

Perizia tecnica illustrativa relativa alla determinazione del più probabile valore commerciale di unità immobiliari site in Abbadia Lariana (LC) Via Robianico 10 nell'ambito del complesso denominato "Residenza il Noce"

=====

Il sottoscritto **Ing. Piergiorgio Locatelli** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 89 dall'anno 1975, con studio in Lecco Via Leonardo da Vinci 32, a seguito di specifico incarico conferito dal Dott. Gianluigi De Gregorio con recapito in Via A. Vespucci 9 Napoli in qualità di Commissario Liquidatore della Lecco 2000 Società Cooperativa con sede in Lecco via Fabio Filzi 12, relativo a quanto indicato in epigrafe, eseguiti i sopralluoghi e le verifiche necessarie, rassegna la seguente relazione.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI LUOGHI

Trattasi di un complesso edilizio di recente realizzazione costituito da un unico blocco edificato a due piani fuori terra, uno sottotetto ed uno interrato che si sviluppa all'interno di un'area di proprietà destinata a verde e in parte ad orto di pertinenza delle singole unità abitative.

Le unità realizzate sono complessivamente n. 9, con 5 cantine, 10 autorimesse

L'intervento è posto all'interno di un'area circondata da abitazioni e con una morfologia e giacitura a discreta pendenza che hanno richiesto riporti di terreno e manufatti di contenimento.

Nell'intorno sono presenti alcuni edifici residenziali di entità modesta e in buona parte inseriti in appezzamenti con spazi a verde.

Con gli stessi, il complesso edilizio ha in comune la strada comunale di accesso il cui utilizzo è decisamente modesto per la scarsa utenza.

Il lotto è raggiungibile sia pedonalmente che con i mezzi, da due direzioni una superiore e una inferiore attraverso un vecchio nucleo di cui anche l'immobile fa parte anche se marginalmente.



Le aree libere esterne hanno una giacitura pressochè vicina a quella naturale e sono destinate in larga misura a verde, orti e, nella parte più a valle a parcheggio esterno.

L'area è interessata da due linee elettriche così disposte: una proveniente da sud attraversa il lotto nella parte a monte e interesserà una modesta parte dell'edificio, l'altra confina con il lotto al di là della strada comunale e lungo di essa si sviluppa.

Le linee comunque non interferiscono con il fabbricato ma solo marginalmente con l'area di proprietà.

La costruzione, per quanto riguarda le scelte architettoniche e strutturali, si presenta di semplice concezione e realizzata con tecniche conosciute e sperimentate (tamponamento in laterizio e cappotto, struttura in c.a., solaio tipo predalles a copertura dei piani interrati e solai in latero-cemento per i rimanenti impalcati).

Le dotazioni impiantistiche sono moderne ed efficienti che consentono di attribuire agli alloggi una buona qualità realizzativa.

La distribuzione interna degli alloggi è semplice anche se le dimensioni sono ridotte.

Le soluzioni adottate sono comunque modellate dimensionalmente rispetto alle richieste di mercato sempre più orientate verso proposte contenute ma nello stesso tempo economicamente accessibili.

Da ultimo si segnala che la costruzione ha adottato il Progetto Biocasa con l'applicazione di standards energetici, di confort e di riduzione dell'ecosistema all'avanguardia nel settore delle costruzioni.

La tipologia edilizia e le scelte estetiche non si sono discostate da quelle rappresentate dai fabbricati adiacenti e preesistenti; pertanto il fabbricato nel suo complesso non preclude visuali particolari né si differenzia dalle tipologie presenti.

Al fine di adeguare e modellare il complesso immobiliare anche alle esigenze di tipo ambientale e vedutistico, l'edificio ha una planimetria regolare.

I servizi di tipo collettivo sono invece meno accessibile in quanto dislocati a una certa distanza nel centro Paese o nei comuni limitrofi, comunque facilmente raggiungibili tramite la viabilità ordinaria.

Agli appartamenti sono abbinati spazi esterni da destinare ad orto.

