



## **6. BENI NEL COMUNE DI OLGINATE (LC) IN VIA MORONATA 22 (Lotto 6)**

I beni consistono in n. 1 complesso industriale, costituito da tre unità immobiliari distinte, facenti parte della particella 567. Precisamente il sub 3, il sub 701 ed il sub 702, rispettivamente costituiscono l'alloggio del custode, un ufficio aggiunto ed un opificio. L'alloggio del custode è situato al piano primo ed è composto da un disimpegno, un bagno, due camere, un soggiorno, una cucina una loggia ed un balcone. L'ufficio è disposto su due piani (T e 1°). Al piano terra ci sono due disimpegni per l'ascensore, un portico di collegamento con la particella 904, al piano primo troviamo un ufficio, due disimpegni, un wc, l'ascensore e le scale. Anche l'opificio è disposto su due piani più una porzione di piano interrato che costituisce un locale serbatoio collocato in una porzione di edificio staccata da quella principale. Quest'ultima unità immobiliare è costituita da un piano primo in cui trovano posto una scala, due uffici, un disimpegno, una scala a chiocciola ed un balcone. Al piano terra si ha un laboratorio principale, un laboratorio secondario, un'ampia tettoia aperta, un locale compressori, un blocco servizi, un magazzino, un disimpegno, un archivio, un ingresso con due uffici ed un ulteriore servizio igienico, oltre alla scala di collegamento con il primo piano. Inoltre nel laboratorio staccato come accennato sopra, si ha un piano interrato che funge da cisterna. Infine tutto il complesso è dotato di area di pertinenza esterna per manovra ed altro.

### **6.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti in **piena proprietà** alla Società "IMMOBILADDA SAS DI COLOMBO PIETRO E C." a seguito di:

- Atto in data 14 maggio 1984 n. 16670 di rep notaio Manetto Martino Fabroni, trascritto a Lecco in data 8 giugno 1984 ai n.ri 5575-4297.

**Attualmente il complesso è occupato dalla società Autoretifica Colombo S.r.l., per la riparazione e rettifica dei motori, con sede in Olginate via Moronata n. 22, con regolare contratto di affitto.**

### **6.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

L'edificio oggetto di perizia, è collocato nel Comune di Olginate in Via Moronata n. 20-22. Da un punto di vista viabilistico il comune di Olginate è collocato fra i comuni confinanti di Calolziocorte, Valgrehentino, Garlate e Airuno, mentre ad est confina con il Lago di Olginate e il fiume Adda. Fa parte della Comunità Montana Lario Orientale-Valle San Martino e del Parco Adda Nord. Il comune è attraversato da nord a sud dalla Strada Provinciale 72 del Lago di Como, dista circa 7 km da Lecco ed è collegato con Calolziocorte, diviso da esso dal fiume Adda con due ponti dei quali uno storico risalente ai primi del novecento ed uno di recente costruzione costruito nel 2009 nella zona sud del paese. Non è presente la stazione ferroviaria e la più vicina si trova a Calolziocorte. Il paese è comunque servito da linee di autobus che collegano direttamente i paesi limitrofi sia in direzione di Lecco e Calolziocorte sia verso Brivio.

Il complesso industriale oggetto di perizia risale all'anno 1997, epoca in cui è stato costruito. Contiene al suo interno, come indicato sopra, oltre a spazi produttivi e piazzale all'ingresso, anche una zona servizi ed una zona destinata ad uffici al piano primo., un'ampia officina dotata di due carroporti di 5 tonnellate di portata dell'anno 1991. L'officina è dotata, di uno spogliatoio con servizi igienici, di un magazzino e di uffici disposti su due piani a servizio dell'azienda. L'appartamento del custode è affiancato alla porzione di uffici collocata al piano primo. L'ufficio aggiunto di cui al sub 702 è composto da un portico di collegamento in continuazione alla tettoia del sub 701 e di due disimpegni alle uscite dell'ascensore al piano terra, mentre al piano primo, in continuazione con gli uffici del piano primo del sub 701, è presente un ampio ufficio, un disimpegno ed un servizio oltre alla scala di collegamento con il piano terra.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

**A) Opificio industriale ai piani S1, T e 1, particella 567 sub 701;**

**PIANO TERRA e INTERRATO**

- **Locale serbatoi e lavaggio identificato con il n. 1 e 13 sulla planimetria catastale:** con pavimento in battuto di cemento, parete lato est con rivestimento in ceramica per l'altezza di





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

2,60 m mentre la parte restante e le altre pareti sono intonacate al civile, soffitto con pannellature di tegoli prefabbricati intercalati da finestre a cupola per tutta la lunghezza. I serramenti sono in alluminio con specchiature in vetro. È presente una fossa con pozzetti disoleatori ed un carroponete con portata massima di 60 kN costruito nell'anno 1999.

