

**Beni in Molteno -Lecco- via Poscastello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a complesso industriale composto da capannoni e pertinenze e palazzina uffici sito in comune di Molteno -Lecco- ,via Poscastello.

Composto da portineria , palazzina uffici, capannoni destinati alla produzione, magazzini depositi tettoie, serbatoi e vasche, con piazzali e aree di manovra. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30738,25¹**

Identificato in catasto:

- intestata a Manifatture Segalini spa con sede Como foglio 3 mappale 90 subalterno 702, categoria D/1, - rendita: €.210.180,00, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 141 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 613 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 1633 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a abitazione custode sito in comune di Molteno -Lecco- ,via Poscastello.

Composto da cucina, soggiorno due camere e bagno posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100²**

Identificato in catasto: intestata a Manifatture Segalini spa sede Como foglio 3 mappale 613 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 100, posto al piano 1, - rendita: €. 271,14.

C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito sito in comune di Molteno -Lecco- ,via Poscastello.

Composto da unico vano con sottostanti cantine da ristrutturare posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118³**

Identificato in catasto: intestata a Società Segalini e Sala SA Manifatture foglio 3 mappale 1217 categoria C/2, classe U, della superficie catastale di mq 118, posto al piano T, - rendita: €.170,64.

D. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno terreno sito in comune di Molteno -Lecco- ,via Poscastello.

Superficie complessiva di circa mq **29834**.

Identificato in catasto:

- foglio 9 mappale 50 della superficie catastale di mq 1.850.
- foglio 9 mappale 53 della superficie catastale di mq 4.470.
- foglio 9 mappale 55 della superficie catastale di mq 2.400.
- foglio 9 mappale 56 della superficie catastale di mq 1.480.
- foglio 9 mappale 68 della superficie catastale di mq 6.720.
- foglio 9 mappale 88 della superficie catastale di mq 730.
- foglio 9 mappale 90 della superficie catastale di mq 895.
- foglio 9 mappale 119 della superficie catastale di mq 390.
- foglio 9 mappale 140 della superficie catastale di mq 1.660.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- foglio 9 mappale 141 della superficie catastale di mq 2.790.
- foglio 9 mappale 591 della superficie catastale di mq 600.
- foglio 9 mappale 592 della superficie catastale di mq 580.
- foglio 9 mappale 1299 della superficie catastale di mq 2.070.
- foglio 9 mappale 1798 della superficie catastale di mq 650.
- foglio 9 mappale 85 della superficie catastale di mq 2.070.
Note: mappale soppresso ed unito al n. 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 86 della superficie catastale di mq 1.560.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 87 della superficie catastale di mq 2.590.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 1632 della superficie catastale di mq 870.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 1633 della superficie catastale di mq 240.
Note: soppresso ed unito all'attuale mappale 1633 ente urbano
- foglio 9 mappale 613 della superficie catastale di mq 9.360.
Note: ente urbano , corrisponde ai mappali indicati nella mappa urbana con i numeri di catasto fabbricati 613 - 1684 - 1685 - 1686 - 1187 -
- foglio 9 mappale 1847 della superficie catastale di mq 210.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana con il numero di catasto fabbricati 1688
- foglio 9 mappale 1848 della superficie catastale di mq 140.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana con il numero di catasto fabbricati 1687
- foglio 9 mappale 1406 della superficie catastale di mq 2.680.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana al numero di catasto fabbricati 1406

E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno reliquati stradali e sede stradale sito in comune di Molteno -Lecco- ,via Poscastello.
Superficie complessiva di circa mq 420.