Gli immobili sono così catastalmente individuati: Abbadia Lariana Via Robianico 10

Foglio n. 5 Comune Censuario di Abbadia Lariana Sezione ABB

mapp. 3954 sub 8 - Piano T-1°-2° – Cat. A/2 - Cl. 2 – Vani 2,5 – R.C. 258,23

mapp. 3954 sub 17 Piano S1 – Cat. C/6 - Cl. 4 – Sup. mq 18 Vani 2,5 – R.C. 61,20

mapp.3954 sub 10 - Piano T-1-2° – Cat. A/2 - Cl. 2 – Vani 4,5 – R.C. 464,81

mapp. 3954 sub 11 Piano S1 – Cat. C/6 - Cl. 4 – Sup. mq 18 Vani 2,5 – R.C. 61,20

CARATTERISTICHE DI ORDINE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Le unità abitative sono dotate di:

- portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in legno pino di Svezia completi di guarnizioni di tenuta e triplo vetro di tipo basso emissivo;
- sistema di oscuramento costituito da persiane ad anta ripiegabile in legno pino di Svezia;
- porte interne in legno rivestite in laminatino sui due lati;
- porte per basculante in lamiera di acciaio pressopiegata completa di serratura;
- pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato o parquet nella zona notte e giorno. Rivestimenti in ceramica prima scelta:
- apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria di buona qualità e marca (ideal standard serie Tesi sospesa in porcellana dura vetrificata bianca);
- impianto elettrico "stellare" e disgiuntore nella zona notte per riduzione inquinamento elettromagnetico. Centralino elettrico intelligente per la gestione dei consumi;
- impianto videocitofono digitale e TV e satellitare centralizzato;
- impianto di ventilazione meccanica (VMC) a doppi flusso con recuperatore di calore;

- impianto di riscaldamento centralizzato e contabilizzazione singola dei consumi, pannelli radianti a pavimento, con integrazione dell'impianto fotovoltaico;
- collettori solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- predisposizione per l'impianto antintrusione,

Al fine della valutazione si precisa che l'appartamento di cui al mappale 3954 sub 10 non è completato e precisamente è mancante dei pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari e imbiancature interne.

Si segnala che la Classe Energetica calcolata in base alla normativa vigente è risultata di tipo "A". Il fabbricato è in possesso di polizza decennale postuma.



2) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili risultano gravati delle seguenti trascrizioni e iscrizioni. (vedasi allegati)

- Annotazione del 27/01/2014 Registro Particolare 74 R.G. 758

Pubblico Ufficiale Donegana Pier Luigi Rep. 205561/42902 del 19/12/2013

Frazionamento in quota- iscrizione n 1317 del 2012

- Trascrizione del 11/07/2017 Registro Particolare 6669 R.G. 9282

Pubblico Ufficiale Ministero dello Sviluppo Economico Rep. 180 del 21/04/2017

Decreto di ammissione a liquidazione coatta amministrativa

3) CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il territorio lecchese offre numerose occasioni di investimento in particolare nell'intorno della Città di Lecco.

L'insediamento in oggetto dista pochi chilometri da Lecco e presenta buone caratteristiche di dotazione e una posizione panoramica che gli consente di avere un'ottima vista sul ramo del Lago di Lecco e altrettanto buona esposizione.

Il mercato immobiliare attuale risente comunque delle tendenze congiunturali del momento non particolarmente propizio, pur facendo rilevare alcuni miglioramenti.

Ciononostante la particolare zona in cui è inserito l'intervento, le sue caratteristiche tipologiche, prestazionali dal punto di vista energetico e di contenimento dei consumi (Classe energetica A), la dotazione impiantistica moderna ed efficiente, possono costituire un elemento positivo di apprezzamento e valutazione.

Per quanto sopra riportate, facendo riferimento alle ricerche effettuate presso Professionisti del settore e presa visione dei valori espressi dall'Osservatorio immobiliare e in particolare dai listini del mercato immobiliare degli immobili presenti nell'area lecchese relativi all'anno 2016 per beni simili e aventi caratteristiche analoghe a quelle illustrate, nonché avvalendosi della propria esperienza professionale, è stato possibile assumere come più probabile valore commerciale per unità di superficie l'importo compreso fra 2.000,00 e 2.200,00 €/mq. **Si assume quello medio di €/mq. 2.100,00=.**

Importi comprensivi di tutte le spese inerenti alla perfetta funzionalità del bene e alla sua piena agibilità, differenziati in rapporto anche all'esposizione, accessibilità e fruibilità.

In merito alla determinazione delle superfici commerciali e al fine di applicare coefficienti di omogeneizzazione delle stesse, si sono assunti i seguenti indirizzi:

- Superficie appartamento calcolata comprendendo al completo le murature perimetrali, al 50% quelle comuni ad altre unità o a parti condominiali;
- Superfici delle mansarde calcolate all'60%;
- Balconi al 40% - terrazze/porticati al 50% - cantine valutate a corpo;
- Gli orti e le autorimesse non sono valutati in termini di superficie ma a corpo.