### **PIANO TERRA**

- **Ufficio identificato con il n. 2 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio con termocamera fra i vetri.
- **Ingresso identificato con il n. 9 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. La porta di ingresso è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro.
- **Ufficio identificato con il n. 2 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan.
- **Servizi identificati con il n. 8 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti con rivestimento in marmo per l'altezza di 2,10 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. I sanitari sono della Ditta Ideal Standard. È presente un calorifero in ghisa. I serramenti sono in alluminio con doppi vetri tipo Termophan e tapparelle motorizzate.
- **Locale archivio identificato con il n. 7 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
- **Centrale termica identificata con il n. 5 sulla planimetria catastale:** con pavimento in gres rosso pareti e soffitto intonacate al civile. È presente una caldaia a basamento della Ditta Riello ed un boiler elettrico.
- **Tettoia aperta identificata con il n. 14 sulla planimetria catastale:** con pavimento industriale





al quarzo e copertura in tegoli prefabbricati e chiusura con pannellature in cemento intercalate da finestre a soffitto. È presente un carroponete con portata massima di 50 kN.

- **Laboratorio identificato con il n. 1 sulla planimetria catastale:** struttura di tipo prefabbricata con pavimento industriale al quarzo, pareti in opera con intonaco e parte rivestimento in gres rosso per l'altezza di 2,50 m e soffitto con pannellature prefabbricate con chiusure in cemento. Sono presenti due carroponeti.
- **Magazzino (sala taratura strumenti) identificato con il n. 4 sulla planimetria catastale:** con pavimento in gres rosso pareti e soffitto intonacati al civile.
- **Spogliatoio identificato con il n. 3 sulla planimetria catastale:** con pavimento in gres rosso, pareti con rivestimento in ceramica per l'altezza di 2,10 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.
- **Servizi identificati con il n. 8 sulla planimetria catastale:** con pavimento in gres rosso, pareti con rivestimento in ceramica per l'altezza di 2,20 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile.
- **Locale compressori identificato con il n. 12 sulla planimetria catastale:** Si tratta di un piccolo edificio in muratura per l'alloggiamento dei compressori con copertura in eternit da smaltire.
- **Piazzale e area di pertinenza asfaltata identificato con il n. 10 sulla planimetria catastale:** l'intera area risulta asfaltata.
- **La copertura del capannone** è costituita da lastre in eternit da smaltire.

### **PIANO PRIMO**

- **Ufficio identificato con il n. 2 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. La porta è a soffietto, i serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan. Il balcone ha pavimento in gres rosso e parapetto in muratura.?
- **Disimpegno identificato con il n. 6 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan. All'interno del disimpegno è presente una scala a chiocciola collegata ad un ufficio al piano inferiore.

- **Due uffici identificati con il n. 2 sulla planimetria catastale:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. La porta è in legno tamburato, i serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan. È presente inoltre un balcone identificato con il n. 11 sulla planimetria catastale, che comunica con entrambi gli uffici e che aggetta sulla Via Moronata. Il suddetto balcone ha pavimento in gres rosso e parapetto in muratura con intercalate due inferriate a disegno semplice.

CONFINI IN UN SOL CORPO COMPRESSE AREE DI PERTINENZA PARTICELLA 567 SUB 701 - PIANO

INTERRATO:

Particella 567 sub 701 su tutti e quattro i lati.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO IN UN SOL CORPO COMPRESSE AREE DI PERTINENZA

PARTICELLA 567 SUB 701 - PIANO TERRA:

Via Moronata, particella 126, particella 128, particella 904, particella 567 sub 702.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO IN UN SOL CORPO COMPRESSE AREE DI PERTINENZA

PARTICELLA 567 SUB 701 - PIANO PRIMO:

Affaccio su area di pertinenza particella 567 sub 701, particella 567 sub 3, affaccio su copertura particella 567sub 701, particella 567 sub 702.