Identificato in catasto:

- foglio 9 mappale 1714
- foglio 9 mappale 1715
- foglio 9 mappale 3492
- foglio 9 mappale 1996 della superficie catastale di mq 120.
- foglio 9 mappale 1997 della superficie catastale di mq 90.
- foglio 9 mappale 1998 della superficie catastale di mq 20.
- foglio 9 mappale 1725
- foglio 9 mappale 1797 della superficie catastale di mq 190.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

complesso industriale costituito da capannoni , palazzina uffici e accessori con relativi terreni di pertinenza

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada (3), ferrovia (0.5).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Concessione Demaniale n. 5626 del 01 febbraio 1965 e successivo Decreto n. 16111 del 3 luglio 2001 - numero direzione generale 1252 - RD.25.7.1904 Autorizzazione ai soli fini idraulici, alla manifatture Segalini s.p.a. per rinnovo concessione copertura di un tratto dell'alveo del Torrente Gandaloglio, ai mappali 141 - 53 - 85 - 86 - 97 nel comune di Molteno con conseguenze occupazione di area demaniale..

Riferito limitatamente a: intero complesso industriale

Decreto di concessione n. 4971 di rep. reg. a Como il 26 marzo 1960 n. 16794 per occupazione di zona demaniale lungo il Torrente Bevera in Comune di Molteno.

Servitù atto 9 giugno 1994 n. 142350 e atto 21 ottobre 994 n. 145417/12728 a rogito Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono trascritto a Lecco il 11 novembre 1994 ai nn. 11093/8037 a favore della SNAM gravante sul mappale 50.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE ROMA CODICE FISCALE 00651990582 DOMICILIO ELETTO IN COMO PIAZZA CAVOUR N. 33/34** - a firma di Pedraglio Carlo di Como in data 08/04/1999 ai nn. 53974/7682 trascritto a Lecco in data 12/04/1999 ai nn. 4133/1015

Importo ipoteca £.4.200.000.000

Importo capitale £.2.500.000.000

durata 7 anni

annotamento in data 30 marzo 2001 ai nn. 4410/468 - quietanza e conferma iscrizione.

Riferito limitatamente a: Comune di Molteno catasto urbano fg. 3 mappali 90 - 141 - 613 sub.1 - 1633sub.1 - 613 sub.2 - 1633 sub.2 - 1633 sub.3 - Catasto terreni mappali 50 - 53 - 55 - 56 - 68 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 112 - 119 - 121 - 125 - 140 - 141 - 591 - 592 - 1247 - 1299 - 1529 - 1632 - 1633 - 1725 - 1797 - 1798 - 1996 - 1997 - 1998 - 613 - 1406 - 1847 - 1848 -

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia finanziamento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE ROMA CODICE FISCALE 00651990582 - CON DOMICILIO IPOTECARIO IN COMO PIAZZA CAVOUR N. 33/34** - a firma di Pedraglio Carlo di Como in data 26/03/2002 ai nn. 56772 trascritto a Lecco in data 28/03/2002 ai nn. 4589/935

Importo ipoteca €.4.338.237,96

Importo capitale €. 1.239.496,56

durata 8 anni.

Riferito limitatamente a: Comune di Molteno catasto urbano fg.3 mappali 90 sub. 702 - 141 sub.702 - 1633 sub.702 - 613 sub.702 - 613 sub. 2 Catasto terreni mappali 50 - 53 - 55 - 56 - 68 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 119 - 121 - 140 - 141 - 591 - 592 - 1299 - 1632 - 1633 - 1797 - 1725 - 1798 - 1996 - 1997 - 1998 - 613 - 1406 - 1847 - 1848

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO S.P.A. SEDE MILANO E DOMICILIO ELETTO IN LECCO PIAZZA G.MAZZINI N.14** - a firma di Pedraglio Carlo di Como in data 27/11/2002 ai nn. 57464 trascritto a Lecco in data 28/11/2002 ai nn. 18410/3532

Importo ipoteca €. 7.000.000.000

Importo capitale €. 3.000.000.000

durata 10 anni.

