

Perizia tecnica illustrativa relativa alla determinazione del più probabile valore commerciale di unità immobiliare sita in Galbiate (LC) Via Solaro 1/a



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 una **unità commerciale** inserita in un complesso edilizio di recentissima realizzazione costituito da un unico blocco edificato a tre piani fuori terra ed uno interrato che si sviluppa all'interno di una vasta area destinata a verde.

Le unità immobiliari realizzate sono 24 di cui 21 a destinazione residenziale e 3 di tipo terziario.

L'edificazione fa parte di un **Piano di Lottizzazione** che prevede diversi Lotti in parte realizzati e in parte in fase di costruzione, inseriti in un ottimo contesto naturale e ambientale caratterizzato in particolare da una panoramicità unica favorita dalla morfologia dei luoghi che hanno consentito di posizionare l'edificio in modo da ottimizzare l'esposizione.

La tipologia edilizia, architettonica ed estetica è particolarmente piacevole grazie alla scelta di utilizzo di materiali lapidei di facciata, balconate in acciaio, coperture in legno e rifiniture, anche modeste, ma ben inserite nel contesto naturale dei luoghi.

L'ubicazione del complesso immobiliare consente un facile accesso alla viabilità ordinaria e anche a quella extraurbana che collega le città più importanti.

I servizi di tipo collettivo sono invece meno accessibili in quanto dislocati a una certa

distanza nei Paesi limitrofi ma comunque facilmente raggiungibili tramite la viabilità ordinaria.

La porzione immobiliare in oggetto è posta nei pressi dell'accesso alle autorimesse ed è indipendente in quanto accessibile direttamente da spazi esterni adibiti a parcheggio comune e area di manovra.

E' catastalmente così individuato:

Foglio n. 3 Comune Censuario di Galbiate Sezione Sala – mapp. 1627 sub 25 – Piano S1 - Cat. C/01 - Cl. 3 – Cons mq. 72 – Sup. Catastale mq. 84 - Rendita 1.279,16.

**CARATTERISTICHE DI ORDINE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
RIFERITE ALL'UNITA' IN OGGETTO**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è stata realizzata al rustico e presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante verticale e orizzontale costituita da murature, pilastri e travi in parte ribassate in c.a.;
- parte di muratura laterale di separazione con il corsello dei box in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso,
- superficie di calpestio priva di vespaio e costituita da semplice getto in calcestruzzo con sottostante stesa di guaina impermeabilizzante risvoltata perimetralmente sulle pareti per circa cm 20;
- cavedio aerato per tutta altezza, posto sul lato verso valle, dotato di apertura di accesso diretto dal locale, finestra e grata di areazione sulla soletta;
- apertura per accesso pedonale dall'area comune esterna e due ampie aperture sulla facciata ovest;
- tutte le pareti sono al rustico e senza intonaci;
- l'impianto elettrico è costituito solamente dal cavidotto proveniente dal locale conta-



tori condominiale presente al piano delle autorimesse e dove dovrà trovare posto il relativo contatore;

- l'impianto idrico è costituito dal solo allacciamento alla rete di distribuzione;
- la rete di smaltimento delle acque nere è costituita da una tubazione a pavimento in corrispondenza del previsto servizio igienico, collegata all'impianto di smaltimento condominiale;
- nessun impianto di distribuzione interno è stato realizzato;
- l'area di pertinenza che costituisce l'accesso all'unità immobiliare è priva sottofondo e di pavimentazione.

2) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile risulta gravato delle seguenti trascrizioni e iscrizioni. (vedasi allegato)

- Annotazione del 25/11/2016 Registro Particolare 2087 R.G. 14469

Pubblico Ufficiale Donegana Pier Luigi Rep. 211036/46359 del 02/11/2016

Frazionamento in quota- iscrizione n 2045 del 2013

- 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

L'insediamento in cui è inserita l'unità immobiliare presenta caratteristiche particolari derivanti dalla posizione dominante rispetto alla pianura sottostante e dalle sue dotazioni.

Tali evidenze hanno facilitato e ancor oggi favoriscono un certo risveglio delle contrattazioni immobiliari soprattutto nel campo della residenza.

Nel caso in esame, la destinazione commerciale (C01 e cioè botteghe e negozi comprese attività terziarie di vario genere) sebbene inserita nel contesto illustrato, non costituisce un fattore trainante nel determinare la domanda di acquisto.

Lo stesso si può dire della sua ubicazione che, sebbene facilmente raggiungibile, si trova lontana dal centro e dalla consolidata abitudine dei consumatori di trovare soddisfazione alle proprie domande di acquisto all'interno di percorsi brevi e plurifunzionali.

Da ultimo naturalmente incide in modo significativo il fatto che l'unità immobiliare sia stata realizzata "al rustico" senza che un eventuale acquirente possa concretamente vederne la distribuzione interne, le finiture e così via.

