



7. BENI NEL COMUNE DI OLGINATE (LC) IN VIA MORONATA (Lotto 7)

I beni consistono in n. 1 complesso industriale, unito a quello del lotto 6 confinante. Anche questo opificio è costituito da tre unità immobiliari distinte, facenti parte della particella 904. Precisamente il sub 701, il sub 702 ed il sub 703, rispettivamente costituiscono un opificio al piano T-S1, un ufficio al piano primo con tettoia al piano terra ed una cabina Enel. L'opificio (sub 701) è situato al piano terra ed è composto da un laboratorio per la revisione dei motori con all'interno una sala prove, un laboratorio-magazzino con all'interno un ripostiglio e dei soppalchi **non dichiarati**, due magazzini ricambi, una zona uffici con un disimpegno, uno studio con ufficio ed un blocco servizi, mentre al piano interrato sono presenti uno spogliatoio, una cantina, un blocco servizi, un disimpegno ed un refettorio. È presente inoltre un altro disimpegno che consente l'accesso alla centrale termica. L'opificio (sub 701) ha a disposizione delle porzioni di piazzale identificate con i nn. 4 e 10 nonché una pensilina identificata con il n. 1 nella planimetria catastale. Gli uffici al piano primo e la tettoia al piano terra (sub 703), sono così conformati: quattro uffici identificati con il n. 1, n. 2, n. 3 e n. 7 nella planimetria catastale, due disimpegni identificati con il n. 4 e 4a nella planimetria catastale, un archivio identificato con il n. 5 nella planimetria, ed un blocco servizi identificato con il n. 6 nella planimetria catastale. Il tutto è unito al piano primo della particella 567 sub 702. Annesso vi è una porzione di copertura della tettoia al piano terra dove sono collocati una tettoia **non dichiarata** ed una struttura con all'interno impianti. In questa unità immobiliare è ricompresa un'ampia tettoia al piano terra di collegamento con quella della particella 567. Infine, con accesso dalla Via Moronata, è presente una cabina Enel (sub 702) a servizio di tutto il complesso.

7.1 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:





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

- Atto del 18/06/1996 n. 160412/16595 di rep. notaio Pier Luigi Donegana, trascritto a Lecco il 28/06/1996 ai nn. 4840-7086, la società AUTORETTIFICA COLOMBO SRL con sede in Olginate, ha acquistato dalla società COLOMBO E C SNC DI COLOMBO PIETRO con sede in Olginate (quest'ultima proprietaria in forza di atto in data 4 giugno 1977 n. 8905/1745 di rep, notaio Melchiorre Soave, registrato a Lecco il 10 giugno 1977 al n. 1297 v. 219, trascritto a Lecco il 2 luglio 1977 ai nn. 4262-3862);
- Atto del 29/05/2006 n. 6924 di rep. notaio Carmelo Messina, trascritto a Lecco in data 15/06/2006 ai nn. 11432-7169, nota rettifica in data 28/07/2006 ai nn. 15098-9564, la società AUTORETTIFICA COLOMBO SRL ha mutato la denominazione in COLOMBO SRL;
- Atto del 08/04/2010 n. 199247/38944 di rep. notaio Pier Luigi Donegana, trascritto a Lecco il 26/04/2010 ai nn. 6095-3866, la società COLOMBO SRL con sede in Olginate ha venduto gli immobili sopra descritti alla società IMMOBILADDA SAS DI COLOMBO PIETRO E C.;
- Scrittura privata del 08/04/2010 rep. n. 199247 raccolta n. 38944 a firma del Dott. Pier Luigi Donegana, Notaio in Oggiono, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecco il 20/04/2010;
- Contratto preliminare di vendita del 30/01/2013 n. 203652/41797 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, trascritto a Lecco in data 08/02/2013 ai nn. 1760-1319, a favore della società COLOMBO SRL.

7.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

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





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

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 agli anni 1977-1981, quando è stata iniziata e finita la prima porzione di costruzione. Successivamente sono state rilasciate una serie di autorizzazioni che si sono concluse con la presentazione della DIA protocollo 06807 del 16/05/2006 a cui si farà riferimento per la consistenza delle opere e la conformità delle stesse.

