

# TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimentare

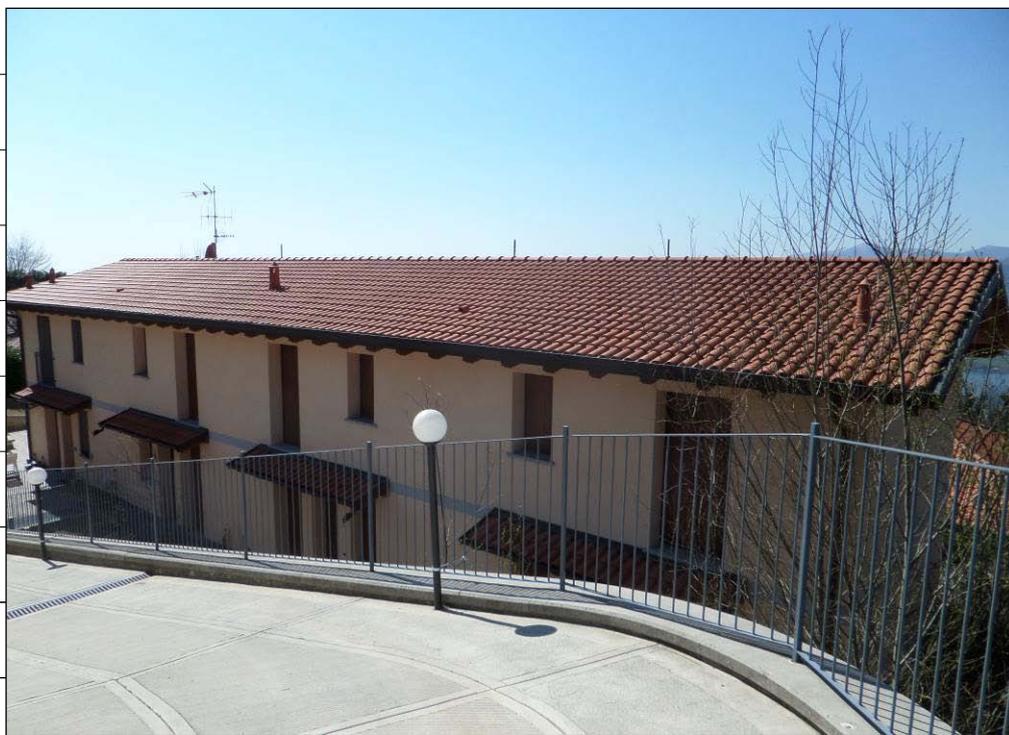
Fallimento n. 1028/2014

**"BIESSE COSTRUZIONI" s.r.l.**

sede in Via Buschi Averardo, 12 – 20131 MILANO

## PERIZIA DI STIMA DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI A GALBIATE (VILLA VERGANO)

-----



Il sottoscritto Ing. Vincenzo Buizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. 305 della Provincia di Lecco, C.F. BZZ VCN 65P17 E507G, con studio tecnico a Lecco in Corso Martiri della Liberazione n.6, tel. 0341 363915, e-mail: [studio@ingbuizza.it](mailto:studio@ingbuizza.it), P.E.C. [vincenzo.buizza@ingpec.eu](mailto:vincenzo.buizza@ingpec.eu), a seguito dell'incarico ricevuto in data 29.03.2015 dal Curatore fallimentare Dott. Giuseppe Balza con studio in Corso di Porta Vigentina n.19 a Milano, nella persona del Curatore

della procedura fallimentare n. 1028/2014 a carico della "BIESSE COSTRUZIONI" srl, con sede legale a Milano in via Buschi Averardo n. 12, di stabilire il valore dei beni immobili in proprietà alla medesima società siti nel Comune di Galbiate in località Villa Vergano, dopo aver effettuato indagini sugli immobili in oggetto e relativamente al contesto immobiliare attuale delle zone di interesse, dopo aver condotto vari sopralluoghi presso i beni in oggetto, l'Agenzia del Territorio di Lecco e la Conservatoria Immobiliare di Lecco ed aver acquisito documentazione tecnica dai professionisti che sono stati coinvolti nella costruzione, rilascia la seguente perizia di stima immobiliare.

#### **1. NOTA INTRODUTTIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA**

La perizia estimativa di seguito riportata si prefigge l'obiettivo di definire una valutazione di mercato delle proprietà immobiliari e situate a Galbiate (LC) in località Villa Vergano di proprietà della "BIESSE COSTRUZIONI" srl, proprietaria dei beni oggetto della presente stima immobiliare.