Superfici:

a) appartamento mapp. 3954 sub 8

appartamento = mq. 35,70

sottotetto = mq. 29,40

terrazze = mq. 19,20

orto = mq. 21,60



b) appartamento mapp. 3954 sub 10

appartamento = mq. 61,70

sottotetto = mq. 38,50

terrazze = mq. 26,90

orto = mq. 22,50

Di seguito si riportano i valori attribuiti ad ogni singola unità residenziale.

Unità immobiliare a)

- appartamento mq. 35,70 x €/mq. 2.100	=€.	74.970,00=
- sottotetto mq. 29,40 x 0,6 x €/mq. 2.100	=€.	36.960,00=
- terrazze mq. 19,20 x 0,5 x €/mq. 2.100	=€.	20.160,00=
- orto a corpo	=€.	4.000,00=
- autorimessa a corpo	=€.	<u>20.000,00=</u>
- TOTALE	=€.	<u>156.090,00=</u>

VALORE ATTRIBUITO = €. 155.000,00=

Unità immobiliare b)

- appartamento mq. 61,70 x €/mq. 2.100	=€.	129.500,00=
- sottotetto mq. 38,50 x 0,6 x €/mq. 2.100	=€.	48.510,00=
- terrazze mq. 26,90 x 0,5 x €/mq. 2.100	=€.	28.245,00=
- orto a corpo	=€.	4.000,00=
- autorimessa a corpo	=€.	<u>20.000,00=</u>
- TOTALE	=€.	<u>230.255,00=</u>

Come riportato nella descrizione delle unità immobiliari in oggetto, l'appartamento non è completato in alcune dotazioni; si ritiene di calcolare in deduzione l'importo di €. 10.000,00= per l'esecuzione delle opere mancanti.

VALORE ATTRIBUITO = €. 220.000,00=

Nella speranza di avere assolto con diligenza al compito affidatomi, rassegno la presente relazione.

Ing. Piergiorgio Locatelli



Lecco, 09 novembre 2017

Allegati: Schede catastali,

Attestato di Certificazione Energetica,

Polizza decennale postuma.

Visure catastali aggiornate e ipotecarie

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gilardi Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco N. 417

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Comune di Abbadesse Lariana

Sezione: ABB Foglio: 5 Particella: 3954

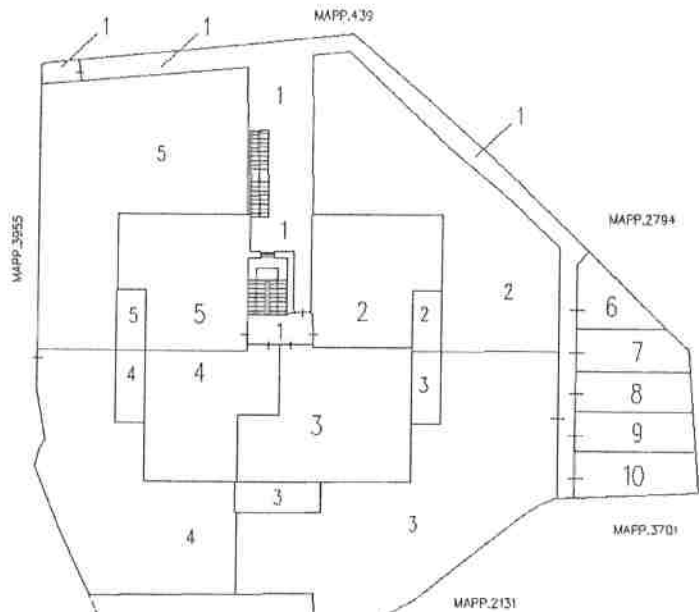
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 88692 del 18/07/2013