Dalle planimetrie allegate alla suddetta denuncia di inizio attività si deduce, come del resto già indicato al punto 7, che il complesso eretto sulla particella 904, si unisce con la consistenza immobiliare costruita sulla particella 567, costituendo così un unico complesso industriale in cui è insediata un'azienda che si occupa di rettifica di motori.

Al piano terra sono presenti un laboratorio per la revisione e la sala prove dei motori, un laboratorio-magazzino per i pezzi ricambio, due magazzini ricambi, un disimpegno, uno studio un ufficio ed un blocco servizi. Inoltre è presente quale portico di collegamento, una tettoia in cemento armato precompresso, di altezza variabile unita a quella presente della particella 567. Sono presenti infine piazzali di manovra a servizio dei fabbricati.

Al piano primo e sempre ad unione delle porzioni edificate sulla particella 567, sono presenti una sala riunioni tre uffici e due blocchi servizi.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

A) Complesso industriale piano interrato e primo particella 904 sub 701

PIANO INTERRATO

- **Spogliatoio identificato con il n. 11 sulla planimetria catastale:** con pavimento in ceramica, pareti rivestite in ceramica per l'altezza di 1,60 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio anodizzato con





vetro semplice.

- **Blocco servizi igienici e lavabi identificati con i nn. 6, 8 e 9 sulla planimetria catastale:** con pavimento in ceramica, pareti rivestite in ceramica per l'altezza di 1,70, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. I caloriferi sono in lamiera verniciata, le porte sono legno tamburato tranne quella dei bagni che è specchiata a vetro semplice. I serramenti sono in alluminio anodizzato a vetro semplice con tapparelle in plastica.
- **Centrale termica identificata con il n. 5 sulla planimetria catastale:** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto con cemento a vista. È presente una caldaia della Ditta Riello. La porta è in legno con specchiatura in vetro lavorato.
- **Cantina identificata con il n. 9 sulla planimetria catastale:** questo locale al momento del sopralluogo era chiuso e non si è potuto ispezionarlo.

PIANO TERRA

- **Magazzino identificato con il n. 1 sulla planimetria catastale:** Struttura prefabbricata con pavimento industriale al quarzo, pareti in pannelli prefabbricati dello spessore di 20 cm e soffitto in tegoli con doppia pendenza struttura TT. All'interno del magazzino è presente un elemento prefabbricato, con specchiature a nastro, con montanti in alluminio anodizzato con pannellature in laminato nella fascia superiore ed inferiore, utilizzato come ufficio reparto. Sul lato nord-ovest del magazzino è presente inoltre una struttura in acciaio che ha consentito di ricavare un soppalco con pavimentazione sempre in acciaio grigliato, utilizzato come magazzino al piano soppalco vi si accede tramite una scala in ferro con gradini in lamiera striata. I disegni allegati alla DIA del 16/05/2006 riportano all'interno del magazzino l'ufficio prefabbricato, anche se ruotato di 90°, ma non vi è rappresentato il soppalco utilizzato come magazzino. I portoni di accesso sono in lamiera nervata intelaiata. In copertura, ad intervalli con pannelli, vi sono finestrate continue per l'illuminazione





interna zenitale.