In particolare il sottoscritto C.T.U. è stato nominato nella procedura in corso dal Curatore fallimentare Dott. Giuseppe Balza, il quale con comunicazione del 29.03.2015 ha conferito il seguente incarico, in seguito confermato ed autorizzato dal Giudice Delegato della procedura Dott.ssa Caterina Macchi:

- *"identifichi i beni oggetto del patrimonio immobiliare, con precisazione dei confini e dei dati catastali, la quota di possesso, il nominativo dei comproprietari o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto). Indichi, inoltre, quali*

*siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali*

*acquisti mortis causa non trascritti;*

- *fornisca un'analitica descrizione dei beni immobili;*
- *riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi - del titolo di base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla sentenza di fallimento ed, in particolare, se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale Egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
  - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti*

*ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*

*- a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

*- a fornire indicazioni con riferimento agli immobili di cui sopra circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato;*
- *accerti la conformità delle planimetrie catastali relativamente allo stato del compendio immobiliare, predisponendo eventualmente l'aggiornamento catastale delle singole unità immobiliari;*
- *allegghi, inoltre, alla relazione peritale:*
  - *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
  - *descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
  - *fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;*
  - *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)".*

La relazione risulta pertanto suddivisa in diversi sottocapitoli, al fine di analizzare e sviscerare tutti i punti del quesito assegnato.

Del compendio immobiliare se ne descrivono sinteticamente le caratteristiche, analizzando dapprima il contesto e poi le caratteristiche catastali ed immobiliari nello specifico, quindi si individuano le provenienze dei beni stessi sia dal punto di vista immobiliare sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, se ne dà quindi

una valutazione economica di mercato dettagliata.

Infine al termine dell'elaborato peritale si riporta un elenco sintetico di tutti i possibili singoli lotti di vendita, con relative consistenze e valutazioni di mercato e si conducono alcune considerazioni conclusive sulla vendibilità degli immobili.

## **2. COMPENDIO IMMOBILIARE A GALBIATE (LC)**

I beni consistono in un complesso residenziale plurifamiliare composto da quattro villette a schiera, di cui una risulta già venduta e pertanto non oggetto della procedura fallimentare, mentre le altre tre unità immobiliari, con relativi box-auto posti al piano interrato, risultano ad oggi di proprietà esclusiva della "BIESSE COSTRUZIONI" srl.

### **2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA ED INQUADRAMENTO**

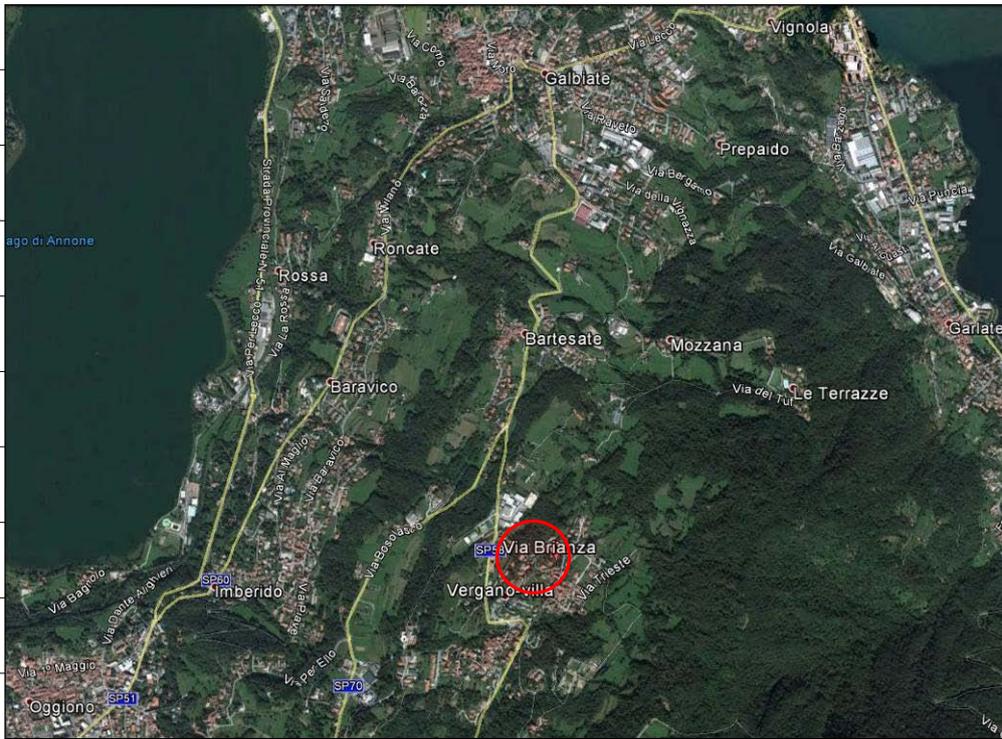
#### **URBANISTICO**

I beni immobili oggetto della perizia sono localizzati in una zona di recente espansione in località "Villa Vergano", caratterizzata da edificato sparso a bassa densità a carattere residenziale, con presenza di aree verdi caratterizzate da profilo in pendenza con alcuni terrazzamenti coltivate ed aree boschive, situata a monte del centro del Comune di Galbiate, sulla strada provinciale che sale verso Colle Brianza (SP58).

