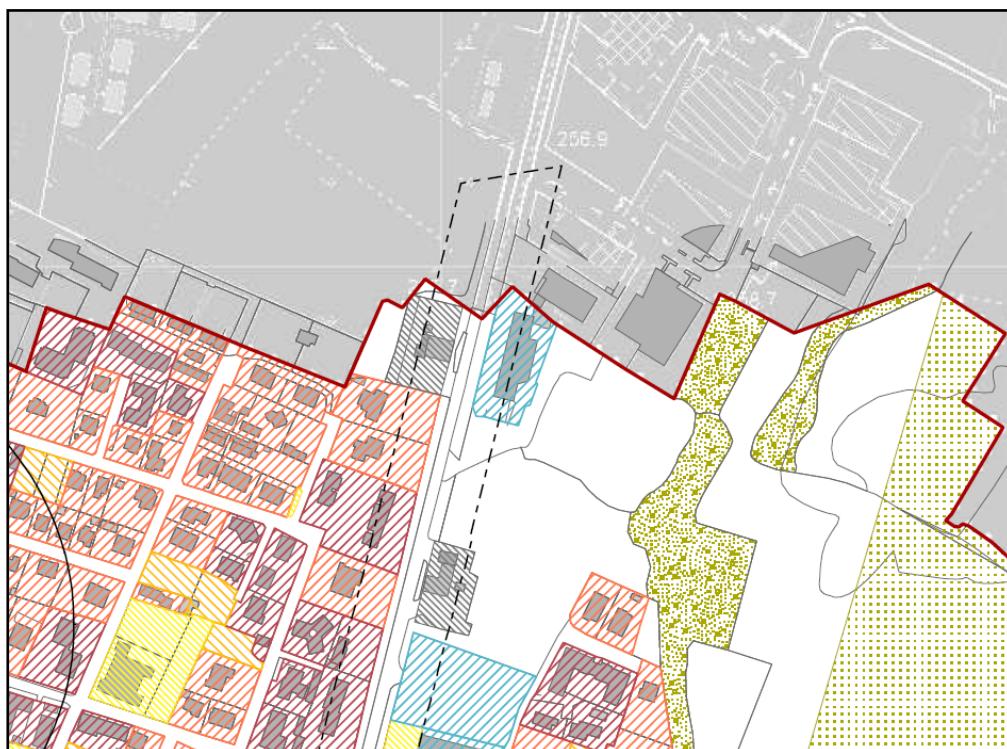
- DIA N. 57/2011 DEL 26.07.2011 PER FORMAZIONE CABINA ELETTRICA – **NON REALIZZATA**;
- COMUNICAZIONE ESECUZIONE INTERVENTI EDILIZI LIBERI N. 60/2012 DEL 20.09.2012 PER POSA PANNELLI FOTOVOLTAICI – **NON REALIZZATI**;
- RICHIESTA PARERE PREVENTIVO PER REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA, PE N. 45/2015;
- SCIA N. 44/2015 DEL 05.06.2015 PER FORMAZIONE DI NUOVE VETRINE AL PIANO 1 E DI PARCHEGGI ESTERNI;
- CILA N. 6/2016 DEL 11.02.2016 PER FORMAZIONE TAVOLATI INTERNI SUB. 701 - RESIDENZA;
- CILA N. 17/2016 DEL 22.03.2016 PER FORMAZIONE TAVOLATI INTERNI SUB. 701 - MAGAZZINO;
- SCIA PER POSA SCALA E FORMAZIONE NUOVO ACCESSO PIANO 1° N. 36/2016 DEL 27.05.2016 con Nulla Osta della Provincia di Lecco;
- SCIA PER VARIANTI INTERNE AL PIANO 2 E PER POSA SCALA ESTERNA N. 86/2016– **ARCHIVIATA**;
- CILA PER MODIFICHE INTERNE UFFICI PIANO 2, N. 106/2016 DEL 23.12.2016;
- CILA PER MODIFICHE INTERNE DEI VANI AD USO UFFICIO N. 11/2017 DEL 15.02.2017 (opere ultimate in data 22.02.2017).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- dovrà essere presentata SCIA in sanatoria per la diversa divisione dei subb. 709 e 710 a piano terra (divisione invece correttamente rappresentata nelle attuali schede catastali);
- per i subb. 709 e 710 dovranno essere ripristinate le opere in cartongesso interne, non autorizzate, realizzate dagli attuali utilizzatori (tavolati divisorii);
- in merito al sub. 709, a piano terra, non risulta autorizzata la realizzazione del wc, rappresentato correttamente nella planimetria catastale;

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente P.G.T. - Piano di Governo del Territorio (in salvaguardia con variante parziale in corso) in Ambiti commerciali, regolamentati dall'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole (v. sottostante stralcio).

Piano delle Regole - Tavola 2.1 Classificazione del Territorio



tessuto urbano consolidato - altri usi	
	produttivo
	industriale di trasformazione
	riorganizzazione produttiva
	ambiti commerciali
	aree per la distribuzione del carburante
	verde privato
	servizi

Art. 17 – Ambiti commerciali

All'interno del tessuto urbano consolidato, le Tavole individuano gli ambiti commerciali. Negli ambiti commerciali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi commerciali e complementari di cui all'art. 13 limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, e con l'esclusione degli altri usi di cui all'art. 13.