Riferito limitatamente a: Comune di Molteno Catasto Terreni mappali 50 - 53 - 55 - 56 - 68 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 119 - 121 - 140 - 141 - 591 - 592 - 1299 - 1632 - 1633 - 1725 - 1797 - 1798 - 1996 - 1997 - 1998 - 613 - 1406 - 1847 - 1848 - Catasto Urbano fg.3 mappali 90 sub. 702 - 141 sub. 702 - 613 sub. 702 - 1633 sub. 702 - 613 sub. 2

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: Il mappale 1633 ente urbano comprende i mappali 1633(originario) 87 - 1632 - 85 - 112 - 86 per una superficie totale di ha 1.06.45 costituito in forza di tipo mappale n. 138336.1/1992 in atti dal 30 dicembre 2004, esso non compare nella mappa terreni, ma nella predetta risultano ancora i mappali originari.

Il mappale 112 della superficie di mq. 3315 incorporato come già detto nel 1633, risulta venduto con atto Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 29 maggio 2002 repertorio n. 56949 raccolta n. 8995, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 16 giugno 2002 ai nn. 8818/6258 . La discrepanza è stata generata dai tempi burocratici dell'UTE di Lecco, che ha lavorato (ovvero inserito in banca dati) il "tipo mappale "(senza aggiornare le mappe) presentato in data 29 dicembre 1992 solamente il 30 dicembre 2004, cioè successivamente alla vendita del mappale 112.

regolarizzabili mediante Rettifica di tipo mappale

Oneri: oblazione: € 98,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 300,00

Riferito limitatamente a: intero complesso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 08/07/1969 ai nn. 62437 trascritto a Lecco in data 12/07/1969 ai nn. 4435/3617

Riferito limitatamente a: mappale 50

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 22/11/1966 ai nn. 48851 trascritto a Lecco in data 28/11/1966 ai nn. 6132/5286

Riferito limitatamente a: mappale 53 ex 53/b

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Francesco Damiano Cattaneo di Como in data 17/09/1949 ai nn. 15473/8345 trascritto a Lecco in data 28/10/1949 ai nn. 2577/2466

Riferito limitatamente a: mappale 55

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli

- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 26/11/1957 ai nn. 21408 trascritto a Lecco in data 18/12/1957 ai nn. 4143/3791
 Riferito limitatamente a: mappale 56
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 02/03/1962 ai nn. 30650 trascritto a Lecco in data 02/04/1962 ai nn. 1749/1571
 Riferito limitatamente a: mappale 68
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Francesco Damiano Cattaneo di Como in data 28/09/1951 ai nn. 16209/8745 trascritto a Lecco in data 29/10/1951 ai nn. 2799/2670
 Riferito limitatamente a: mappale 88 - 90 (mq. 2.120) - 591 - 592 - 85 - 86 - 87 - 1633 - 1632 -
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Francesco Damiano Cattaneo di Como in data 27/11/1947 ai nn. 14636/7964 trascritto a Lecco in data 07/09/1953 ai nn. 2425/2311
 Riferito limitatamente a: mappale 119
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Achille Pedraglio di Como in data 28/04/1970 ai nn. 35851/12233 trascritto a Lecco in data 26/05/1970 ai nn. 3123/2539
 Riferito limitatamente a: mappali 140 - 1217
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 14/09/1957 ai nn. 21057 trascritto a Lecco in data 01/10/1957 ai nn. 3226/2912
 Riferito limitatamente a: mappale 141
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 20/06/1966 ai nn. 48851 trascritto a Lecco in data 14/07/1967 ai nn. 3691/3171
 Riferito limitatamente a: mappale 1299
- proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Fausto Donegana di Oggiono in data 17/09/1963 ai nn. 35605 trascritto a Lecco in data 28/09/1963 ai nn. 5268/4727
 Riferito limitatamente a: mappale 1798 ex 121/c