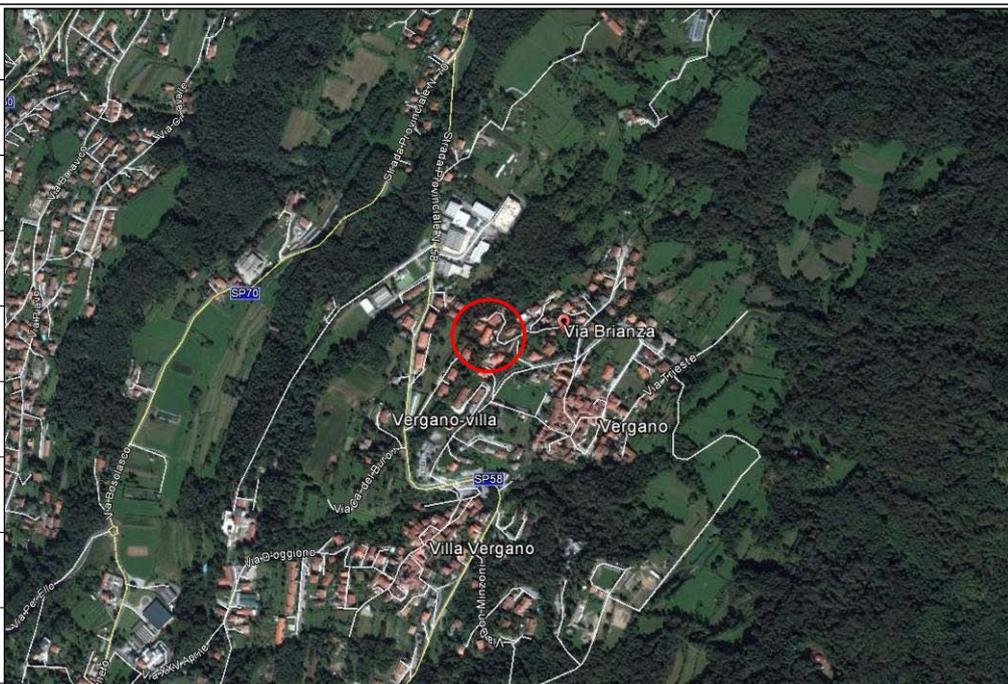
Dal punto di vista infrastrutturale la zona risalta mediocrementemente servita, trovandosi a non poca distanza sia dalla direttrice Lecco-Bergamo (SP72) sia dalla SS36 Lecco-Sondrio-Milano.

La zona risulta mediocrementemente servita anche dal punto di vista dei servizi pubblici principali, che sono posti prevalentemente nel centro

del Comune di Galbiate a circa 4 km e ne capoluogo di provincia  
Lecco a circa 11 km.



La zona risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria e  
raggiungibile mediante una strada in discesa che si stacca dalla  
piazza principale di Villa Vergano lungo la SP58 che da Galbiate sale  
verso Colle Brianza.



La zona situata ad est è prevalentemente boschiva e montuosa, mentre le zone terrazzate e coltivate sono situate verso la parte nord-ovest, dove è collocata anche una piccola zona artigianale oltre ad un centro sportivo comunale.



## 2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.2.1 Identificazione e conformità catastale

La porzione di edificio residenziale con relativa area di pertinenza esterna ed autorimesse interrato di proprietà "BIESSE COSTRUZIONI" srl risulta censita al N.C.E.U. foglio 3 del Comune di Galbiate, sezione VII, Via Brianza snc, piano T-1-S1, mapp. 2378 sub. 705, categoria F/3 in corso di costruzione, derivante da pratica di variazione catastale con elaborato planimetrico del 14/06/2011 n. 23013.1/2011 in atti dal 14/06/2011 prot. n. LC0111655, con tipo mappale n. 100148 del 23/05/2011 a firma del Geom. Pirovano Gianmario.

A sua volta il mappale 2378 era in precedenza un'area urbana di 1130 mq di consistenza, creata con costituzione del 3/07/2002 n.757.1/2002 in atti dal 3/07/2002 prot. n. 75390.

Tale area urbana è derivata dal mapp. 1553, ente urbano di 2.790 mq con frazionamento del 1/07/2002 n. 71621.1/2002 in atti dal 1/07/2002 (prot. n. 71621).

Da precisare pertanto che le tre unità immobiliari ancora in proprietà esclusiva "BIESSE COSTRUZIONI" srl, così come i box-auto interrati, non possiedono ancora delle proprie singole schede catastali, in quanto sono attualmente ancora classificate in F/3, ovvero unità in corso di costruzione, mancando delle finiture interne e del completamento degli impianti.