Indici e parametri

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore all'esistente, con un incremento massimo del 5% della sip esistente

Altezza: non superiore a 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire).

Per maggiore completezza si riporta anche lo stralcio dell'art. 13:

Art. 13 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue.

1. Uso residenziale

Residenza

2. Usi complementari alla residenza

Usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
Usi terziari
Usi di interesse comune

3. Usi produttivi

Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

4. Usi complementari al produttivo

Residenza di servizio
Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
Servizi aziendali ed interaziendali
Uffici privati e studi professionali
Usi commerciali relativi alle merci ingombranti
Esercizi di vicinato
Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

5. Usi commerciali

Esercizi di vicinato
Medie strutture di vendita
Grandi strutture di vendita
Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)

6. Usi complementari al commerciale

Residenza di servizio
Magazzini e depositi
Laboratori e attività di vendita connessa
Bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici
Attrezzature ricettive
Usi terziari
Usi di interesse comune

2.5 La provenienza

- Compravendita per scrittura privata autenticata del 1.03.2004 nr. 32831 Repertorio Notaio Antonio Aurucci di Milano, trascritta, a Lecco, in data 17.03.2004 ai nr.i 4081/2696;
- Atto di trasformazione sociale del 2.02.2007 n. 15830 Repertorio Notaio Mattia D'Amato di Agrate Brianza, non trascritto (dati desunti da indagine catastale), trasformazione sociale da "COLA S.R.L." a COLA S.P.A." con sede in Milano;
- Atto di trasferimento sede sociale del 18.02.2010 nr. 64060 Repertorio Notaio Francesco Brini di Missaglia, trascritto, a Lecco, in data 25.02.2010 ai nr.i 2572/1532, trasferimento sede da Milano a Osnago;
- Atto di trasferimento sede sociale del 15.10.2013 nr. 68856 Repertorio Notaio Francesco Brini di Missaglia, trascritto, a Lecco, in data 22.10.2013 ai nr.i 11903/8695, trasferimento sede da Osnago a Merate;
- Atto di trasformazione sociale e trasferimento sede sociale del 3.12.2014 nr. 25601 Repertorio Notaio Giammatteo Rizzonelli di Brescia, non trascritto (dati desunti da indagine catastale); trasformazione sociale da "COLA S.P.A" a "COLA S.R.L." e trasferimento sede da Merate a Bergamo.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 29.05.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** n.ri 4082/772 del 17.03.2004 (atto dell'1.03.2004 nr. 32832 Repertorio Notaio Antonio Aurucci di Milano);
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]
contro: "COLA SRL";
somma iscritta: Euro [REDACTED]
somma capitale: Euro [REDACTED]
scadenza: [REDACTED]
Si rileva annotamento di modifica di durata di rimorso in data [REDACTED] ai nn. 8333/1219, con il quale, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** n.ri 8123/1694 del 28.04.2007 (atto del 24.04.2007 nr. 6352 Repertorio Notaio Elena Caprotti di Agrate Brianza);
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]
contro: "COLA S.P.A.";
somma iscritta: Euro [REDACTED]
somma capitale: Euro [REDACTED]
scadenza: [REDACTED]
grava anche su beni venduti;
Si rileva annotamento di rinegoziazione di apertura di credito in data [REDACTED] ai nn. 15507/2159;
- **Ipoteca giudiziale** n.ri 2168/312 del 23.02.2016 (decreto ingiuntivo del 14.02.2016 nr. 1399 Repertorio Tribunale di Bergamo);
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro "COLA SRL", [REDACTED]
somma iscritta: [REDACTED]
somma capitale: [REDACTED]
grava anche su beni venduti e sui beni dei coobbligati;
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** n.ri 9155/1295 del 21.06.2019 (atto del 19.06.2019 n. 118 Repertorio [REDACTED] con sede in [REDACTED]
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro: "COLA S.R.L.";
somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Pignoramento** n.ri 8839/6461 del 31.05.2021 (atto giudiziario del 24.04.2021 nr. 620 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco);
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro: "COLA SRL";
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** ai n.ri 167/16 del 10.01.2022 (atto del 27.12.2021 n. 12021 Repertorio [REDACTED] con sede in [REDACTED])
a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro: "COLA SRL IN LIQUIDAZIONE";
somma iscritta: [REDACTED]
somma capitale [REDACTED]
grava limitatamente in capo ai mappali 2907/702 e 2907/704;
- **Sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale** n.ri 20677/14958 del 20.12.2022 (atto giudiziario del 16.11.2022 n. 154 Repertorio Tribunale di Bergamo);
a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI COLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE";
contro "COLA SRL" IN LIQUIDAZIONE.

2.7 La descrizione

Trattasi di edificio a carattere commerciale posto su Via Statale all'altezza del civico n. 22.



Osnago, comune della provincia di Lecco, ha una popolazione di circa 4.800 abitanti e dista circa 20 km da Lecco.

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni '70 e poi negli anni a venire, sono stati eseguiti interventi di diversa natura.

Descrizione sintetica mapp. 2907 sub. **703** – ufficio posto al piano secondo, raggiungibile mediante l'utilizzo dell'ascensore panoramico (sub. 707) con accesso allo stesso dal

parcheggio posto al lato nord-ovest dell'edificio. L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi negli anni 2016/2017 e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'area è così distribuita: ingresso/reception, disimpegno, tre uffici, una sala riunioni, un locale archivio, due bagni, disimpegno, deposito, disimpegno, due antibagni e due bagni, ripostiglio.