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. n.490/1957 per lavori di costruzione di un corpo di fabbricato ad uso industriale intestata a Manifattura Segalini & Sala con sede Molteno. Nulla osta per esecuzione di opere edilizie rilasciata in data 29/05/1957- n. prot. 490 destinazione dello stabile : tintoria e impianti annessi
- P.E. n. 000/1958 per lavori di corpo di fabbrica ad uso industriale intestata a Manifattura Segalini s.p.a sede Molteno. Nulla osta per esecuzione di opere edilizie rilasciata in data 19/05/1958 privo di protocollo
- P.E. n. 103/1960 per lavori di costruzione di un'opera edilizia all'interno del proprio stabilimento da adibirsi a centrale termica intestata a Manifattura Segalini s.p.a. sede Molteno. Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 16/11/1960- n. prot. 103
- P.E. n. 141/1962 per lavori di costruzione di un porticato ad uso industriale intestata a Manifattura Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 08/03/1962- n. prot. 141
- P.E. n. 148/1962 per lavori di costruzione di un capannone ad uso laboratorio intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 26/05/1962- n. prot. 148
- P.E. n. 406/1968 per lavori di costruzione di un capannone ad uso industriale intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 09/04/1968- n. prot. 406 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 29/03/1969

Giudice Dr. Mirco Lombardi
 Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
 Perito: Geom. Bambina Lavelli

- P.E. n. 472/1969 per lavori di costruzione di edificio industriale uso tessitura intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 30/04/1969- n. prot. 472
- P.E. n. 468/1969 per lavori di soprizzo di un edificio industriale intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 14/08/1969- n. prot. 468 insistente sui mappali 119 - 1406
- P.E. n. 481/1969 per lavori di costruzione di un edificio industriale intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 14/08/1969- n. prot. 481 insistente sui mappali 86 - 87
- P.E. n. 382/1974 per lavori di costruzione di impianto biologico per il trattamento delle acque di scarico intestata a Manifatture Segalini s.p.a. sede Molteno. Licenza Edilizia rilasciata in data 03/08/1974- n. prot. 382 insistente sui mappali 85 - 86
- P.E. n. 1073/1976 per lavori di ampliamento uffici intestata a Manifatture Segalini spa. Licenza Edilizia rilasciata in data 08/10/1976- n. prot. 1073
- P.E. n. 1282/1979 per lavori di ampliamento del bacino di accumulo dell'impianto di depurazione delle acque di scarico intestata a Manifatture Segalini s.p.a.. Concessione Edilizia rilasciata in data 09/04/1979- n. prot. 1282 insistente su mappale 87
- P.E. n. 1345/1980 per lavori di ristrutturazione portineria e spogliatoi - pensilina protettiva del transito e demolizione parziale di corpo industriale intestata a Manifatture Segalini s.p.a.. Concessione Edilizia rilasciata in data 24/04/1980- n. prot. 1345 insistente su mappale 613

Descrizione complesso industriale composto da capannoni e pertinenze e palazzina uffici di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Molteno - Lecco- , via Poscastello.
 Composto da portineria , palazzina uffici, capannoni destinati alla produzione, magazzini depositi tettoie, serbatoi e vasche, con piazzali e aree di manovra. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30738,25⁴
 Identificato in catasto:

- intestata a Manifatture Segalini spa con sede Como foglio 3 mappale 90 subalterno 702, categoria D/1, - rendita: €.210.180,00, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 141 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 613 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002
- foglio 3 mappale 1633 subalterno 702, - registrata all'UTE con la scheda variazione del 27 febbraio 2002 n. 23968.1/2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 90 sub. 702 141 sub. 702 - 613 sub.702 - 1633 sub. 702 di interno.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Mirco Lombardi
 Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
 Perito: Geom. Bambina Lavelli

- Cancello (componente edilizia):* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
- Scale (componente edilizia):* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
Si riferisce limitatamente a: uffici.
- Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: a doppia fodera, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: mattone paramano, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: uffici.
- Antincendio (componente edilizia):* tipologia: anello interno ed estremo, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Si riferisce limitatamente a: tutto il complesso.
- Ascensore (componente edilizia):* tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Si riferisce limitatamente a: uffici.
- Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: moquette, condizioni: scarse.
Si riferisce limitatamente a: uffici.
- Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Si riferisce limitatamente a: capannoni.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Termico (impianto):* tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
materiale: lamiera, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: c.a., condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: capannoni produzione e magazzini - depositi.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: metallo, condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: tettoie.