**B) Palazzina uffici piano terra e primo particella 567 sub 702:**

PIANO TERRA

- **Disimpegno NORD:** con pavimento in granito ghiandone, utilizzato come sbarco dell'ascensore.
- **Disimpegno SUD:** con pavimento in granito ghiandone, utilizzato anch'esso per il secondo sbarco per l'ascensore.





- **Portico di collegamento:** con pavimento in asfalto con soprastante struttura in tegoli prefabbricati e pannellature in c.a.

### PIANO PRIMO

- **Ufficio:** con pavimento in piastrelle di serizzo, pareti rivestite con pannelli di legno laminato e soffitto intonacato al civile e tinteggiato. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan.
- **Antibagno e bagno:** con pavimento in gres porcellanato, pareti con rivestimento in listelli in ceramica per l'altezza di 2,20 m, la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termophan. I sanitari sono della ditta Ideal Standard.

### CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 567 SUB 702 - PIANO TERRA:

Particella 567 sub 701 (area di pertinenza), particella 567 sub 701 (uffici), particella 567 sub 701 (tettoia aperta), particella 904 sub 701.

### CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 567 SUB 702 - PIANO PRIMO:

Affaccio su area di pertinenza particella 567 sub 701, particella 567 sub 701 (uffici), particella 567 sub 701 (copertura tettoia aperta), particella 904 sub 703 (uffici)

### **C) Appartamento al piano terra e primo particella 567 sub 3:**

#### PIANO TERRA

- **Locale caldaia:** con pavimento in gres rosso, cemento a vista su pareti e soffitto. Porta in ferro. Caldaia della ditta Riello. La centrale termica è un bene comune con il sub 701.

#### PIANO PRIMO

- **Corridoio:** con pavimento in ceramica smaltata, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
- **Cucina:** con pavimento in ceramica smaltata, pareti con rivestimento in ceramica per l'altezza di 2,10 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. è





presente una caldaia Beretta Turbo. Il balcone ha pavimento in gres rosso e parapetto in muratura;

- **Soggiorno:** con pavimento in ceramica smaltata e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Camera 1:** con pavimento in ceramica smaltata e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Camera 2:** con pavimento in ceramica smaltata e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Il balcone ha pavimento in gres rosso con ringhiera in ferro a disegno semplice e con marmo di contenimento travertino;
- **Bagno:** con pavimento in ceramica, pareti rivestite in ceramica e soffitto intonacato al civile e tinteggiato. I sanitari sono senza marca;
- **I serramenti** sono in PVC con doppio vetro tipo Termopan. Le porte sono in legno con specchiature mentre la porta d'ingresso è in legno tamburato senza specchiature.
- **L'impianto di riscaldamento** è di tipo autonomo con caldaia a gas turbo della Ditta Beretta. I caloriferi sono in ghisa senza valvole termostatiche ed è presente un termostato di zona.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato con placche e frutti tipo ditta Vimar.
- **Il vano scale** con pareti intonacate al civile con zoccolo di 1,10 m in pittura lavabile. I gradini sono rivestiti con marmo botticino trecciato mentre i pianerottoli sono in ceramica. il corrimano è in ferro.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 567 SUB 3 - PIANO TERRA (caldaia comune):

Particella 567 sub 701 (area di pertinenza), particella 567 sub 701 (magazzino), particella 567 sub 701 (archivio, vano scala comune).

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 567 SUB 3 - PIANO PRIMO (appartamento):





Affaccio su area di pertinenza particella 567 sub 701, particella 567 sub 701 (copertura), vano scala comune.

### 6.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

#### URBANISTICO:

- “Zona P1: produttiva esistente” – Art. 14 delle NTA del Piano delle Regole variante 2 del PGT vigente (Vedi allegato urbanistico).