- **Laboratorio identificato con il n. 1 sulla planimetria catastale:** Struttura prefabbricata con pavimento industriale al quarzo, pareti in pannelli prefabbricati dello spessore di 20 cm e soffitto in tegoli con doppia pendenza struttura TT. Sulla parete a ovest i serramenti sono in alluminio con vetro semplice, mentre sulla parete ad est i serramenti sono in metallo con plexiglass. L'impianto di riscaldamento è con apparecchi tipo Robur della ditta Jucker. È presente un carroponete di 5 tonnellate.
- **Banco prova:** con pavimento industriale al quarzo con presenza di vasche per la pulizia. I serramenti sono in ferro con doppi vetri.
- **Due pensiline a sbalzo identificate con il n. 11 sulla planimetria catastale:** tettoie a sbalzo, una collocata sul lato sud del laboratorio 1 ed una collocata sempre sul lato sud ma del magazzino 1, entrambe proteggono l'uscita dei portoni a sud. Una è costituita da tre mensole in acciaio, arcarecci in tubolari e copertura in plexiglass nervato. La seconda, di dimensioni più ridotte, ha mensole tralicciate, arcarecci in tubolare e copertura in plexiglass nervato.
- **Due piazzali identificati con il n. 10 sulla planimetria catastale:** si tratta di due piazzali, uno sul lato nord verso la Via Moronata di cui buona parte sottostante alla tettoia del sub 703, l'altro invece sul lato sud del fabbricato, contenente, in molte sue parti, delle scaffalature coperte da tettoie in lamiera, oltre alla presenza di una sorta di box in lamiera ondulata di un piccolo fabbricato in muratura sull'angolo sud-ovest del magazzino 1 e di una tettoia alta collocata a confine con la particella 129 costituita da una struttura leggera in ferro ed una copertura in lamiera. Nessuno dei sopradescritti elementi risultano denunciati nell'ultima DIA del 16/05/2006.
- **Magazzino identificato con il n. 2 sulla planimetria catastale:** pavimento industriale al quarzo con pannelli prefabbricati in cemento. I serramenti sono in acciaio con doppi vetri.





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

- **Magazzino identificato con il n. 2 sulla planimetria catastale:** pavimento in gres rosso, pareti rivestite sempre in gres rosso per un'altezza di 1,50 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Le porte e i serramenti sono in alluminio anodizzato.
- **Ufficio identificato con il n. 3 sulla planimetria catastale:** con pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio anodizzato con doppi vetri e con tapparelle in plastica e tende veneziane interne. Le porte sono in legno tamburato. Caloriferi in lamiera senza valvole termostatiche.
- **Ufficio identificato con il n. 3 sulla planimetria catastale:** con pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio anodizzato con doppi vetri e con tapparelle in plastica e tende veneziane interne. Le porte sono in legno tamburato. Caloriferi in lamiera senza valvole termostatiche.
- **Bagno e antibagno identificati con il n. 8 sulla planimetria catastale:** con pavimento in ceramica, rivestimento sulle pareti in ceramica per l'altezza di 2 m, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. La porta dell'antibagno è in legno tamburato mentre la porta del bagno è in legno con specchiatura in vetro.
- **Ripostiglio:** con pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. La porta è in legno tamburato. Questo locale, nella planimetria depositata con la DIA del 16/05/2006, era destinato a bagno.
- **Tettoia aperta identificata con il n. 4 sulla planimetria catastale:** si tratta di una porzione di tettoia aperta, avente le stesse caratteristiche di quella della particella 567 in continuità con quest'ultima ma ricadente sulla particella 904.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 904 SUB 701 PIANO INTERRATO:

Terrapieno del sub 701, terrapieno del sub 703, terrapieno a confine con particella 930.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 904 SUB 701 PIANO TERRA:





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

Via Moronata, particella 904 sub 703, particella 567, particella 128, particella 932, particella 931, particella 930.

B) Cabina Enel piano terra particella 904 sub 702: realizzata in muratura intonacata e tinteggiata e con soletta in c.a. L'elemento è costituito da una cabina elettrica con annesso un vano contatori ed è situata in fregio alla Via Moronata in uno spazio di arretramento da quest'ultima per il facile accesso dall'esterno.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 904 SUB 702 PIANO TERRA:

Dopo salto rientrante Via Moronata, particella 904 sub 701 sugli altri lati.

C) Palazzina uffici piano terra e primo particella 904 sub 703:

PIANO TERRA

- **Tettoia di collegamento con particella 567:** con pavimentazione in asfalto e copertura in tegoli prefabbricati e chiusura con pannellature in cemento intercalate da finestre a soffitto.