Descrizione abitazione custode di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Molteno - Lecco- ,via Poscastello.
Composto da cucina, soggiorno due camere e bagno posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100⁵
Identificato in catasto: intestata a Manifatture Segalini spa sede Como foglio 3 mappale 613 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 100, posto al piano 1, - rendita: €. 271,14.
L'edificio è stato costruito nel 1950, ristrutturato nel 1980
L'unità immobiliare è identificata con il numero 613 sub. 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,40.
appartamento custode posto al piano primo del fabbricato indicato con il n.1
-superficie mq. 99,00
-volumetria mc. 337,00
-altezza di piano mt. 3.40
Stato di manutenzione : scarso

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli

Strutture verticali (struttura):
Pavim. interna (componente edilizia):
Idrico (impianto):

materiale: muratura, condizioni: buone.
 materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, apparecchi alimentati: bagno e cucina.

Note: il bagno evidenzia i segni del tempo

Descrizione **deposito** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Molteno - Lecco-, via Poscastello.
 Composto da unico vano con sottostanti cantine da ristrutturare posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 118⁶
 Identificato in catasto: intestata a Società Segalini e Sala SA Manifatture foglio 3 mappale 1217 categoria C/2, classe U, della superficie catastale di mq 118, posto al piano T, - rendita: €.170,64.
 L'edificio è stato costruito nel 1950.
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 1217 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,15.
 Corpo di fabbrica staccato dal restante edificato, con interposta area a verde identificata al mappale 140, costruito intorno agli anni cinquanta composto da un unico vano in condizioni fatiscenti.
 Copertura a terrazzo.
 -altezza mq. 3,15
 -volumetria mc. 371,7

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Descrizione **Terreno terreno** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Molteno - Lecco-, via Poscastello.
 Superficie complessiva di circa mq 29834.

Identificato in catasto:

- foglio 9 mappale 50 della superficie catastale di mq 1.850.
- foglio 9 mappale 53 della superficie catastale di mq 4.470.
- foglio 9 mappale 55 della superficie catastale di mq 2.400.
- foglio 9 mappale 56 della superficie catastale di mq 1.480.
- foglio 9 mappale 68 della superficie catastale di mq 6.720.
- foglio 9 mappale 88 della superficie catastale di mq 730.
- foglio 9 mappale 90 della superficie catastale di mq 895.
- foglio 9 mappale 119 della superficie catastale di mq 390.
- foglio 9 mappale 140 della superficie catastale di mq 1.660.
- foglio 9 mappale 141 della superficie catastale di mq 2.790.
- foglio 9 mappale 591 della superficie catastale di mq 600.
- foglio 9 mappale 592 della superficie catastale di mq 580.
- foglio 9 mappale 1299 della superficie catastale di mq 2.070.

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Mirco Lombardi
 Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
 Perito: Geom. Bambina Lavelli

- foglio 9 mappale 1798 della superficie catastale di mq 650.
- foglio 9 mappale 85 della superficie catastale di mq 2.070.
Note: mappale soppresso ed unito al n. 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 86 della superficie catastale di mq 1.560.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 87 della superficie catastale di mq 2.590.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 1632 della superficie catastale di mq 870.
Note: soppresso ed unito al mappale 1633 ente urbano - viene inserito nell'elenco dei beni al solo scopo di quantificarne la superficie
- foglio 9 mappale 1633 della superficie catastale di mq 240.
Note: soppresso ed unito all'attuale mappale 1633 ente urbano
- foglio 9 mappale 613 della superficie catastale di mq 9.360.
Note: ente urbano , corrisponde ai mappali indicati nella mappa urbana con i numeri di catasto fabbricati 613 - 1684 - 1685 - 1686 - 1187 -
- foglio 9 mappale 1847 della superficie catastale di mq 210.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana con il numero di catasto fabbricati 1688
- foglio 9 mappale 1848 della superficie catastale di mq 140.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana con il numero di catasto fabbricati 1687
- foglio 9 mappale 1406 della superficie catastale di mq 2.680.
Note: ente urbano corrisponde al mappale indicato nella mappa urbana al numero di catasto fabbricati 1406