#### EDILIZIO:

Da un punto di vista edilizio l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti interventi ed autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire 93/03 rilasciato in data 08/10/2003;
- Denuncia di inizio lavori prot. n. 9553 del 01/07/2004 (Permesso di costruire 93/03);
- DIA 47/2006 del 16/05/2006 in variante al P.d.C. 93/03;
- Autorizzazione Paesaggistica provv. n. 12/2006 del 12/06/2006 (variante al P.d.C. 93/2003);
- Dichiarazione di collaudo finale del 30/05/2007 (P.d.C. 93/2003);
- Certificato di Agibilità n. 10/07 del 09/06/2008 (relativa alle pratiche P.d.C. 93/2003, 47/2006 e 12/2006).

### 6.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE

Le particelle considerate nel lotto 6, risultano denunciate all’Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto fabbricati Comune di Olginate, come di seguito:

| DESCRIZIONE              | PIANO  | FG    | MAPP | SUB | CAT. | CLASSE | VANI   | RENDITA<br>CATASTALE<br>€ | SUP.<br>CATASTALE<br>Mq |
|--------------------------|--------|-------|------|-----|------|--------|--------|---------------------------|-------------------------|
| COMPLESSO<br>INDUSTRIALE | S1-T-1 | CAP/1 | 567  | 701 | D/7  |        |        | 13.492,00                 |                         |
| UFFICI                   | T-1    | CAP/1 | 567  | 702 | A/10 | U      | 4 vani | 1.032,91                  | 101                     |
| APPARTAMENTO             | T-1    | CAP/1 | 567  | 3   | A/2  | 2      | 5 vani | 503,55                    | 109                     |





## 6.5 VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

L'identificazione catastale delle unità immobiliari visionate, corrisponde alle planimetrie dell'Agenzia del Territorio e i dati sopra menzionati corrispondono alle visure catastali allegate. La conformità delle unità immobiliari sarà precisata al punto 6.7.3.

## 6.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Data la conformazione e la natura del compendio immobiliare, non sono presenti tabelle millesimali che indichino quote proporzionali delle parti comuni. Nella banca dati dell'Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Lecco – Territorio, non risultano elaborati planimetrici depositati. Dell'analisi delle planimetrie catastali fra le unità immobiliari di cui alle particelle 567 sub 701 e 567 sub 3, risultano quali beni comuni la centrale termica del sub 701 identificata con il n. 5 nella planimetria catastale ed il vano scala.

## 6.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.7.1 Vincoli ed oneri giuridici di carattere generali

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso:*
  - o Con atto in data 11/07/1989 n. 12719 di repertorio notaio Alessandro Santagata, registrato a Lecco il 19/07/1989 al n. 2162 serie 2-V, trascritto a Lecco il 26/07/1989 ai nn. 7885-5530 con il quale la società IMMOBILADDA SAS DI COLOMBO PIETRO E C.:
  - ha concesso alla società COLOMBO E C. SNC di Colombo Pietro il **diritto di costruzione a distanza inferiore a mt. 6 lungo il confine tra i mappali 567 e 46/a**, impegnandosi la società IMMOBILADDA SAS DI COLOMBO PIETRO E C., in caso di futuro ampliamento del proprio immobile, a mantenere una





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

distanza minima tra i fabbricati pari a mt. 12 e comunque quella prescritta dalle norme vigenti;

- ha costituito sul proprio fondo al mappale 567 a e favore della proprietà della società COLOMBO E C. snc di Colombo Pietro, **servitù di passo carraio e pedonale** della larghezza di mt 10,00 lungo tutto il confine con il mappale 46/a, nonché di posa nel sottosuolo di tutte le tubazioni per fognature, Enel, Sip, acquedotto e metano.

- **gli immobili sono occupati.**

- *Pagamenti: nessuna*

#### **6.7.2 Vincoli ed oneri giuridici di carattere ipotecario**

- *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 12 aprile 2010 ai n.ri 5219-1181 a favore della **BANCA POPOLARE DI MILANO soc. coop. a rl e a carico della società IMMOBILADDA S.A.S. DI COLOMBO PIETRO E C. per Euro 2.040.000,00;**
- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 12 ottobre 2015 ai n.ri 11405-1697 a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa e a carico IMMOBILADDA S.A.S. DI COLOMBO PIETRO E C. per Euro 392.000,00.**

- *Pagamenti: Da verificare*

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### **6.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