Dimostrazione grafica dei subalterni

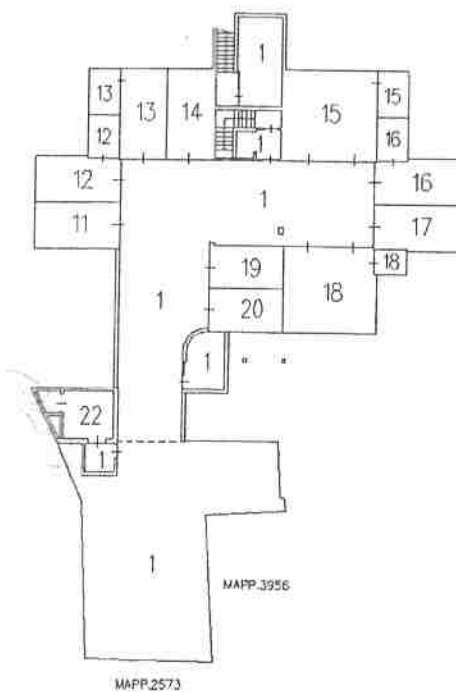
Scala 1 : 500



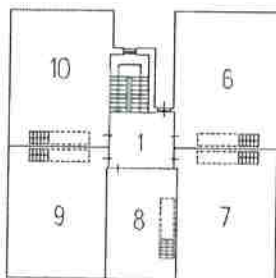
PIANTA PIANO TERRA



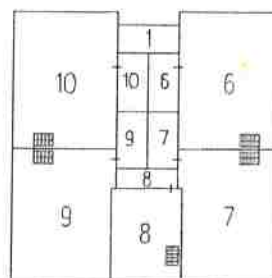
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO



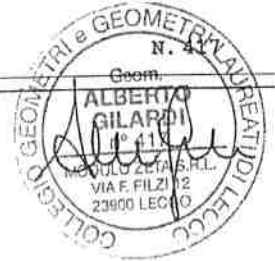
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Abbadia Lariana
Via Per Robbianico

oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: ABB
Foglio: 5
Particella: 3954
Subalterno: 8

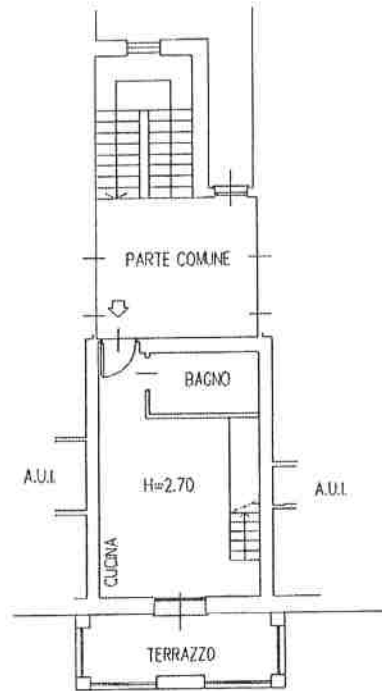
Compilata da:
Gilardi Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lecco



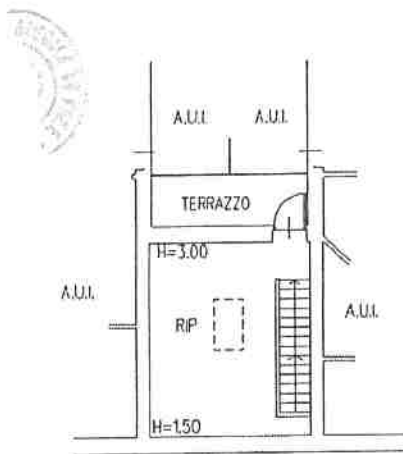
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOTETTO



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Abbadia Lariana
Via Per Robbianico _____ civ. SNC