I confini del mappale 2378, partendo da Nord in senso orario, sono: mapp. 2160 – mapp. 159, Via Brianza, mapp. 1553, mapp. 185, mapp. 2159.

I beni attualmente risultano liberi e sgombri.

### **2.2.2 Descrizione dei beni e stato conservativo**

Il bene in oggetto consiste in un edificio residenziale plurifamiliare con quattro singole unità residenziali poste a schiera, delle quali quella posta di testa lato sud-ovest è stata venduta dalla "BIESSE COSTRUZIONI" srl mentre le restanti tre abitazioni sono ancora di proprietà del fallimento.

Le unità residenziali sono disposte su tre livelli, di cui uno interrato adibito a box-auto e locali di servizio (cantine, sgomberi e lavanderie).

L'edificio in linea si presenta dal punto di vista costruttivo ed

architettonico di tipo tradizionale, con struttura portante puntuale in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponamenti perimetrali in muratura con isolamento, soletta di interpiano tra piano terra e primo in laterocemento e tra piano interrato e piano terra in lastre prefabbricate tipo "predalles", copertura a doppia falda tradizionale con struttura lignea (a vista internamente al piano primo) e manto in tegole di laterizio portoghesi con lattonerie in rame.

I serramenti sono in legno con vetrocamera di colore scuro con ante esterne a pacchetto nello spessore della mazzetta, porta di ingresso blindata in legno, soglie, davanzali e zoccolatura esterna in pietra locale tipo granito e camminamento esterno in pietra di beola a spacco.

I balconi posti a piano primo presentano pavimentazione in grès privi di parapetto, così come sono senza parapetto le portefinestre e le recinzioni divisorie tra le varie proprietà invendute, mentre quella di testa presenta recinzioni e parapetti in ferro a disegno semplice verticale color grigio chiaro.

Esternamente le villette singole presentano come detto dei camminamenti di ingresso lato sud-est ed un balcone lato nord-ovest (con parapetto in legno provvisorio) pavimentati in pietra di beola a spacco, mentre sono presenti alcune piccole aree verdi sul lato degli accessi pedonali, in corrispondenza della porta di ingresso e della portafinestra della cucina.

Al piano interrato trovano posto pertanto tre autorimesse, una singola e due doppie (di pertinenza delle tre unità residenziali in proprietà) che

sono distribuite da un disimpegno di manovra posto in corrispondenza dell'arrivo della rampa di accesso carrabile dal livello superiore; tale corsello di manovra insieme al corridoio di accesso alle varie unità residenziali dal piano interrato (locali sgombero, cantina e lavanderia) costituisce ente comune del fabbricato censito al mapp. 2378 sub. 701, così come la rampa carrabile di accesso da Via Brianza (con posti auto pertinenziali posti lateralmente). Il corridoio di accesso ai locali sgombero interrati corre lungo il lato nord-ovest dell'edificio, con alcune aperture grigliate di aerazione, così come la zona box-auto, poste nella soletta tra piano interrato e le aree esterne piano terra.

Il piano interrato delle abitazioni è costituito da un locale di sgombero collegato ad una cantina e a una lavanderia con aperture grigliate tipo "bocca di lupo" sul lato sud-est del fabbricato. Tali locali interrati, totalmente lasciati al "rustico" ovvero senza finiture interne, hanno un'altezza netta interna di 240 cm e sono collegati con una scala interna in cemento armato ai locali abitabili posti al piano terra e primo.

Al piano terra invece si sviluppano i locali di abitazione principali che costituiscono la zona giorno, ovvero la cucina abitabile, un locale soggiorno/pranzo ed il bagno principale, disimpegnati da un ingresso centrale sul quale sbarca anche la scala di risalita interna. I locali di abitazione al piano terra hanno un'altezza netta interna di 270 cm.

Al piano primo è collocata la zona notte, con due camere da letto, un locale ripostiglio o guardaroba oltre ad un bagno, con un disimpegno centrale di distribuzione. I locali hanno un'altezza media netta interna di 330 cm.

In fine sono presenti ulteriori enti comuni quali dei vani contatori in corrispondenza dell'accesso del corsello carrabile da Via Brianza, un locale posto al piano interrato a fianco all'arrivo del corsello carrabile, in cemento lavorato a lisca di pesce, in cui sono posti dei comandi e quadri elettrici a servizio delle pompe idrauliche necessarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Inoltre il mapp. 2378 sub. 702 si presenta, a quanto riportato nell'atto di compravendita del 26.03.2012 della prima unità residenziale di cui ai sub. 703 e 704, come una porzione di area esterna in comune con il soprastante mappale 1553, dal quale è derivata l'area urbana mapp.2378 su cui poi è stato edificato il complesso acquisita con atto di compravendita del 23.07.2003.