PIANO PRIMO

- **Ufficio 1 (lato sud):** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite con pannelli di legno laminato e armatura fissa, oltre a pareti mobili in alluminio anodizzato con vetri acidati e controsoffittatura in pannelli di cartongesso. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termopan. Da questo ufficio e da quello del n. 2 seguente, si può accedere ad un terrazzo con pavimento in guaina non protetta e intervallato da finestre in linea con terminale a cupola per l'illuminazione sottostante.
- **Ufficio 2 (lato nord-ovest):** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite con pannelli di legno laminato e armatura fissa. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termopan.
- **Ufficio 3 (lato nord):** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite con pannelli di legno laminato e armatura fissa. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi tipo Termopan.





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

- **Disimpegni:** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite parte con armatura fissa e parte intonacate al civile e tinteggiate.
- **Archivio server:** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite parte con armatura fissa e parte intonacate al civile e tinteggiate.
- **Servizi – antibagno e bagno:** con pavimento in gres porcellanato, antibagno con pareti rivestite in ceramica per l'altezza di 2,40 m, mentre la parte restante, le pareti del bagno ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Le porte sono in laminato e alluminio.
- **Ufficio (lato nord-est):** con pavimento galleggiante in gres porcellanato, pareti rivestite con pannelli di legno laminato e armatura fissa, oltre a pareti mobili in alluminio anodizzato con vetri acidati.
- **Terrazzo:** Sul terrazzo di nota la presenza di una tettoia in ferro e vetro addossata sul lato ovest dell'ufficio 2 ed una struttura in ferro e vetro sul lato sud del terrazzo che contiene macchinari per la climatizzazione. Questi elementi non sono rappresentati della planimetria della DIA del 16/05/2006 e nemmeno in quella catastale.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 904 SUB 703 PIANO TERRA:

Particella 904 sub 701, particella 567, particella 904 sub 701, particella 930.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 904 SUB 703 PIANO PRIMO:

Affaccio su particella 904 sub 701, particella 567, affaccio su copertura particella 904 sub 701, particella 930.

7.3 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 (allegato urbanistico).

EDILIZIO:

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





autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 165/1977 rilasciata il 15/06/1978;
- Denuncia di inizio lavori del 07/09/1978 (C.E. 165/1977);
- Denuncia ultimazione lavori del 20/02/1981 (C.E. 165/1977);
- Permesso di agibilità rilasciato in data 13/06/1983 (C.E. 165/1977);
- Concessione Edilizia n. 14/83 rilasciata in data 17/03/1983 variante ala C.E. 165/1977;
- Autorizzazione n. 109/88 rilasciata in data 13/12/1988;
- Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione n. prot. 5589 del 20/06/1989 (Autorizzazione n. 109/88);
- Denuncia di ultimazione dei lavori n. prot. 8227 del 28/08/1989 (Autorizzazione n. 109/88);
- Concessione Edilizia n. 110/88 rilasciata in data 15/09/1989;
- Decreto del Sindaco n. 17/89, prot. 11167 del 27/11/1989 (C.E. 110/88);
- Concessione edilizia n. 25/91 rilasciata in data 01/08/1991;
- Decreto del Sindaco n. 16/91, prot. n. 7915 del 11/07/1991 (C.E. 25/91);
- 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).

7.4 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:





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

DESCRIZIONE	PIANO	FG	MAPP	SUB	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE €	SUP. CATASTALE Mq
COMPLESSO INDUSTRIALE	S1-T	CAP/1	904	701	D/1			14.684,00	
CABINA ENEL	T	CAP/1	904	702	D/1			208,00	
UFFICI	T-1	CAP/1	904	703	A/10	U	14,5 vani	3.744,31	290

7.5 VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

Le particelle indicate nella relazione notarile, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate e sono corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

7.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Data la conformazione e la natura delle particelle, non sono presenti tabelle millesimali che indichino quote proporzionali delle parti comuni. Non sono inoltre presenti in banca dati, elaborati planimetrici che indichino beni comuni non censibili fra le tre unità immobiliari. Tuttavia dalla conformazione delle unità immobiliari che compongono il complesso industriale, si può desumere che alcuni vani scala e alcune aree scoperte debbano considerarsi comuni.