In riferimento alle considerazioni sopra riportate, alle ricerche effettuate presso Professionisti del settore e presa visione dei listini del mercato immobiliare degli immobili relativi all'anno 2016/2017 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, nelle condizioni attuali, l'importo del Costo di Costruzione stimato fra 500,00 e 600,00 €/mq. Si assume

l'importo di €/mq. 580,00=

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

- Superficie commerciale calcolata comprendendo al completo le murature perimetrali, al 50% quelle comuni ad altre unità o a parti condominiali;
- Area esterna di pertinenza per accesso al 30%
- Cavedio al 20%.

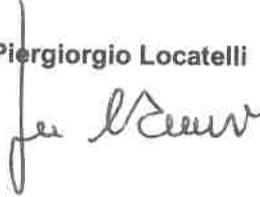
Superfici: superficie commerciale = mq. 81,20 - cavedio = mq. 12,50 - area di pertinenza = mq. 10,80

- mq. 81,20 x €/mq. 580,00	=€.	47.096,00=
- cavedio e area pertinenza		
mq(12,50x0,20+10,80x0,30) x €/mq. 580,00	=€.	3.329,20=
- TOTALE	=€.	50.425,20=

VALORE ATTRIBUITO = €. 50.000,00=

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

Ing. Pierngiorgio Locatelli



Lecco, 24 gennaio 2018

Allegati: Scheda catastale,
Ispezione ipotecaria

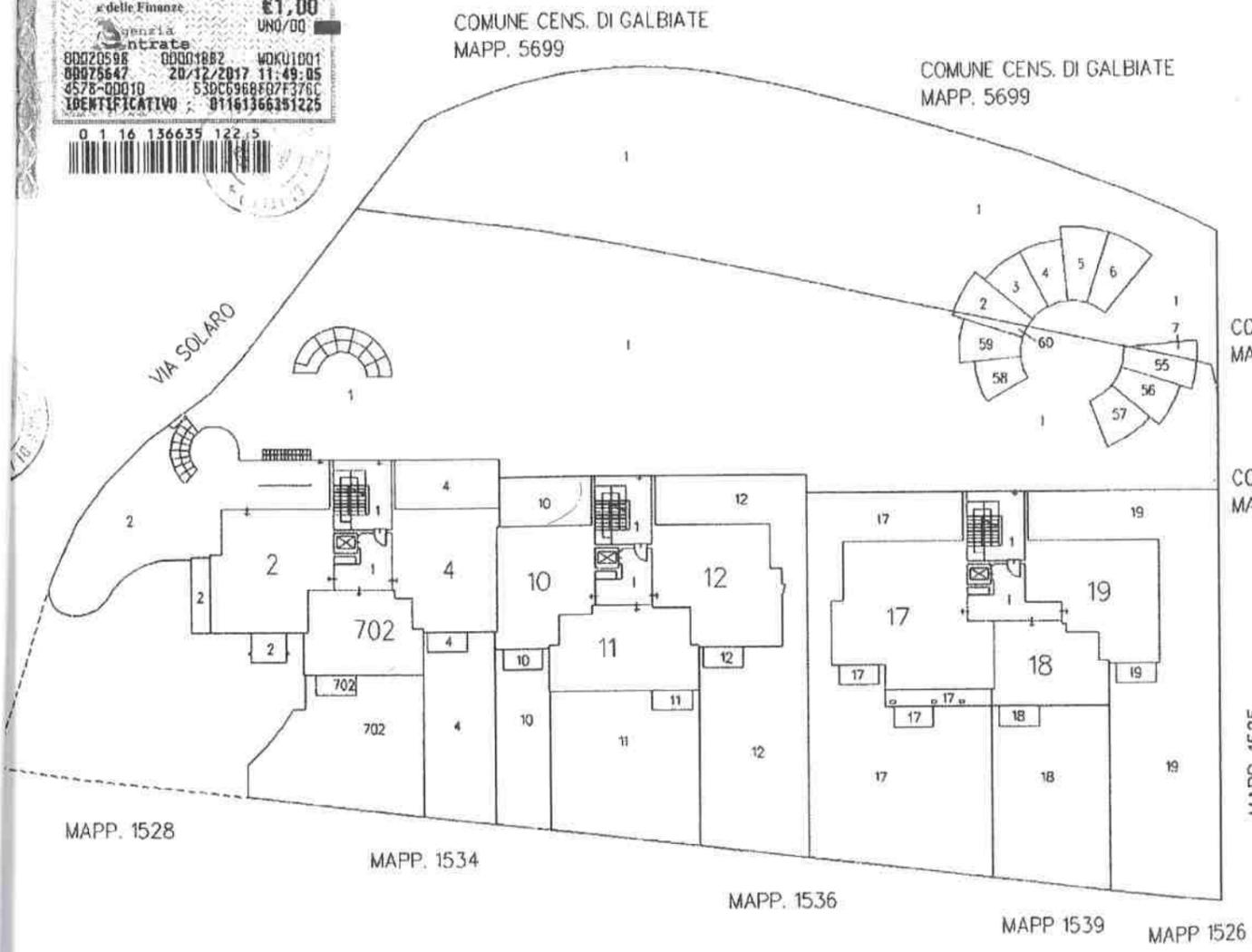


Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €1,00
 UNO/00

Agenzia delle Entrate
 80020598 00001882 WDKU1001
 88075647 20/12/2017 11:49:05
 4578-00010 53DC6988F07F376C
 IDENTIFICATIVO : 01161366351225