Pavimentazione degli uffici in parquet, pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica, climatizzatori, boiler acqua calda nei bagni, controsoffitto con lampade incorporate. Caldaia posta al piano primo sottostrada.

Descrizione sintetica mapp. 2907 sub. **705** – autorimessa posta al piano primo sottostrada dotata di portoni con apertura a soffietto, attualmente occupata da rifiuti di vario genere.

Dotata di impianto elettrico.

Descrizione sintetica mapp. 2907 sub. **709** – negozio a piano terra e primo con vetrine, uffici e residenza a servizio dell'attività commerciale al piano secondo, magazzini al piano primo sottostrada, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale.

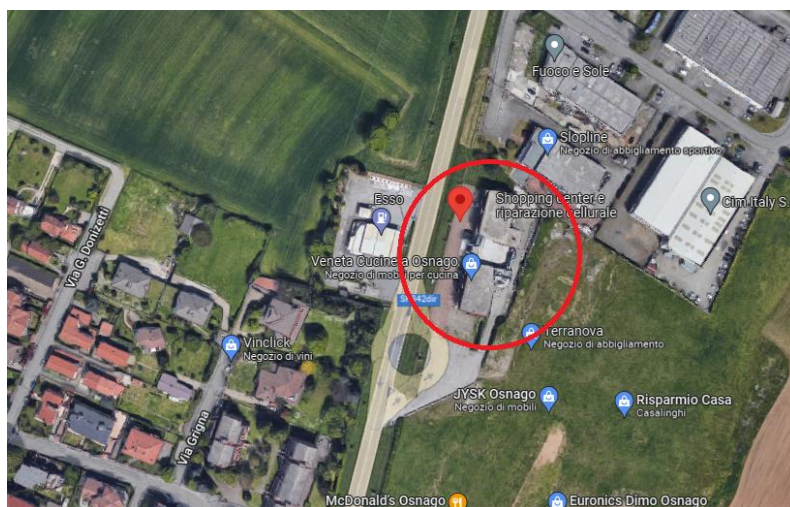
Pavimentazione dei locali e rivestimenti bagni in ceramica, impianto di raffrescamento (al momento non funzionante e bisognoso di manutenzione), caldaia posta al piano primo sottostrada. Il magazzino al piano primo sottostrada è dotato di impianto elettrico ed è pavimentato con piastrelline in ceramica. Si segnalano problemi di infiltrazione d'acqua al piano primo.

Descrizione sintetica mapp. 2907 sub. **710** – negozio posto al piano terra con vetrine su area comune/parcheggio, composto da ampio open space, due antibagni, due bagni e un ufficio.

Pavimentazione dei locali e rivestimenti dei bagni in ceramica, impianto raffrescamento, controsoffitto con lampade incorporate. Caldaia posta al piano primo sottostrada.

Le attività commerciali attualmente insediate vendono beni non alimentari.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



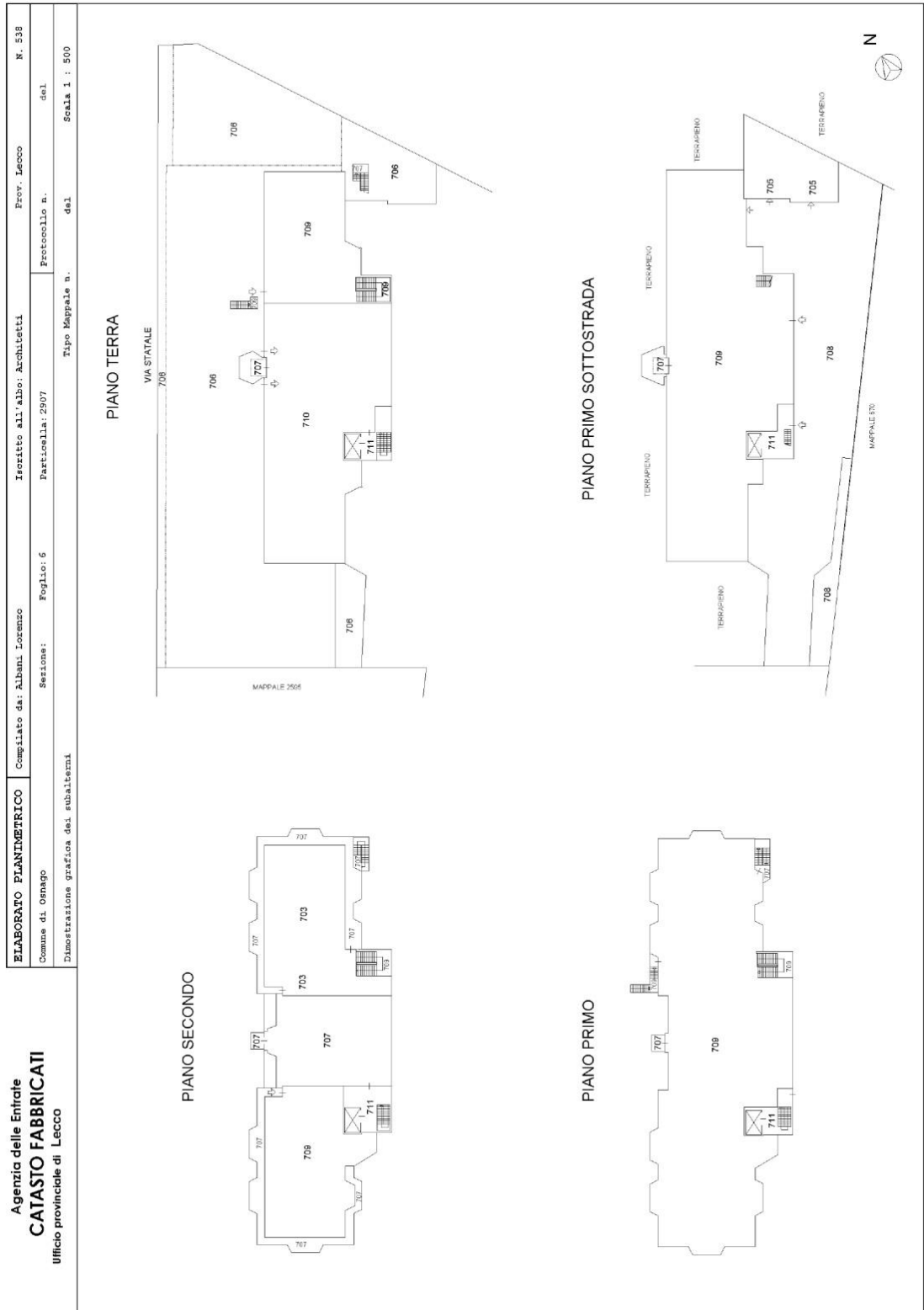
ELENCO SUBALTERNI E ELABORATO PLANIMETRICO

