

Immobiliare in corso di definizione (Castello Medioevale del XII secolo) , costituita da un Piano Terra , da un Piano Primo , da un Piano Secondo Sottotetto ; l'Immobile è stato sottoposto a vincolo diretto a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali , con Decreto 26 . 04 . 2010 – n.13469/2010 – trascritto a Lecco 26 . 10 . 2010 ai n.16019/10388 .

Allo stato attuale , l'Immobile si presenta al rustico , gli interventi effettuati attualmente riguardano solo il rifacimento della copertura in legno e coppe , interventi su alcuni solai in legno , oltre agli interventi di risanamento conservativo della facciata esterna esposta a Sud .

Per le facciate rimanenti gli interventi di risanamento conservativo sono ancora tutti da effettuare , come del resto è ancora tutto da ultimare anche nella maggior parte delle strutture interne , oltre naturalmente a tutti gli impianti .

All'interno la maggior parte della struttura è ancora al rustico , senza alcun intervento di restauro conservativo , fatto salvo alcuni solai già realizzati ed altri predisposti per gli interventi di restauro . Nel complesso l'Immobile è privo di ogni rifinitura , impianti , serramenti , pavimentazioni , ma solo della struttura portante esterna ed interna .

Da un Appezzamento di terreno distinti al Catasto Terreni , per il Mapp.73 – Ente Urbano di ha 0.03.50 ; per il Mapp.1307 – prato arb. - ha 0.06.10 :



Foto n.18 – Vista Facciata Sud dell'Immobile -



Foto n.19 – Vista Facciate Nord – Ovest -



Foto n.20 – Vista Facciate Nord - Est

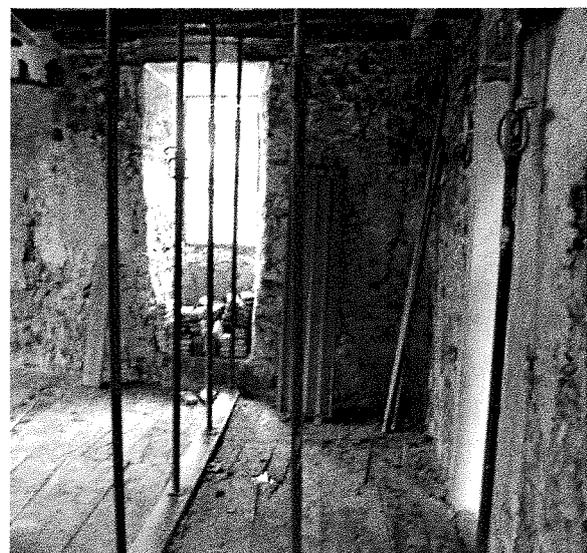
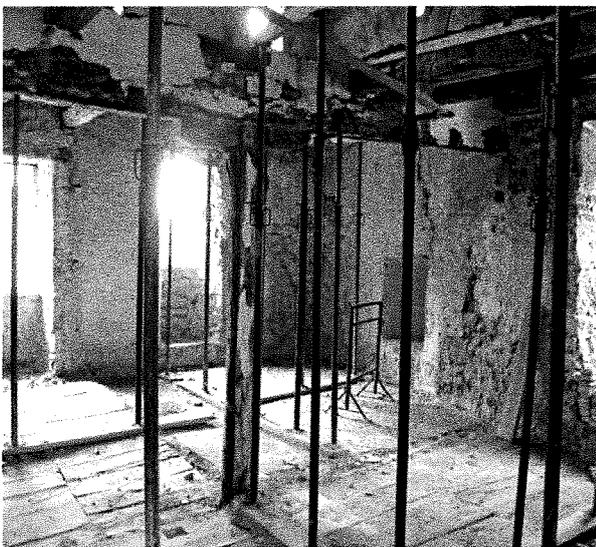