7.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.7.1 Vincoli ed oneri giuridici di carattere generale

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:*
 - o In data 25/01/1980 l'allora Colombo & c. snc ha costituito con l'Enel, **una servitù di elettrodotto** da 132 Kv per il passaggio sulla proprietà di tre conduttori semplici per una fascia di m 30 complessiva;
- *Altre limitazioni d'uso:* l'immobile attualmente **è occupato** da un'azienda.
- *Pagamenti:* **Nessuno**

7.7.2 Vincoli ed oneri giuridici di carattere ipotecario

- *Iscrizioni:*





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

- **Ipoteca legale** iscritta in data 10 aprile 2013 ai n.ri 4288-631 a favore DUOMO GPA SRL e a carico della società IMMOBILADDA S.A.S. DI COLOMBO PIETRO E C. per Euro 66.990,54 (gravante sugli immobili al mappale 904/701 – 904/703);
- **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;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 12 luglio 2017 ai n.ri 9416-1414 a favore di COLOMBO SRL e a carico della società IMMOBILADDA S.A.S. DI COLOMBO PIETRO E C. per Euro 1.800.000,00;
- **Ipoteca amministrativa** iscritta in data 7 dicembre 2018 ai n.ri 16513-2487 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE e a carico della società IMMOBILADDA S.A.S. DI COLOMBO PIETRO E C. per Euro 377.398,94 (gravante sul mapp. 904/701).

- *Pagamenti: da verificare*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: l'immobile attualmente è occupato da un'azienda.*

7.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia: La conformità urbanistica del lotto passa per i provvedimenti edilizi elencati al punto 7.3. Dalla consultazione in Comune di queste ultime si rileva quanto segue:*

PARTICELLA 904 sub 701 – NON CONFORME:

- Presenza di una struttura di soppalco servita da una scala in ferro posizionata nell'angolo nord-ovest del magazzino 1 della planimetria catastale;
- Presenza di una struttura di soppalco servita da una scala in ferro posizionata nell'angolo sud-est del magazzino 1. Entrambi i soppalchi sono utilizzati per lo stoccaggio dei pezzi di ricambio e la conformazione degli stessi è tale che a parere





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

del sottoscritto richiede un'autorizzazione edilizia per l'aumento della SLP ricavata;

- Nel magazzino 1 è presente un ufficio dichiarato nella DIA del 16/05/2006 in posizione ortogonale al lato più lungo. Nella realtà l'ufficio prefabbricato è posizionato con il lato lungo addossato al lato lungo del magazzino;
- All'esterno sull'angolo sud-ovest del magazzino 1 è presente un manufatto in muratura non denunciato nella DIA del 16/05/2006;
- I parcheggi denominati "P10" nella DIA sopracitata sono occupati da cassoni e materiali da spostare affinché siano usufruibili;
- Sulla porzione destinata ai parcheggi denominati "P10" sul muro di recinzione a confine con la particella 128, è stata realizzata una tettoia in ferro con la copertura in lamiera nervata non denunciata nella DIA del 16/05/2006;
- Nel piazzale a sud, a confine con le particelle 128 e 932, oltre alla tettoia del punto precedente, sono stati realizzati una costruzione in lamiera ondulata utilizzata come deposito, una scaffalatura a 4 comparti in altezza con una tettoia soprastante realizzata in ferro con copertura in lamiera nervata.