Ufficio Provinciale di: **LECCO**
 Comune di: **OSNAGO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

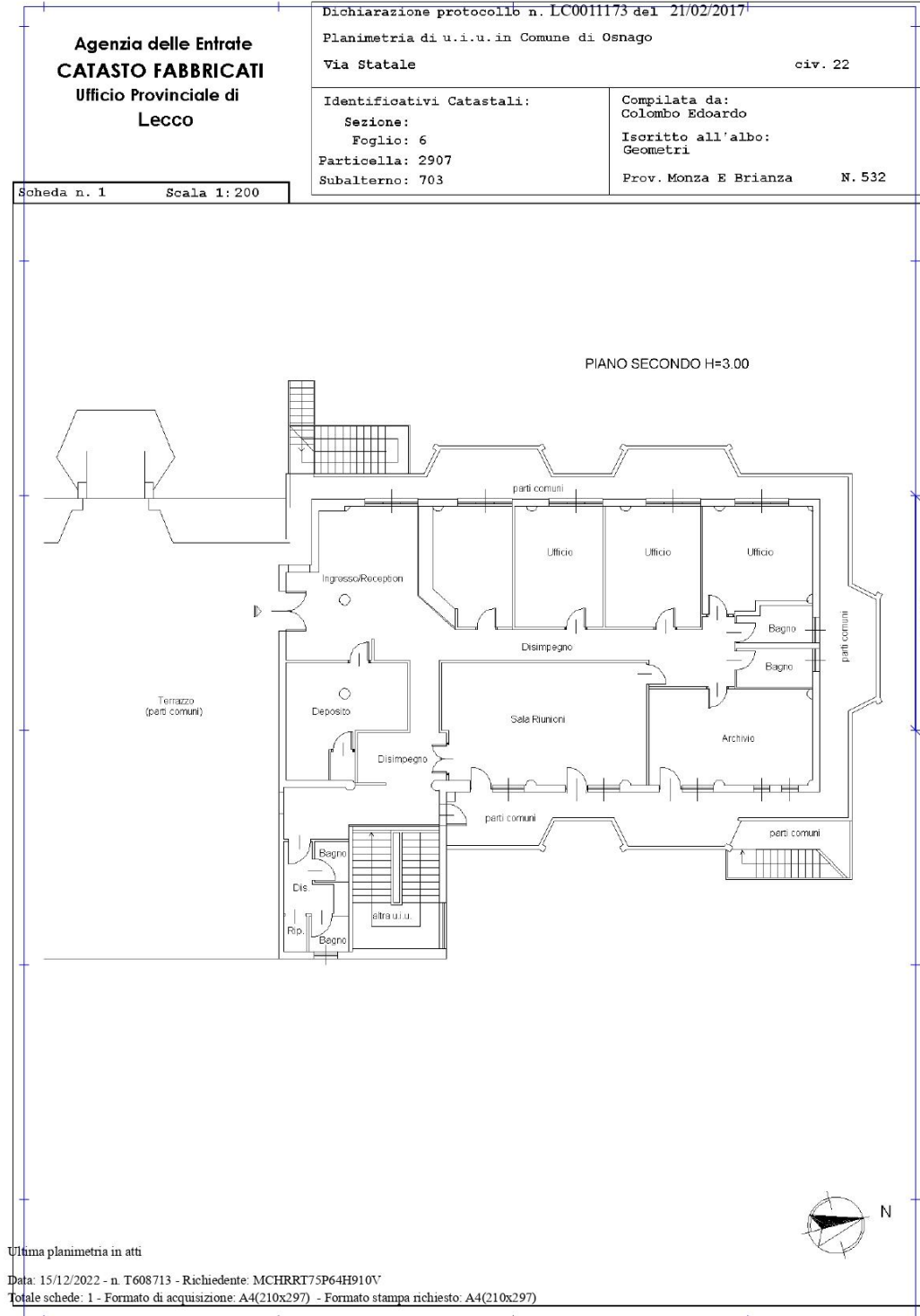
Elenco Subaltemi

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
OSNAGO		6	2907			
Sub	UBICAZIONE	n° civ.	Piani	Scala	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
702						SOPPRESSO
703	via statale	22	2			UFFICIO
704						SOPPRESSO
706	via statale	22	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUB (PIAZZALE E AIUOLE)
707	via statale	22	S1-T-1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUB (ASCENSORE, SCALA ANTINCENDIO, BALCONE E TERRAZZO AL PIANO SECONDO)
708	via statale	22	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 705 E 709 (SPAZIO DI MANOVRA E AIUOLA COMUNE)
709	via statale	22	S1-T-1-2			ESPOSIZIONE E VENDITA AL DETTAGLIO