La realizzazione del complesso immobiliare risulta recente (fine lavori 21.12.2011) e presenta quindi buone finiture ed un buono stato di conservazione.

Da precisare che le abitazioni in oggetto si presentano "al rustico" delle finiture, ovvero prive delle finiture interne (pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, frutti e placche elettriche, tinteggiatura) e con impianti tecnologici incompleti (impianto elettrico privo di contatore, placche e frutti, impianto di riscaldamento privo di caldaia e termosifoni).

L'abitazione venduta di cui al mapp. 2378 sub. 703 e 704 risulta in classe energetica "D": le abitazioni sono state ultimate con isolamento termico esterno "a cappotto", copertura in legno con isolamento interno, impianto di riscaldamento tradizionale ad elementi radianti a

parete (termosifoni) e serramenti in legno con vetrocamera.

### **2.2.3 Conformità edilizio-urbanistica**

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione reperita gli immobili risultano conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Il complesso residenziale è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 7/2004 del 23.02.2004, seguito da Denuncia di Inizio Attività postuma in sanatoria presentata in data 5.10.2011 prot. n. 0012805 (P.E. 188/2011), con fine lavori in data 21.12.2011.

E' stata inoltre presentata richiesta di certificato di agibilità in data 12.07.2012 e rilasciata in data 8.10.2012 ma per la sola unità residenziale completata e venduta di cui al mapp. 2378 sub. 703 e 704.

Per le altre tre unità residenziali di proprietà "BIESSE COSTRUZIONI" srl non vi è ancora stata alcuna richiesta e rilascio di certificato di agibilità, in quanto mancanti delle finiture interne e del completamento degli impianti.

Inoltre non possiedono ancora alcun Attestato di prestazione Energetica (APE) secondo la vigente Legge Regionale D.G.R. VIII/8745 del 22.12.2008 e s.m.i., da allegare all'eventuale richiesta di agibilità, mentre per la vendita nell'attuale stato di fatto, poiché gli impianti non sono stati completati (mancano le caldaie ed i termosifoni, oltre ai relativi accessori tecnici), non risulta obbligatorio.

### **2.2.4 Stato di possesso, provenienza dei beni, vincoli ed oneri giuridici**

I beni immobili di cui al compendio immobiliare sono di proprietà

esclusiva della "BIESSE COSTRUZIONI" s.r.l., essendo pervenuti

tramite atto di compravendita dell'area urbana mapp. 2378 in data

23.07.2003 rep. n. 139663 a firma Notaio Dott. Panzeri Franco di

Olgiate Molgora (LC), trascritto a Lecco il 13.08.2003, R. Part. 9244

R.Gen. 13709.

Successivamente è stato stipulato atto di apertura di credito a favore

del "CREDITO VALTELLINESE S.C. A R.L." per la "BIESSE

COSTRUZIONI" s.r.l. con ipoteca volontaria per un capitale di €

500.000,00 per una durata di 2 anni con atto in data 23.07.2003 Rep.

n. 139664, sempre a firma del Notaio Dott. Panzeri Franco di Olgiate

Molgora (LC), trascritto a Lecco il 13.08.2003, R. Part. 2764 R.Gen.

13710.

Successivamente è stato stipulato atto di apertura di credito a favore

della "BANCA CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA"

per la "BIESSE COSTRUZIONI" s.r.l. con ipoteca volontaria per un

capitale di € 500.000,00 per una durata di 2 anni con atto in data

30.04.2008 Rep. n. 61255/16928, a firma del Notaio Dott. Brini

Francesco di Missaglia (LC), trascritto a Lecco il 15.05.2008, R. Part.

1661 R.Gen. 8198.

Successivamente la "BIESSE COSTRUZIONI" s.r.l. ha ceduto ai Sig.ri

Milani Alberto e Doni Samuela l'unità immobiliare di testa con relativo

box-auto di cui al mapp. 2378 sub. 703 e 704 con atto di

compravendita in data 26.03.2012 rep. n. 202509/41085 a firma

Notaio Dott. Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC), trascritto a Lecco il

30.03.2012, R. Part. 3386 R.Gen. 4481.

A tale atto sono seguiti i relativi atti di restrizioni di ipoteca sui beni venduti, mapp. 2378 sub. 703 e 704.

Il primo del 26/03/2012 rep. n. 202507/41084 a firma Notaio Dott. Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC), trascritto a Lecco il 3.04.2012, R. Part. 580 R.Gen. 4637, a favore del "CREDITO VALTELLINESE S.C. A R.L."

Il secondo del 26/03/2012 rep. n. 202507/41084 a firma Notaio Dott. Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC), trascritto a Lecco il 3.04.2012, R. Part. 581 R.Gen. 4638, a favore della "BANCA CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA".