Foto n.21 – Interventi interni di risanamento conseroativo -

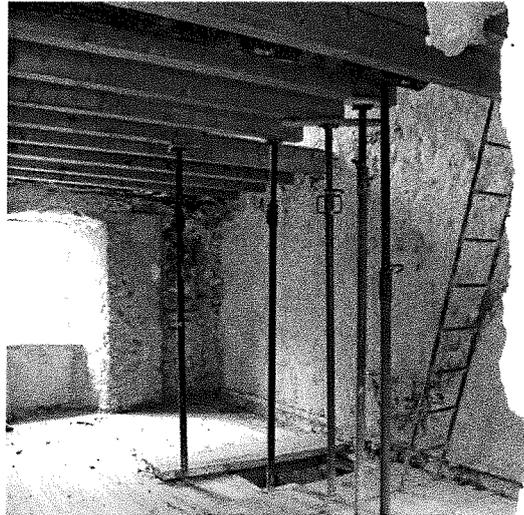


Foto n.22 - Interventi interni di risanamento conservativo -

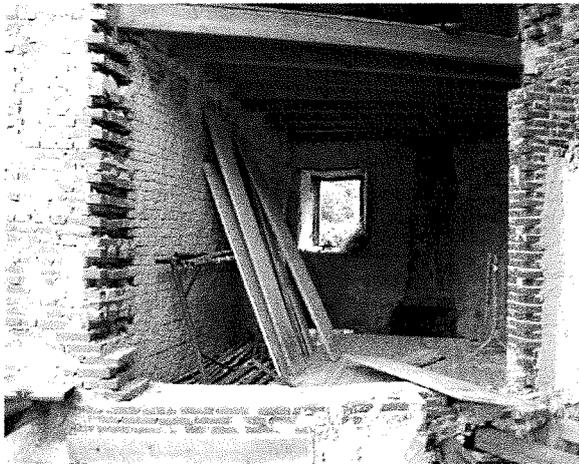


Foto n.23 - Interventi interni di risanamento conservativo -

Conformità urbanistico-edilizia: dal punto di vista Edilizio , gli interventi effettuati , hanno fatto seguito al deposito preso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asso , della seguente documentazione :

- DIA del 05.04.2007 a firma di _____ , per la Ristrutturazione dell'Immobile denominato CASTELLO , sito in Via Curioni , 5 -
- a seguito di richiesta di voltura della DIA , presentata dal sig. _____ igi , in nome e per conto della Società Beni Immobili sas in data 15 . 04 . 2008 , il Comune di Asso ha autorizzato in data 05.05.2008 la voltura della DIA n.41/2007 per la ristrutturazione dell'Immobile denominato " CASTELLO " , alla Società Beni Immobili sas di _____ i _____ e C.
- DIA del 08.10.2008 presentata dalla Società Beni Immobili sas , relativa a : Rifacimento Copertura - Consolidamento Strutturale -
- DIA del 17.02.2009 presentata da _____ , relativa a : Manutenzione Straordinaria - Consolidamento Strutturale - Rifacimento Copertura -

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Parere Favorevole agli interventi d'urgenza sulle Coperture – Consolidamento – Risanamento Conservativo – rilasciato il 24.02.2009
- DIA del 26.02.2010 inerente il “ Restauro e Risanamento Conservativo riguardante la Facciata ed il Rifacimento dei Solai lignei secondo modalità riportate nella Relazione allegata alla DIA e volti al Consolidamento Strutturale ed alla Conservazione dell'Edificio . Gli interventi devono mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche e compositive del manufatto edilizio con tecniche costruttive e materiali concordati con la Soprintendenza per i Beni Architettonici .
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Parere Favorevole – per gli Interventi di Restauro – Risanamento Conservativo Solai , Facciate – Consolidamento Solai e Murature – del 01 . 02 . 2010 .

Conformità catastale: attualmente , dal punto di vista Catastale , la struttura essendo in completa fase di Recupero e Ristrutturazione , al Catasto fabbricati la Visura riporta semplicemente la dicitura “ In corso di definizione “ , mentre relativamente alla Scheda Catastale , è presente una tavola con “ Dimostrazione grafica dei Subalterni e una Scheda del Piano Sottotetto “ . Evidentemente l'Accatastamento definitivo , dovrà essere fatto a completamento del Recupero e Ristrutturazione dell'Immobile , a carico dell'Aggiudicatario .