710	via statale	22	T			ESPOSIZIONE E VENDITA AL DETTAGLIO
711	via statale	22	S1-T-1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB. 709 E 710



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 2907 SUB. 703

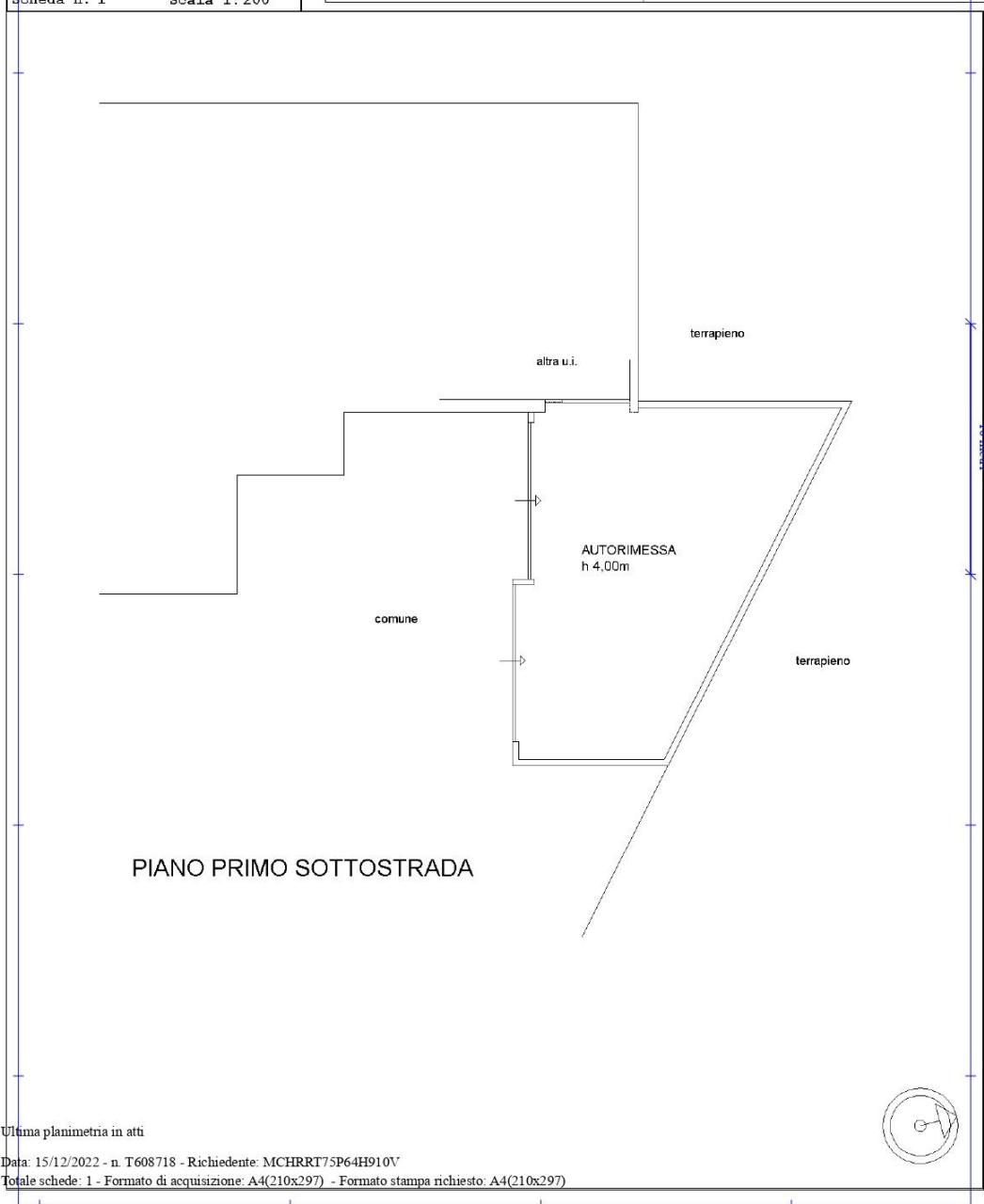
Data: 15/12/2022 - n. T608713 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 2907 SUB. 705

Data: 15/12/2022 - n. T608718 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco</p>	Dichiarazione protocollo n. LC0099343 del 05/12/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Osnago Via Statale civ. 22	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 2907 Subalterno: 705	Compilata da: Colombo Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Lecco N. 00200
Scheda n. 1 Scala 1:200		