Tali ipoteche presenti sui beni dovranno essere estinte al momento della vendita, i beni saranno venduti liberi da ogni vincolo ipotecario.

## **2.3 VALUTAZIONE DEI BENI**

### **2.3.1 Giudizio estimativo**

Per una coerente valutazione dei beni in oggetto, sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di beni simili presenti sul territorio ed il valore commerciale emerso da un'indagine di mercato attualizzata effettuata nella zona.

Inoltre per stimare gli importi al metro quadrato si è fatto riferimento al "Listino Mercato immobiliare, Città di Lecco e Provincia" 2014 redatto dalla Confcommercio Lecco e FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari), ed alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", curata dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre dell'anno 2014, comune di Galbiate, zona Villa Vergano.

Inoltre è stato valutato anche l'ottimo stato di conservazione essendo l'immobile terminato da poco, d'altro lato la totale mancanza delle finiture interne e l'incompletezza degli impianti tecnologici hanno comportato la decurtazione del valore di mercato: per tale motivo è stato stabilito un valore base unitario al metro quadro di superficie commerciale per le singole abitazioni, mentre i box-auto al piano interrato sono stati valutati a corpo.

Inoltre i valori sono stati parametrati con dei coefficienti di riduzione del valore base in considerazione delle destinazioni d'uso presenti (vani accessori, balconi, aree esterne, ecc.). Infine si è tenuto conto di un certo grado di svalutazione in ragione della particolare e contingente congiuntura economica del mercato immobiliare e del fatto che i beni risultano privi delle finiture interne ed impiantistiche, come sopra indicato. Si è così potuto arrivare alla definizione di un prezzo base unitario di **€mq 1.300,00** (attribuito ai locali abitabili al piano terra e primo), di **€mq 780,00** per i locali accessori al piano interrato (coefficiente di riduzione di 0,6), di **€mq 325,00** per i balconi scoperti al piano primo (coefficiente di riduzione di 0,25) e di **€mq 65,00** per i giardini ed aree esterne con vialetti di ingresso al piano terra.

Le autorimesse interrate sono state valutate a corpo per **€ 12.000,00** il box-auto singolo e per **€20.000,00** i box-auto doppi.

### **2.3.2 Computo estimativo (cfr. tav.1)**

Di seguito si riporta la valutazione di dettaglio con tabelle riepilogative e conseguenti valori di mercato.

FABBRICATI: edificio residenziale con relative aree esterne e box-  
auto interrato – Mapp. 2378 sub. 705

Calcolo estimativo delle superfici commerciali e dei relativi valori:

PIANO	DESTINAZIONE	consistenza totale				SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	
		SUPERFICIE LORDA (mq)		COEFF. %	=		
PT/P1°	Locali abitabili	328	x	1	=	328,0	<b>328,0</b>
P-1	Locali accessori	158	x	0,6	=	94,8	<b>94,8</b>
P1°	Balconi	11	x	0,25	=	2,8	<b>2,8</b>
PT	Giardini ed aree esterne	306	x	0,05	=	15,3	<b>15,3</b>
							<b>440,9</b>

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1 abitazioni = €/mq 1.300,00 x mq 440,9 = € 573.170,00 arrotondato a € 573.000,00 (Euro cinquecentosettantatremila/00).*

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.-1 n.2 box-auto doppi e n. 1 box-auto singolo = € 20.000,00 + € 20.000,00 + € 12.000,00 = € 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00).*

VALORE STIMATO COMPENDIO IMMOBILIARE – GALBIATE (LC):  
€ 573.000,00 + € 52.000,00 = 625.000,00 (Euro seicentoventicinquemila/00).

### **3. IPOTESI DIVISIONALE LOTTI DI VENDITA**

I beni immobili in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si possono ipotizzare vendibili in tre distinti lotti di vendita, ciascuno dei quali consiste in un'unità residenziale monofamiliare autonoma con relativa area esterna e box-auto interrato.

Pertanto di seguito si conduce, riprendendo i medesimi valori e coefficienti esposti in precedenza, la valutazione di mercato per singoli lotti di vendita.

Da precisare che i singoli lotti assumono tra loro dei valori di mercato simili ma non uguali in quanto le superfici, soprattutto delle aree esterne di pertinenza, ed i box-auto interrati sono differenti tra un'abitazione e l'altra.

### 3.1 Computo estimativo – lotto A (cfr. tav.2)

Di seguito si riporta la valutazione di dettaglio con tabelle riepilogative e conseguenti valori di mercato del Lotto A, ovvero della prima villetta posta in testata lato nord dell'edificio a schiera.