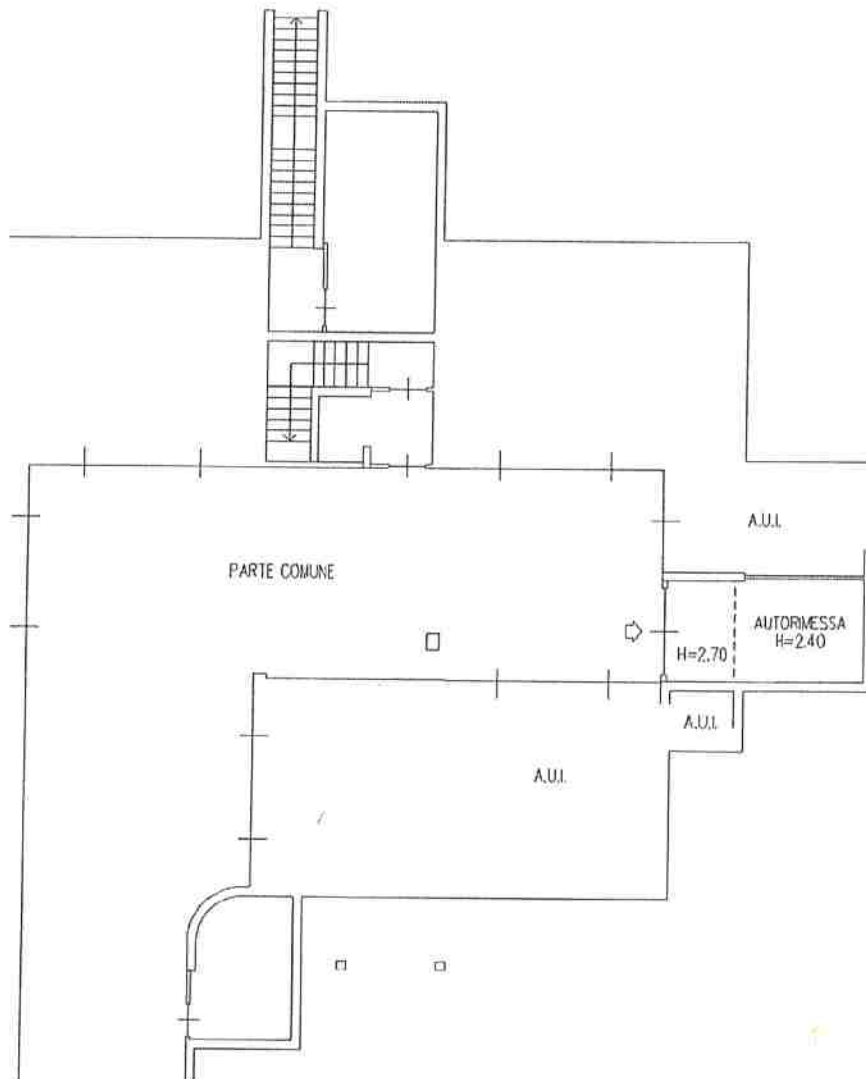
Identificativi Catastali:
Sezione: ABB
Foglio: 5
Particella: 3954
Subalterno: 17

Compilata da:
Gilardi Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lecco N. 417

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

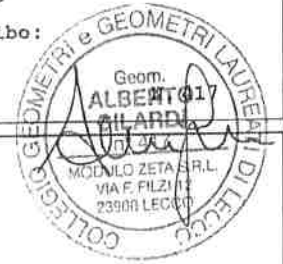


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Abbadia Lariana
 Via Per Robbiano civ. SNC

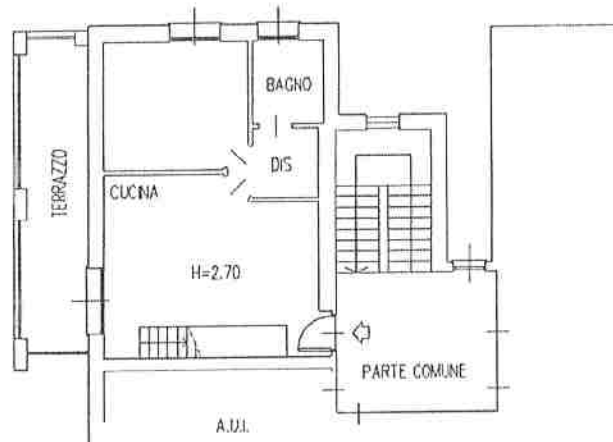
Identificativi Catastali:
 Sezione: ABB
 Foglio: 5
 Particella: 3954
 Subalterno: 10

Compilata da:
 Gilardi Alberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Lecco

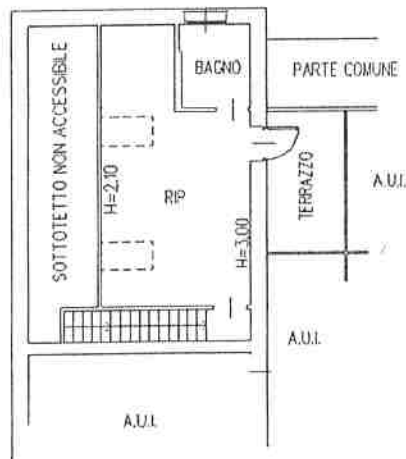


Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO
 SOTTOTETTO



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Abbadia Lariana
Via Per Robbiano civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: ABB
Foglio: 5
Particella: 3954
Subalterno: 11

Compilata da:
Gilardi Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lecco

N. 417

Sheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