0 1 16 136635 122 5

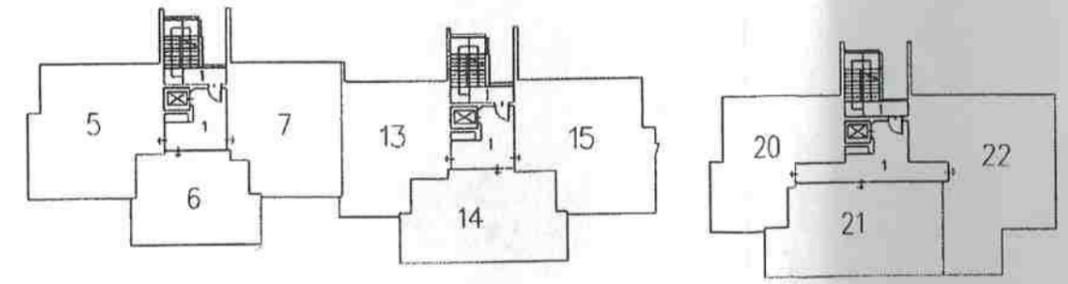
PIANTA PIANO TERRA



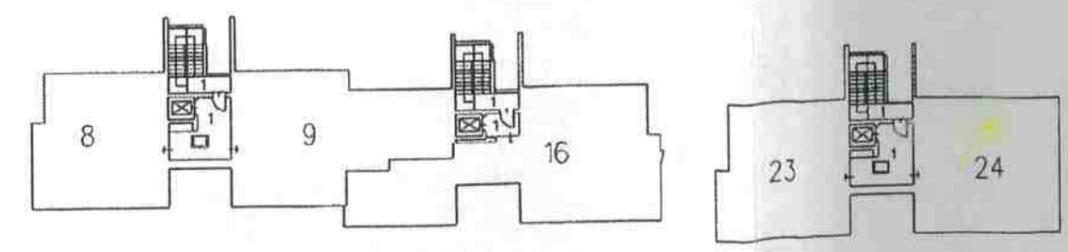
COMUNE CENS. DI GALBIATE
 MAPP. 5702

COMUNE CENS. DI GALBIATE
 MAPP. 5696

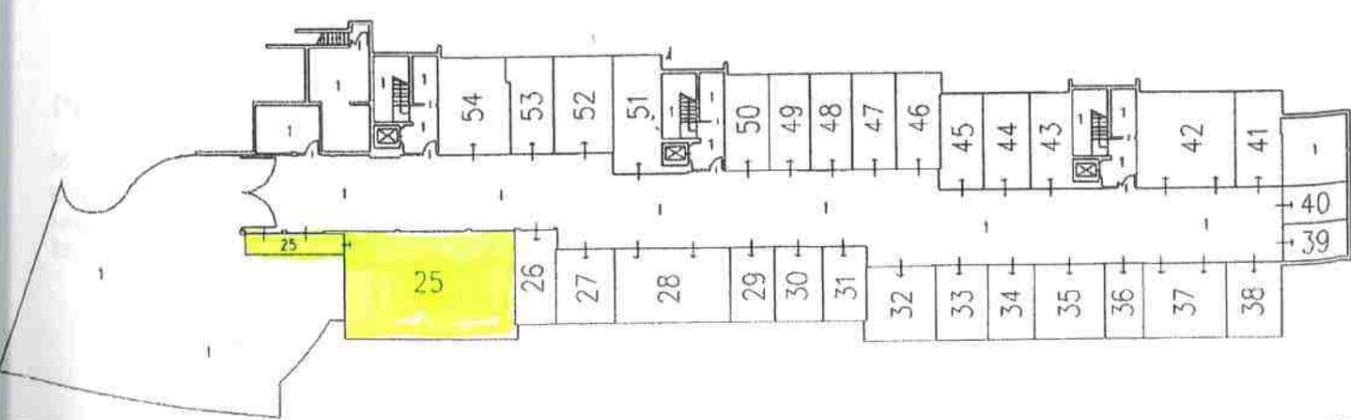
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Galbiate
Via Solaro _____

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: SAL

Foglio: 3

Particella: 1627

Subalterno: 25

Compilata da:
Gilardi Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco

N. 417

a n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=3,00m