FABBRICATI: edificio residenziale con relative aree esterne e box-auto interrato – Mapp. 2378 sub. 705

Calcolo estimativo delle superfici commerciali e dei relativi valori:

LOTTO A		consistenza totale					
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)		COEFF. %	=	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	
PT/P1°	Locali abitabili	110	x	1	=	110,0	<b>110,0</b>
P-1	Locali accessori	54	x	0,6	=	32,4	<b>32,4</b>
P1°	Balconi	3,6	x	0,25	=	0,9	<b>0,9</b>
PT	Giardini ed aree esterne	184	x	0,05	=	9,2	<b>9,2</b>
						<b>152,5</b>	

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1 abitazione - lotto A = €/mq  
1.300,00 x mq 152,5 = € 198.250,00 arrotondato a € 198.000,00 (Euro centonovantottomila/00).*

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.-1 box-auto doppio - lotto A = € 20.000,00  
(Euro ventimila/00).*

VALORE STIMATO LOTTO A – GALBIATE (LC): € 198.000,00 + € 20.000,00 = € 218.000,00 (Euro duecentodiciottomila/00).

### 3.2 Computo estimativo – lotto B (cfr. tav.2)

Di seguito si riporta la valutazione di dettaglio con tabelle riepilogative

e conseguenti valori di mercato del Lotto B, ovvero della seconda

villetta a schiera centrale all'edificio in linea.

FABBRICATI: edificio residenziale con relative aree esterne e box-

auto interrato – Mapp. 2378 sub. 705

Calcolo estimativo delle superfici commerciali e dei relativi valori:

LOTTO B		consistenza totale					
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)		COEFF. %	=	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	
PT/P1°	Locali abitabili	109	x	1	=	109,0	<b>109,0</b>
P-1	Locali accessori	52,5	x	0,6	=	31,5	<b>31,5</b>
P1°	Balconi	3,6	x	0,25	=	0,9	<b>0,9</b>
PT	Giardini ed aree esterne	61	x	0,05	=	3,1	<b>3,1</b>
						<b>144,5</b>	

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1 abitazione - lotto B = €/mq*

*1.300,00 x mq 144,5 = € 187.850,00 arrotondato a € 188.000,00 (Euro centoottantottomila/00).*

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.-1 box-auto singolo - lotto B = € 12.000,00*

*(Euro dodicimila/00).*

VALORE STIMATO LOTTO B – GALBIATE (LC): € 188.000,00 + €

*12.000,00 = € 200.000,00 (Euro duecentomila/00).*

### 3.1 Computo estimativo – lotto C (cfr. tav.2)

Di seguito si riporta la valutazione di dettaglio con tabelle riepilogative

e conseguenti valori di mercato del Lotto C, ovvero della terza villetta a

schiera centrale all'edificio in linea.

FABBRICATI:

edificio residenziale con relative aree esterne e box-auto interrato –

Mapp. 2378 sub. 705

Calcolo estimativo delle superfici commerciali e dei relativi valori:

LOTTO C		consistenza totale					
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)		COEFF. %	=	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	
PT/P1°	Locali abitabili	109	x	1	=	109,0	<b>109,0</b>
P-1	Locali accessori	51,5	x	0,6	=	30,9	<b>30,9</b>
P1°	Balconi	3,6	x	0,25	=	0,9	<b>0,9</b>
PT	Giardini ed aree esterne	61	x	0,05	=	3,1	<b>3,1</b>
						<b>143,9</b>	

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1 abitazione - lotto C = €/mq*

*1.300,00 x mq 143,9 = € 187.070,00 arrotondato a 187.000,00 (Euro centoottantasettemila/00).*

*Mapp. 2378 sub. 705 - P.-1 box-auto doppio - lotto C = € 20.000,00 (Euro ventimila/00).*

VALORE STIMATO LOTTO C – GALBIATE (LC): € 187.000,00 + € 20.000,00 = € 207.000,00 (Euro duecentosettemila/00).

#### **4. CONCLUSIONI SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI**

I beni oggetto del fallimento, come sopra esplicitato, si presentano come n.3 abitazioni monofamiliari indipendenti a schiera, con relativi box-auto interrati ed aree esterne di pertinenza.

Le precedenti valutazioni sono state pertanto condotte dapprima sull'intero compendio immobiliare e successivamente per i tre distinti possibili lotti di vendita indipendenti.

Tuttavia le valutazioni condotte risentono della mancanza delle finiture interne e del mancato completamento degli impianti tecnologici.

Per tali motivazioni i beni risultano attualmente di più difficile commercializzazione, in quanto tra l'altro tale stato di fatto comporta l'impossibilità di accatastamento definitivo delle singole unità

residenziali in categoria catastale A/2 e dei box-auto in categoria catastale C/6, l'impossibilità di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica fino al completamento impiantistico e di conseguenza la mancanza di regolare certificato di agibilità delle singole abitazioni.