Dal punto di vista Urbanistico , la proprietà risulta inserita nel Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole – in zona **G1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** -



Foto n.16 - Leggenda



Foto n.17 – Inquadramento Urbanistico -

L'intera proprietà immobiliare è ubicata in una zona Residenziale del Comune di Asso- CO - La consistenza delle proprietà è formata da n.1 Unità Immobiliare della superficie complessiva di (1048.00 mq.) , classificato come C/2 per il solo Piano Secondo (mapp.73/703) per una superficie di mq.289.00 ; i rimanenti piani (P.T. - mapp.73/701) - P.P. - mapp.73/702) - P.S. (mapp.73/704) - in corso di definizione .

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI - RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE -

DESCRIZIONE DEI BENI

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in Asso - CO - Via Prevosto Gerolamo Curioni , 5 - Quota 1/1 di piena proprietà (di spettanza della Società BENI IMMOBILI SAS DI (..... C.)) - Unità Immobiliare in corso di definizione , posta al piano T-1- , fatto salvo il Piano Secondo (mapp.73/703) classificato C/2 .

Catasto Terreni

Foglio 1 - Mapp.73 - Ente Urbano - ha 0.03.50

Dati Derivanti da: Tipo Mappale del 07.03.92 protocollo n.240254 in atti dal 03.07.2003 (n.24341.1/1992)

Coerenze : a Nord mapp.579 – a Est mapp.1306 – a Sud mapp.1307 – a Ovest mapp.1401 -

Foglio 1 – Mapp.1307 – Prato Arboreo I – ha 0.06.10 – R.A. € 3,15 – R.D. € 2,84

Dati Derivanti da : Impianto Meccanografico del 09.11.1984

Coerenze : a Nord mapp.73 e 1401 – a Est mapp.1306 – a Sud strada comunale Via Curioni -

Catasto Fabbricati

Foglio 7 – Mapp.73/701– PT-1 – in corso di definizione

Dati Derivanti da : Variazione del 05.07.2011 protocollo n.CO0204945 in atti dal 05.07.2011 – Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione – Variazione Toponomastica (n.85438.1/2011)

Coerenze : a Nord mapp.579 – a Est sub.702 – a Sud mapp.1307 – a Ovest sub.702 -

Foglio 7 – Mapp.73/702– PT-1 – in corso di definizione

Dati Derivanti da : Variazione del 05.07.2011 protocollo n.CO0204945 in atti dal 05.07.2011 – Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione – Variazione Toponomastica (n.85438.1/2011)

Coerenze : a Nord mapp.579 – a Est mapp.1306 e sub.701 – a Sud mapp.1307 – a Ovest sub.701 e strada comunale Via Curioni -

Foglio 7 – Mapp.73/703 – P2 – Cat.C/2 – classe 1 – mq.210 – superficie catastale mq.289 -

R.C. € 553,13

Dati Derivanti da : Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di Superficie .

Coerenze : a Nord mapp.579 – a Est mapp.1306 e Sub.704 – a Sud mapp.1307 – a Ovest Sub.704 e strada comunale Via Curioni .

Foglio 7 – Mapp.73/704– P2 – in corso di definizione

Dati Derivanti da : Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione del 05.07.2011 protocollo n.CO0204946 in atti dal 05.07.2011 Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione (n.3995.1/2011)

Coerenze : a Nord mapp.579 – Sub.703 – a Sud mapp.1307 – a Ovest Sub.703

STORIA IPOTECARIA

A tutto il 17 . 02 . 2017 , i beni ci cui al LOTTO 5 , oggetto della presente procedura Fallimentare risultano di piena ed esclusiva proprietà della Società fallita– BENI IMMOBILI SAS DI (C. - con sede in Cantù – CO -

PROVENIENZA

Atto del 11 . 04 . 2008 n.24/21 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense , Trascritto a Lecco il 17.04.2008 ai n.6560/4149 , i sigg. *[illegibile]* eppina (per la quota di 7/21 di Usufrutto) , *[illegibile]* (per la quota di 14/21 di piena proprietà + 1/21 di Nuda proprietà) , *[illegibile]* , *[illegibile]* , *[illegibile]* ed *[illegibile]* per la quota di 1/21 a testa di Nuda proprietà (e così per l'intera piena proprietà) vendevano i Beni in Asso Sezione Asso ai mapp.73 Sub. Dall'1 al 10 con annessa area al mapp.1307 alla Società BENI IMMOBILI Sas di *[illegibile]* L *[illegibile]* e C. - sede di Cantù (la quale Società procedeva successivamente alla demolizione del predetto fabbricato realizzando , sull'area di risulta , un nuovo edificio ai mapp.73 Sub.701 – 702 – 703 – 704 del foglio 7) .