- *Conformità urbanistico edilizia:*

La conformità urbanistica del lotto passa per le autorizzazioni indicate al punto 6.3, dalle planimetrie allegate al permesso di costruire n. 93/2003 ed alla DIA prot. 6807 del 16/05/2006. L'immobile relativo alla particella 567 presenta le suddette osservazioni:





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

- Nell'angolo sud-ovest del capannone è stato costruito un piccolo locale compressori con copertura in eternit da smaltire. Il manufatto, di circa 5 mq, è stato rappresentato nella planimetria catastale ma non figura nelle ultime due pratiche edilizie sopraccitate;
- In continuità con il locale compressori sopraccitato è stata realizzata una tettoia bassa onde ombreggiare cicli e motocicli. Questa tettoia non è rappresentata né urbanisticamente e nemmeno catastalmente;
- Una porta dell'ufficio al primo piano del sub 702 risulta spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria unita alla DIA prot. 6807 del 16/05/2006.

Le difformità riscontrate sono da considerarsi contenute, fermo restando che l'eternit va smaltito (vedi documentazione fotografica a riguardo). Tuttavia la presenza del locale compressori non denunciato urbanisticamente ne induce la non conformità. **Non conforme**

- **Conformità catastale:**

Dal punto di vista catastale le difformità riscontrate sono le seguenti:

**Particella 567 sub 701:**

- Difformità di mappa a confine con la particella 126. L'area di pertinenza della particella 567 urbanisticamente è nella realtà contorna l'intero fabbricato, circostanza non riscontrata in mappa, nell'angolo sud-est la particella 126 confina in parte direttamente con il fabbricato;
- Il fabbricato inserito in mappa non risulta campito correttamente in quanto sopra le tettoie (tratteggiate in mappa) sono stati costruiti gli uffici;
- Nel laboratorio principale identificato con il n. 1 nella planimetria catastale, nell'angolo nord-est, non è rappresentato l'archivio presente nella DIA del 16/05/2006. **Non conforme.**

**Particella 567 sub 702**





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

- Lieve spostamento della porta dell'ufficio. Conforme.

### Particella 567 sub 3

- Catastalmente non è rappresentato il balcone collegato con il locale cucina.

Non conforme.

## 6.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 6.8.1 metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati. A questo proposito si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Olginate che indicano per il complesso industriale inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 500 €/mq e i 730 €/mq, mentre per le abitazioni di tipo economico è prevista una valutazione compresa fra i 850 €/mq e i 1000 €/mq. Per gli uffici un valore compreso fra i 1200 €/mq e i 1450 €/mq. Le quotazioni unitarie degli uffici sono quelle indicate nella zona centrale di Olginate in quanto nella zona periferica non sono contemplate.

Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Olginate e per un complesso industriale 11/30 anni un valore compreso fra i 500 €/mq ed i 600 €/mq, mentre per





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
**tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

un alloggio residenziale 11/30 anni un valore compreso fra i 1100 €/mq ed i 1300 €/mq. Per gli uffici un valore compreso fra i 1600 €/mq e i 1800 €/mq, è stata considerata la quotazione a nuovo in quanto nel borsino non sono presenti ulteriori valutazioni.

Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

- complesso industriale

|                      |                    |                         |
|----------------------|--------------------|-------------------------|
| $( 500 + 730)/2 =$   | 615,00 €/mq        | Valore medio OMI        |
| $( 500 + 600)/2 =$   | 550,00 €/mq        | Valore medio F.I.M.A.A. |
| $( 615 + 550)/2 =$   | 582,50 €/mq        | Valore medio di mercato |
| <b>Arrotondato a</b> | <b>550,00 €/mq</b> |                         |

- abitazione

|                      |                      |                         |
|----------------------|----------------------|-------------------------|
| $( 850 + 1000)/2 =$  | 925,00 €/mq          | Valore medio OMI        |
| $(1100 + 1300)/2 =$  | 1.200,00 €/mq        | Valore medio F.I.M.A.A. |
| $(925 + 1200)/2 =$   | 1.062,50 €/mq        | Valore medio di mercato |
| <b>Arrotondato a</b> | <b>1.050,00 €/mq</b> |                         |