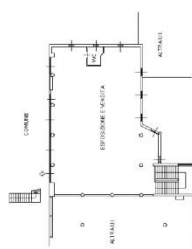

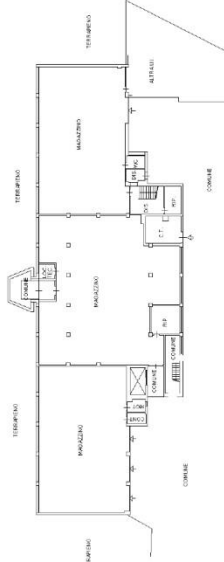
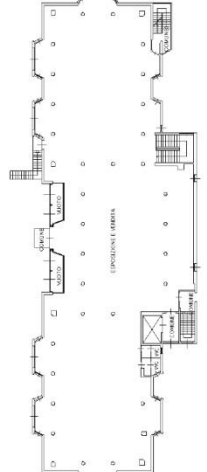
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2022 - Comune di OSNAGO(G161) - < Foglio 6 - Particella 2907 - Subalterno 705 >
 VIA STATALE n. 22 Piano S1

Ultima planimetria in atti

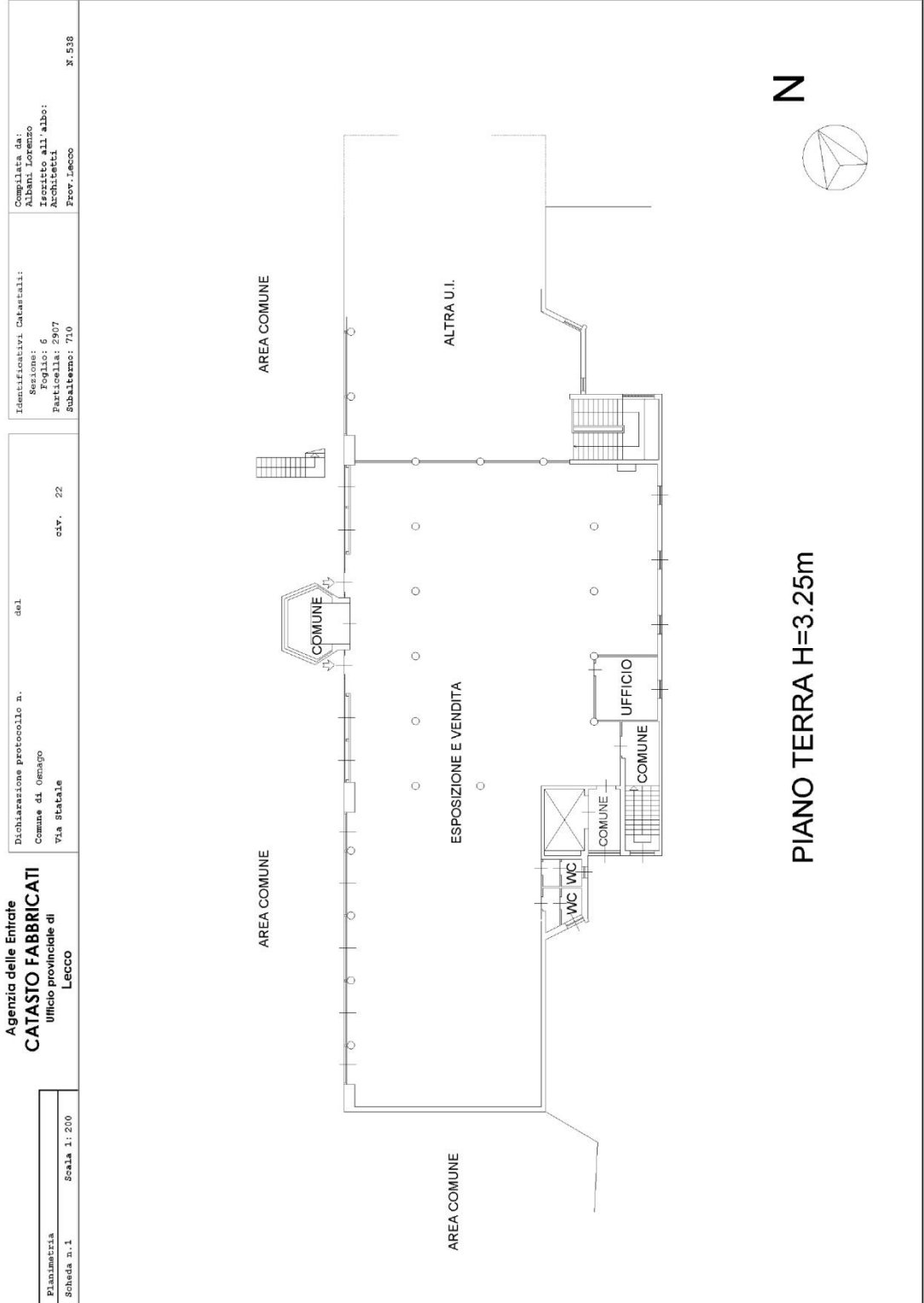
Data: 15/12/2022 - n. T608718 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