GRAVAMI

Ipoteca Volontaria 17 . 04 . 2008 – n.6561/1306

Ipoteca Giudiziale 06 . 04 . 2012 – n.4823/594

Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Lecco il 18 . 12 . 2015 – n.14430/10094

quali ulteriori Gravami nel Ventennio :

Citazione Trascritta a Lecco il 19 . 05 . 2011 – n.7276/4748

Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali , trascritto a Lecco il 26 . 10 . 2010 – n.16019/10388

(N.B. in merito al vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali , lo stesso non è altro che un vincolo Edilizio/Urbanistico , il quale indica le modalità e le procedure da seguire nel corso degli Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo dell'Immobile , in quanto ,come richiamato dall'art.10 e 13 del D.lgs.n.42/2004 , per definizione di " Beni Culturali " gli stessi sono Beni che presentano interesse Artistico , Storico , Archeologico o Etnoantropologico .

In merito a quanto affermato sul diritto di Prelazione dell'Immobile , non esiste nessun diritto , ma solo per quanto riportato nell'art.60 (acquisto in via di prelazione) del D.lgs. n.42/2004 , ma semplicemente...una facoltà di acquistare il Bene a titolo oneroso .

(vedasi Relazione Ipotecaria del Visurista – allegata)

MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate , riporta valori compresi tra €/mq 850 ed €/mq 1250 per nuove abitazioni . Dai dati pubblicati dalla F.I.M.A.A. di Como (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) i prezzi medi , al 2016 per variano da €/mq 760 ad € 900/mq

Dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia rilevati nell'anno 2016 , i prezzi praticati per abitazioni variano da € 790/mq ad € 978/mq .

CRITERI VALUTATIVI

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

" Valore di Mercato " indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà*
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato*
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore*

Nell'effettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , tenuto conto inoltre dello stato di fatto dell'Immobile e della particolare metodologia di intervento , trattandosi di un Immobile sottoposto a vincolo diretto a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali , tenuto conto inoltre del delicato approccio per gli interventi di Manutenzione Conservativa delle strutture esistenti , considerato inoltre che allo stato attuale

l'Immobile è pressochè , pr la maggior parte allo stato rustico , privo quindi di ogni tipo di rifinitura , impiantistica , serramenti , pavimenti , tenuto conto inoltre che allo stato attuale il Piano Secondo (mapp.73/703) , attualmente è classificato in Cat.C/2 ; per la valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della “ **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** “ .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_1 x_1 + m_2 x_2 + m_3 x_3 + m_4 x_4 + \dots \dots m_n x_n + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali D'Intorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinseci**) .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE - VALUTAZIONE

In relazione ai criteri di valutazione utilizzati ed alle considerazioni valutative espressi nei precedenti paragrafi ed in base all'indagine svolta e a quanto precedentemente calcolato utilizzando il **Metodo Sintetico Comparativo** , nonché il **Metodo Statistico della Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** ;

è mia opinione che il valore di mercato dell' Immobile ubicato in Via Prevosto Gerolamo Curioni , 5 - Asso - CO - sia il seguente :

a) Immobile PT-1- in corso di definizione - mapp.73/701 - mq.361.00 - (coeff 0.55) :

$$m.q. 198.55 \quad x \quad \text{€ } 800,00 \quad = \quad \text{€ } 158.840,00$$

b) Immobile PT-1- in corso di definizione - mapp.73/702 - mq.361.00 - (coeff 0.55) :

$$m.q. 198.55 \quad x \quad € 800,00 \quad = \quad € 158.840,00$$

c) *Immobile PT2- Cat.C/2 - mapp.73/703 - mq.289 - (coeff 0.55) :*

$$m.q. 157.30 \quad x \quad € 800,00 \quad = \quad € 125.840,00$$

d) *Immobile PT2- in corso di definizione - mapp.73/704 - mq.40.00 - (coeff 0.55) :*

$$m.q. 22.00 \quad x \quad € 800,00 \quad = \quad € 17.600,00$$

$$\textbf{Totale} \quad = \quad \textbf{€ 461.120,00}$$