Per la vendita dei beni si possono pertanto intraprendere due distinte strade:

1. Vendita dell'intero compendio immobiliare nello stato in cui si trova ad un singolo acquirente, privo di finiture, completamenti impiantistici, APE, agibilità e con definizione catastale attuale in F/3, unità in corso di costruzione prive di schede catastali. Tale ipotesi risulta la meno dispendiosa da parte del fallimento, tuttavia rende i beni più difficilmente appetibili per il mercato immobiliare, che potrebbe comportare una riduzione del prezzo di vendita del compendio fino al 15% in meno rispetto al valore stimato;

2. Vendita dei tre singoli lotti definiti distinti a possibili differenti acquirenti nello stato di fatto attuale privi di finiture, completamenti impiantistici, APE, agibilità e con modifica della definizione catastale ipotizzabile in categoria F/4, unità in corso di definizione. Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione: frazionamento di ville da cui sono ricavati appartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle unità immobiliari e per i quali è necessario addivenire a un atto di compravendita, non produttive di reddito, ma definite come singole unità residenziali distinte per la

vendita. Tale ipotesi renderebbe i beni più facilmente commerciabili rispetto alla precedente ipotesi, comporterebbe dei costi tecnici di regolarizzazione catastale abbastanza ridotti, stimabili in circa 4.500,00 € (€ 1.500,00 per ciascun lotto), tuttavia i beni rimarrebbero incompleti e pertanto potrebbe essere necessario diverso tempo per la vendita e possibili riduzioni del prezzo di vendita.

In sintesi pertanto le tre ipotesi sopra condotte comporterebbero tali possibili valori di vendita:

1. Intero compendio immobiliare nello stato di fatto attuale, mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1, stimato in € 625.000,00, con possibile riduzione del prezzo di vendita sino a circa € **531.250,00** (Euro cinquecentotrentunomiladuecentocinquanta);
2. Tre singoli lotti di vendita nello stato di fatto attuale, mapp. 2378 sub. 705 - P.1°/P.T./P.-1, singolarmente definiti catastalmente con relative spese tecniche:
  - lotto A = 218.000,00 – 1.500,00 = **216.500,00** (Euro duecentosedicimilacinquecento/00);
  - lotto B = € 200.000,00 – 1.500,00 = **198.500,00** (Euro centonovantottomilacinquecento/00);
  - lotto C = € 207.000,00 – 1.500,00 = **205.500,00** (Euro duecentocinquemilacinquecento/00).

Lecco, 9 giugno 2015

**Il Perito Estimatore**

Ing. Vincenzo Buizza

## ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

ALLEGATO 1: Incarico del C.T.U. con quesito del 29.03.2015;

ALLEGATO 2: Visura Camerale "BIESSE COSTRUZIONI" s.r.l del  
9.12.2014;

ALLEGATO 3: visure catastali storiche per immobili al 6.05.2015,  
catasto fabbricati e catasto terreni;

ALLEGATO 4: elaborato planimetrico, tipo mappale n. 100148 del  
23.05.2011;

ALLEGATO 5: elenco subalterni mapp. 2378 al 6.05.2015;

ALLEGATO 6: estratto mappa catastale al 6.05.2015;

ALLEGATO 7: elenco sintetico formalità "BIESSE COSTRUZIONI" srl  
alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lecco al  
6.05.2015 con relative note informatizzate atti;

ALLEGATO 8: Certificato di agibilità del mapp. 2378 sub. 703-704;

ALLEGATO 9: Denuncia di Inizio Attività finale in sanatoria n.  
188/2011 del 05.10.2011 con Fine Lavori del  
21.12.2011;

ALLEGATO 10: allegati grafici di progetto finali approvati della  
Denuncia di Inizio Attività finale in sanatoria n.  
188/2011;

ALLEGATO 11: Rilievo fotografico stato di fatto dei luoghi - esterni

ALLEGATO 12: Rilievo fotografico stato di fatto dei luoghi - interni;

ALLEGATO 13: Estratto del "Listino Mercato immobiliare città di Lecco  
e Provincia 2014" redatto da Confcommercio e  
F.I.M.A.A. - Galbiate;

ALLEGATO 14: Estratti OMI - "Banca dati delle quotazioni immobiliari"

2° semestre 2014 – Galbiate – Villa Vergano;

ALLEGATO 15: Elaborato grafico Tav. 1: "PERIZIA DI STIMA

IMMOBILIARE": planimetrie stato di fatto con

computo superfici - mapp. 2378 sub. 705 -

GALBIATE;

ALLEGATO 16: Elaborato grafico Tav. 2: "PERIZIA DI STIMA

IMMOBILIARE": planimetrie stato di fatto con

computo superfici, ipotesi divisionale lotti A-B-C -

mapp. 2378 sub. 705 – GALBIATE.