PARTICELLA 904 SUB 702 – CONFORME

PARTICELLA 907 SUB 703 – NON CONFORME. Lievi modifiche interne al piano primo negli uffici consistenti in:

- Porta di accesso al disimpegno spostata verso est;
- Porta di accesso all'ufficio centrale a nord spostata verso est;
- La porta dell'ufficio a sud è di dimensioni ridotte rispetto a quelle indicate nella planimetria della DIA del 16/05/2006;
- Sul terrazzo sono presenti una tettoia in ferro e vetro ed un box contenitore in ferro e vetro, contenente apparecchiatura di climatizzazione, non dichiarati nella DIA del 16/05/2006;





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

- La tettoia semicircolare a protezione della scala di collegamento del terrazzo con il piano terra, non è rappresentata nella DIA del 16/05/2006;

PIANO TERRA – CONFORME

- *Conformità catastale:* Dal punto di vista catastale le difformità riscontrate sono le seguenti:

PARTICELLA 904 SUB 701 – NON CONFORME

- L'ufficio prefabbricato interno al magazzino denunciato nella DIA del 16/05/2006, non è stato rappresentato nella planimetria catastale;
- I due soppalchi presenti nell'angolo nord-ovest ed in quello sud-est non sono stati indicati nella planimetria catastale così come non rappresentata in quella edilizia;
- Non viene rappresentato nella planimetria catastale il manufatto presente nell'angolo sud-ovest esterno al magazzino 1;
- La tettoia costruita a confine con la particella 128 non è rappresentata nella planimetria catastale così come non rappresentata in quella edilizia;
- Il box-magazzino in lamiera ondulata presente nel piazzale a sud del complesso non è rappresentato nella planimetria catastale così come non rappresentato in quella edilizia;
- Le tettoie a copertura delle scaffalature nel piazzale a sud del complesso, non sono rappresentate nella planimetria catastale così come in quella edilizia.

PARTICELLA 904 SUB 702 – CONFORME

PARTICELLA 904 SUB 703 – NON CONFORME

- Lievi modifiche interne agli uffici al piano primo;
- La tettoia in ferro e vetro sul terrazzo al piano primo non è rappresentata nella planimetria catastale così come non è rappresentata in quella edilizia;
- La presenza di una colonna di scarico nel blocco servizi non è rappresentata nella planimetria catastale così come non è rappresentata in quella edilizia;





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

- La tettoia a protezione della scala di collegamento del terrazzo con il piano terra non è rappresentata nella planimetria catastale così come non è rappresentata in quella edilizia;
- Il contenitore dei macchinari di climatizzazione sul terrazzo al primo piano non è rappresentato nella planimetria catastale così come non è rappresentato in quella edilizia;
- Il fabbricato inserito in mappa non risulta campito correttamente in quanto sopra le tettoie (tratteggiate in mappa) sono stati costruiti gli uffici.

7.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.8.1 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, per gli uffici un valore compreso fra i 1.200 €/mq ed i 1.450 €/mq. Le quotazioni unitarie degli uffici sono quelle indicate nella zona centrale di Olginate in quanto nella zona periferica non sono contemplate.





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

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 gli uffici un valore compreso tra i 1.600 €/mq ed i 1.800 €/mq. Per gli uffici 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

Arrotondato a 550,00 €/mq

Si precisa che il capannone ha una vetustà superiore ai 30 anni, ma le condizioni di manutenzione e la presenza di attrezzature specifiche, nonché la condizione di immobile a reddito, ne hanno consigliato l'adozione degli stessi valori applicati per il lotto 6.

- 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

Arrotondato a 1.500,00 €/mq

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 1200 €/mq.





7.8.2 Adeguamenti e correzioni della stima

- Sostanzialmente i limiti della presente stima sono da ricercare nelle difformità catastali ed urbanistiche evidenziate al punto 7. Quelle urbanistiche dovute all'aumento di superficie coperta e di SLP andranno sanate con apposito permesso di costruire in sanatoria, quelle catastali di conseguenza con variazione successiva di regolarizzazione.
- In data 25/01/1980 l'allora Colombo & c. snc ha costituito con l'Enel, una servitù di elettrodotto da 132 Kv per il passaggio sulla proprietà di tre conduttori semplici per una fascia di m 30 complessiva;
- Le superfici commerciali risultano le seguenti:

PARTICELLA 904 SUB 701:

- Magazzini – laboratori mq 1.452,00 (nn. 1 e 2)
- Uffici mq 85,00 (n. 3)
- Blocco servizi mq 10,02 (n. 8)
- Tettoia in c.a. mq 107,15 (n. 4)
- Tettoie in ferro mq 34,04 (n. 11)
- Piano interrato servizi e refettorio mq 117,79 (intero interrato)
- Piazzali di pertinenza mq 141,31

PARTICELLA 904 SUB 702:

- Cabina Enel mq 17,16

PARTICELLA 904 SUB 703:

- Tettoia in c.a. al piano terra mq 372,03
- Uffici con servizi al piano primo mq 245,88
- Terrazzo al piano primo mq 123,36
- Tettoia in ferro e copertura scala mq 19,80





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

L'adeguamento necessario alla regolarizzazione delle difformità edilizie presuppone la richiesta di un'autorizzazione in sanatoria, relativa alle difformità elencate al punto 7.7.3.

Le spese necessarie previste di possono quantificare come segue:

- Rilievo e redazione di autorizzazione ambientale	€ 2.500,00
- Redazione autorizzazione in sanatoria	€ 3.000,00
- Pagamento oneri per aumento di superficie	€ 5.000,00
- Spese per eventuali demolizioni di tettoie non conformi a confine	€ 3.500,00

Dal punto di vista catastale:

- Inserimento in mappa delle porzioni sanate	€ 1.200,00
- Variazione catastale cat. D	€ 1.500,00
- Variazione catastale sub 703	€ 750,00

TOTALE **€ 17.450,00**

In virtù di quanto specificato sopra, si ritiene di applicare un ulteriore coefficiente di riduzione nella stima in ragione del **15%**.

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	ragguagliata	mercato	commerciale	e	vendita	
						A	B	(AxB)	€/mq.	di vendita	manutenzione	vendita		
A	MAGAZZINI - LABORATORI	T	CAP/1	904	701	D/1	1.452,00	1,00	1.452,00	€ 550,00	€ 798.600,00	15%	€ 678.810,00	
	UFFICI	T					85,00	1,30	110,50	€ 1.200,00	€ 132.600,00	15%	€ 112.710,00	
	BLOCCO SERVIZI	T					10,02	0,50	5,01	€ 550,00	€ 2.755,50	15%	€ 2.342,18	
	TETTOIA IN CA	T					107,15	0,25	26,79	€ 550,00	€ 14.733,13	15%	€ 12.523,16	
	TETTOIE IN FERRO	T					34,04	0,20	6,81	€ 550,00	€ 3.744,40	15%	€ 3.182,74	
	SERVIZI REFETTORIO	PS1					117,79	0,30	35,34	€ 550,00	€ 19.435,35	15%	€ 16.520,05	
	PIAZZALI DI PERTINENZA	PT					141,31	0,10	14,13	€ 550,00	€ 7.772,05	15%	€ 6.606,24	
B	CABINA ENEL	PT	CAP/1	904	702	D/1	17,16	0,20	3,43	€ 550,00	€ 1.887,60	15%	€ 1.604,46	
C	TETTOIA IN CA	PT	CAP/1	904	703	A/10	372,03	0,25	93,01	€ 550,00	€ 51.154,13	15%	€ 43.481,01	
	UFFICI CON SERVIZI	P1					245,88	1	245,88	€ 1.200,00	€ 295.056,00	15%	€ 250.797,60	
	TERRAZZO	P1					123,36	0,25	30,84	€ 550,00	€ 16.962,00	15%	€ 14.417,70	
	TETTOIA IN FERRO E COPERTURA SCALA	P1					19,80	0,25	4,95	€ 550,00	€ 2.722,50	15%	€ 2.314,13	
TOTALE												€ 1.145.309,25		

VALORE DI MERCATO € 1.145.309,25

A dedurre spese edilizie e catastali € 17.450,00

TOTALE € 1.127.859,25

 Arrotondato ad **€ 1.128.000,00 (unmilionecentoventottomila/00)**
QUOTA SPETTANTE PARI ALLA PIENA PROPRIETÀ PER IMMOBILADDA SAS € 1.128.000,00

7.8.3 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 **€ 169.200,00**