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

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 2907 SUB. 709

<p>Planimetria Scheda n. 1. Scala 1: 500</p>	<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Lecco</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Omegna Via Statale _____ estr. 22</p>	<p>Identificativi Catastrali: Sezione: 6 Particella: 2907 Subalterno: 709</p>	<p>Completata da: Albani Lorenzo Iscritta all'albo: Architetti Prov. Lecco N. 538</p>
	<p>PIANO TERRA H=3.25m.</p>		<p>PIANO SECONDO H=3.00m.</p>	
	<p>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=3.35m.</p>		<p>PIANO PRIMO H=3.00m.</p>	

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 2907 SUB. 710

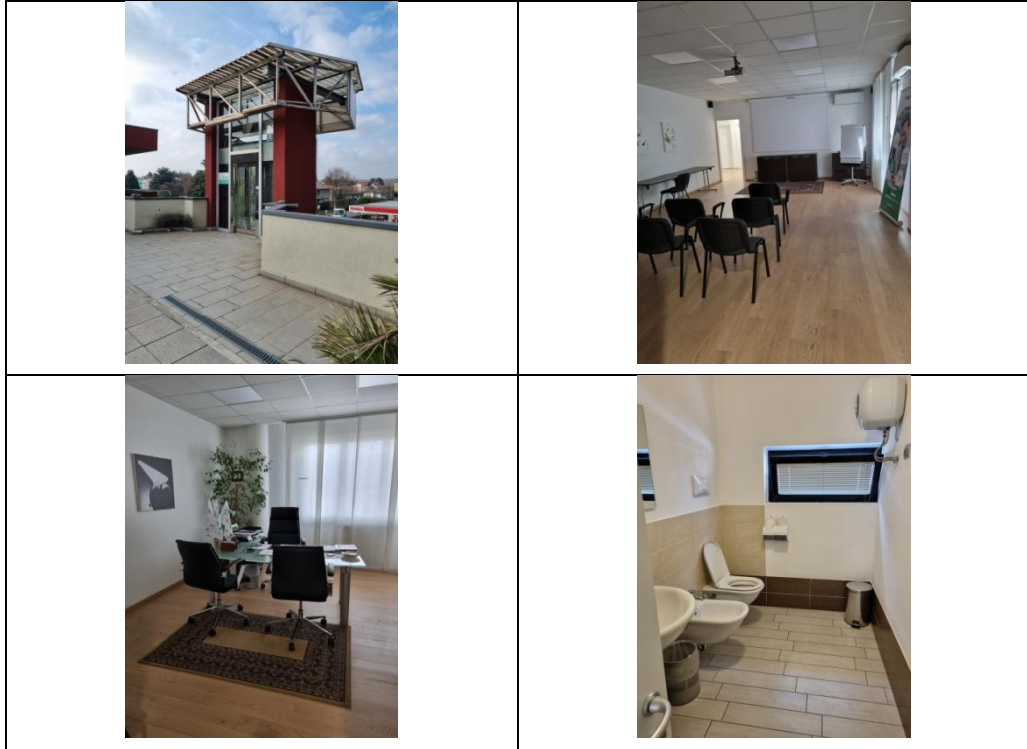


Documentazione fotografica

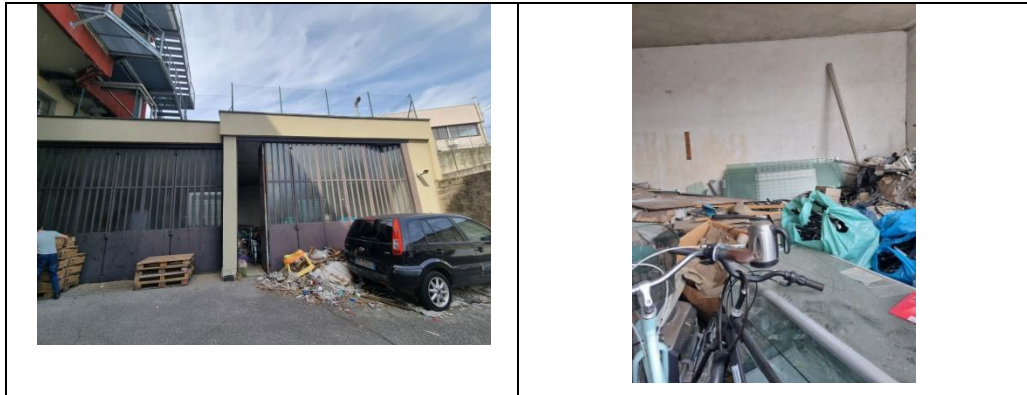
Vista esterna



Mapp. 2907 sub. 703



Mapp. 2907 sub. 705



Mapp. 2907 sub. 709







Mapp. 2907 sub. 710



2.8 Valutazione

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di seguito meglio descritti in relazione alla loro destinazione ed allo stato d'uso.

Coefficienti di destinazione

Commerciale/uffici	1,00
Autorimessa	0,60
Magazzino	0,60
Appartamento	1,30

Coefficienti stato d'uso

Ottimo	1,10
Buono	1,00

Buono da adeguare	0,90
Discreto	0,80
Discreto da adeguare	0,70
Mediocre	0,60
Pessimo	0,50

La ricerca del più probabile valore unitario €/mq da attribuire alle unità immobiliari è avvenuta mediante:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 2 cat. uffici valore min. €/mq 1.250,00 ~ valore max €/mq 1.550,00, cat. negozi valore min. €/mq 1.150,00 ~ valore max €/mq 1.600,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati cat. uffici valore min. €/mq 1.115,00 ~ valore max €/mq 1.505,00, cat. negozi valore min. €/mq 991,00 ~ valore max €/mq 1.477,00;

Specifica

Le destinazioni cosiddette accessorie sono sempre di compendio all'attività principale pertanto è stato utilizzato lo stesso valore unitario di partenza applicando un coefficiente di destinazione a seconda della tipologia di locale.