- uffici

|                      |                      |                                 |
|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| $(1200 + 1450)/2 =$  | 1.325,00 €/mq        | Valore medio OMI zona centrale  |
| $(1600 + 1800)/2 =$  | 1.700,00 €/mq        | Valore medio F.I.M.A.A. a nuovo |
| $(1325 + 1700)/2 =$  | 1.512,50 €/mq        | Valore medio di mercato         |
| <b>Arrotondato a</b> | <b>1.500,00 €/mq</b> |                                 |

il suddetto valore mediato è da ritenere un valore unitario attribuito ad un edificio di recente costruzione, non corrispondente alla tipologia e vetustà di quelli oggetto di perizia legati alla attività produttiva inserita nel complesso, tale circostanza induce ad una riduzione di tale valore che ragionevolmente può essere quantificata nel 20%. Pertanto il valore unitario mediato da attribuire agli uffici è di 1.200 €/mq.





### 6.8.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Il complesso industriale di fatto si presenta unito e in alcuni punti complementare con il complesso industriale attiguo costituito dalle particelle 904 sub 701,702,703.

I due complessi si possono considerare fisicamente e logisticamente un unico lotto, tuttavia in considerazione del fatto che negli immobili vi siano insediate in affitto, due società distinte con due diversi contratti e che i due blocchi abbiano anch'essi due particelle catastali distinte, si opta preliminarmente per la suddivisione in due lotti, fermo restando che se nascesse una trattativa con l'impegno di acquisto globale, la valutazione attribuita può essere aumentata di una percentuale pari al 5% dell'ammontare di perizia, questo in virtù del fatto che non sarà necessario eseguire opere edilizie di divisione per rendere indipendenti i due lotti.

Il capannone ha la copertura in eternit da smaltire.

L'adeguamento necessario alla regolarizzazione delle difformità edilizie presuppone la richiesta di un'autorizzazione in sanatoria, relativa al locale compressori ed alla tettoietta.

Le spese necessarie previste si possono quantificare come segue:

- Rilievi e redazione di autorizzazione in sanatoria € 1.500,00
- Sanzioni per oblazione (presunta) € 1.000,00

Dal punto di vista catastale occorre variare due subalterni, il laboratorio e l'appartamento, pertanto si prevede:

- Variazione categoria D € 1.000,00
  - Variazione categoria A € 500,00
  - Spese vive di catasto € 106,00
- TOTALE € 4.106,00**

In considerazione delle difformità riscontrate e dell'eventualità di realizzare elementi di divisione fra i due lotti nonché la presenza dell'eternit da smaltire, si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione pari al 15%.





**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO**  
 tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it

Per la valutazione nel dettaglio vedi tabella di seguito:

| VALORE DI MERCATO |                         |       |                |      |       |          |           |            |             |            |              |                       |                  |            |              |     |             |
|-------------------|-------------------------|-------|----------------|------|-------|----------|-----------|------------|-------------|------------|--------------|-----------------------|------------------|------------|--------------|-----|-------------|
| rif.              | descrizione             | piano | dati catastali |      |       |          | sup.cie   | coeff.     | superficie  | Valore di  | valore       | adeguamento           | valore totale di |            |              |     |             |
|                   |                         |       | fg             | mapp | sub   | cat.     | catastale | mercantile | ragguagliat | mercato    | commerciale  | e                     |                  |            |              |     |             |
|                   |                         |       |                |      |       | A        | B         | (AxB)      | €/mq.       | di vendita | manutenzione | vendita               |                  |            |              |     |             |
| A                 | LABORATORIO 1           | PT    | CAP/1          | 567  | 701   | D/7      | 970,00    | 1,00       | 970,00      | € 550,00   | € 533.500,00 | 15%                   | € 453.475,00     |            |              |     |             |
| B                 | LABORATORIO 2           | PT    |                |      |       |          | 195,00    | 1          | 195,00      | € 550,00   | € 107.250,00 | 15%                   | € 91.162,50      |            |              |     |             |
| C                 | BLOCCO SEERVIZI         | PT    |                |      |       |          | 43,00     | 0,3        | 12,90       | € 550,00   | € 7.095,00   | 15%                   | € 6.030,75       |            |              |     |             |
| D                 | MAGAZZINO               | PT    |                |      |       |          | 43,00     | 0,6        | 25,80       | € 550,00   | € 14.190,00  | 15%                   | € 12.061,50      |            |              |     |             |
| E                 | UFFICI PIANO TERRA      | PT    |                |      |       |          | 87,00     | 1          | 87,00       | € 1.200,00 | € 104.400,00 | 15%                   | € 88.740,00      |            |              |     |             |
| F                 | AREA DI PERTINENZA      | PT    |                |      |       |          | 1.083,00  | 0,1        | 108,30      | € 550,00   | € 59.565,00  | 15%                   | € 50.630,25      |            |              |     |             |
| G                 | TETTOIA APERTA          | PT    |                |      |       |          | 428,00    | 0,25       | 107,00      | € 550,00   | € 58.850,00  | 15%                   | € 50.022,50      |            |              |     |             |
| H                 | UFFICI PIANO PRIMO      | P1    |                |      |       |          | 70,00     | 1          | 70,00       | € 1.200,00 | € 84.000,00  | 15%                   | € 71.400,00      |            |              |     |             |
| I                 | BALCONE                 | P1    |                |      |       |          | 12,00     | 0,25       | 3,00        | € 550,00   | € 1.650,00   | 15%                   | € 1.402,50       |            |              |     |             |
| L                 | VANO SCALA              | PT    |                |      |       |          | 17,50     | 0,15       | 2,63        | € 550,00   | € 1.443,75   | 15%                   | € 1.227,19       |            |              |     |             |
| M                 | CISTERNA                | S1    |                |      |       |          | 84,00     | 0,2        | 16,80       | € 550,00   | € 9.240,00   | 15%                   | € 7.854,00       |            |              |     |             |
| N                 | CENTRALE TERMICA        | T     |                |      |       |          | 17,00     | 0,1        | 1,70        | € 550,00   | € 935,00     | 15%                   | € 794,75         |            |              |     |             |
| O                 | UFFICIO                 | P1    |                |      |       |          | CAP/1     | 567        | 702         | A/10       | 90,00        | 1                     | 90,00            | € 1.200,00 | € 108.000,00 | 15% | € 91.800,00 |
| P                 | SBARCO ASCENSORI        | PT    |                |      |       |          |           |            |             |            | 19,50        | 0,3                   | 5,85             | € 550,00   | € 3.217,50   | 15% | € 2.734,88  |
| Q                 | PORTICO DI COLLEGAMENTO | PT    | 63,00          | 0,25 | 15,75 | € 550,00 |           |            |             |            | € 8.662,50   | 15%                   | € 7.363,13       |            |              |     |             |
| R                 | APPARTAMENTO            |       | CAP/1          | 567  | 3     | A/2      | 103,00    | 1          | 103,00      | € 1.050,00 | € 108.150,00 | 20%                   | € 86.520,00      |            |              |     |             |
| S                 | BALCONE                 |       |                |      |       |          | 12,00     | 0,25       | 3,00        | € 1.050,00 | € 3.150,00   | 20%                   | € 2.520,00       |            |              |     |             |
| T                 | LOGGIA                  |       |                |      |       |          | 6,00      | 0,25       | 1,50        | € 1.050,00 | € 1.575,00   | 20%                   | € 1.260,00       |            |              |     |             |
| <b>TOTALE</b>     |                         |       |                |      |       |          |           |            |             |            |              | <b>€ 1.026.998,94</b> |                  |            |              |     |             |

**VALORE DI MERCATO € 1.026.998,94**

**Arrotondato ad € 1.025.000,00**

a dedurre spese edilizie e catastali € 4.106,00

**TOTALE € 1.020.894,00**

Quota spettante pari alla piena proprietà per l'Immobiladda sas € 1.020.894,00.

**Arrotondato ad € 1.020.000,00 (unmilioneventimila/00).**





### 6.8.3 Valore di vendita giudiziaria

Al suddetto valore di mercato si ritiene di affiancare l'eventuale valore di vendita giudiziaria così definita:

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| - | Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari<br>su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e<br>per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute<br>nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | <b>€ 153.000,00</b>        |
| - | Oneri notarile provvigioni mediatori ed iscrizioni a carico dell'acquirente  | € 0,00                     |
| - | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | € 0,00                     |
|   | <b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello</b>   | <b><u>€ 867.000,00</u></b> |

**stato di fatto e di diritto in cui si trova.**