Il valore unitario tiene in considerazione indirettamente anche di tutta l'impiantistica di corredo, in quanto non scindibile dal contesto immobiliare.

Adeguamenti e correzioni alla stima

Sono state considerate e applicate le seguenti detrazioni:

- -10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (per tutte le u.i.) e considerato che alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano occupati da arredi e merci che rendevano impossibile una verifica dettagliata;
- spese da sostenere per il ripristino dei locali e/o la regolarizzazione edilizia e catastale delle opere interne non conformi ai progetti approvati e ogni altro onere legato all'ottenimento della conformità edilizia-catastale (indicate in tabella per le u.i. interessate).

Descrizione lotto	Sup. mq circa	Coeff. destin.	Coeff. uso	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €	Rid. del valore di mercato per assenza garanzia per vizi del bene venduto €	Spese per l'ottenimento della conformità edilizia e catastale ed ogni altro onere relativo €	Valore di stima €
SUB. 709 - CATEGORIA PRINCIPALE COMMERCIALE									
Commerciale PT	292,00	1,00	1,00	292,00					
Commerciale P1	1.069,00	1,00	0,90	962,10					
Appartam./ufficio p2	308,00	1,30	0,60	240,24					
Magazzino piano 1° sottostrada	912,00	0,60	1,00	547,20					
	2.581,00			2.041,54	1.200,00	2.449.848,00	244.984,80	18.000,00	2.186.863,20
SUB. 705 - CATEGORIA PRINCIPALE COMMERCIALE									
Autorimessa	138,90	0,60	0,70	58,338	1.200,00	70.005,60	7.000,56	no	63.005,04
Sommano €									2.249.868,24
SUB. 710 - CATEGORIA PRINCIPALE COMMERCIALE									
Commerciale PT	642,00	1,00	1,00	642,00	1.200,00	770.400,00	77.040,00	10.000,00	683.360,00
Sommano €									683.360,00
SUB. 703 - UFFICIO									
Ufficio piano 2	300,00	1,00	1,00	300,00	1.300,00	390.000,00	39.000,00	no	351.000,00
Sommano €									351.000,00

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in Osnago (LC) nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale e suggerisce la vendita in lotti come da prospetto a seguire:

Lotto	Descrizione	Dati catastali	Valore attribuito €
1	Ufficio posto al piano secondo con ingresso dalla terrazza comune (sub. 707).	Foglio 6 mapp. 2907 sub. 703 Via Statale n. 22 - Piano 2 Cat. A/10, classe U, cons. 16,5 vani, RC € 3.919,91 <i>Quota di comproprietà Beni Comuni Non Censibili</i> <i>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 706 – Piano T - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (piazze, aiuole).</i>	351.000,00

		<p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 707 – Piano S1-T-1-2 - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (ascensore, scala antincendio, balcone e terrazzo al piano secondo).</p>	
2	<p>Negoziato posto ai piani terra e primo, con magazzino al piano primo sottostrada e locali residenziali/ufficio di servizio all'attività commerciale siti al piano secondo.</p> <p>Autorimessa posta al piano primo sottostrada con ingresso dall'area comune (sub. 708).</p>	<p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 709 Via Statale n. 22 Piano S1-T-1-2 Cat. D/8, RC € 24.741,00</p> <p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 705 Via Statale n. 22 Piano S1 cat. C/6, classe 02, cons. 130 mq, RC € 664,68</p> <p><i>Quota di comproprietà <u>Beni Comuni Non Censibili</u></i> Foglio 6 mapp. 2907 sub. 706 – Piano T - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (piazzale, aiuole).</p> <p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 707 – Piano S1-T-1-2 - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (ascensore, scala antincendio, balcone e terrazzo al piano secondo).</p> <p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 708 – Piano S1 - Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 705 e 709 (spazio di manovra e aiuola comune).</p> <p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 711 - Piano S1-T-1-2 - Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 709 e 710.</p>	2.250.000,00

3	<p>Negoziato posto a piano terra con ingresso diretto dall'area comune (sub. 706).</p>	<p>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 710 Via Statale n. 22 Piano T Cat. D/8, RC € 6.582,00</p> <p><i>Quota di comproprietà Beni Comuni Non Censibili</i></p> <p><i>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 706 – Piano T - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (piazzale, aiuole).</i></p> <p><i>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 707 – Piano S1-T-1-2 - Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subb. (ascensore, scala antincendio, balcone e terrazzo al piano secondo).</i></p> <p><i>Foglio 6 mapp. 2907 sub. 711 - Piano S1-T-1-2 - Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 709 e 710.</i></p>	683.360,00
---	--	---	------------

per un totale complessivo di € 3.284.360,00 (euro tremilioniduecentottantaquattromilatrecentosessanta/00).

Paladina, 9 giugno 2023

L'Esperto incaricato
 (Geom. Roberta Micheli)