Si fa presente che risulta in banca dati all'UTE di Lecco il mappale 1633 ente urbano che comprende i mappali 1633(originario) 87 - 1632 - 85 - 112 - 86 per una superficie totale di ha 1.06.45., costituito in forza di tipo mappale n. 138336 .1/1992 del 29 dicembre 1992 in atti dal 30 dicembre 2004 . Il predetto mappale non compare nella mappa terreni , ma bensì risultano i mappali originari.

Si fa presente inoltre che il mappale sopra citato (1633) comprende il mappale 112 della superficie di 3315 mq. che risulta venduto con atto Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 29 maggio 2002 repertorio n. 56949 raccolta n. 8995, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 16 giugno 2002 ai nn. 8818/6258 . La discrepanza è stata generata dai tempi burocratici dell'UTE di Lecco, che ha lavorato (ovvero inserito in banca dati) il "tipo mappale " sopra citato presentato il 29 dicembre 1992 solamente il 30 dicembre 2004, cioè successivamente alla vendita del mappale 112. Superficie totale dei mappali : mq. 46.483 di cui 16.649 occupata dai fabbricati esistenti con esclusione delle tettoie. Area scoperta comprensiva di piazzali, e aree di manovra, parcheggi e verde : mq. 29.834

Caratteristiche urbanistiche:

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli

PRG vigente approvato con delibera Giunta Regionale n. 53.959 del 03 aprile 1990 e successiva variante parziale , approvata ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 447/78 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28 aprile 2004 I mappali 50 - 53 - 55 - 56 - 68 - 141 - 1299 - 90 - 592 - 591 - 88 - 87 - 85 - 86 - 1632 - 1633 - 119 - 1847 - 1848 - 1406 - 613 - 1798 ricadono in zona D1 - Industriale esistente con destinazione industriale con i seguenti parametri e tipi essenziali:
 rapporto di copertura 60%
 indice di utilizzazione 1,2mq/mq
 altezza massima ml. 10,50
 distanza dai confini pari all'altezza del costruendo edificio diminuita di mt. 5,00 con un minimo assoluto di mt. 5,00
 distanza tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00.
 la distanza si misura perpendicolarmente alle pareti del fabbricato.
 Si fa presente inoltre che i mappali 50 - 53 - 55 - 56 - 68 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 591 - 592 - 1299 - sono in aprte in "zona di rispetto ai corsi d'acqua"
 il mappale 140 e 1217 si trovano in Zona C3 verde privato. Tali zone sono vincolate all'obbligo di mantenere e rispettare il verde esistente . Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti e di ristrutturazione edilizia anche con possibilità di ampliamento dell'edificio esistente con incremento della volumetria esistente nella misura massima del 15 % per una sola volta.

PRG adottato con delibera n.50 del 7 giugno 1980

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
area libera a piazzale area di manovra e verde	29834	1	

Descrizione Terreno reliquati stradali e sede stradale di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Molteno - Lecco- ,via Poscastello.

Superficie complessiva di circa mq 420.

Identificato in catasto:

- foglio 9 mappale 1714
- foglio 9 mappale 1715
- foglio 9 mappale 3492
- foglio 9 mappale 1996 della superficie catastale di mq 120.
- foglio 9 mappale 1997 della superficie catastale di mq 90.
- foglio 9 mappale 1998 della superficie catastale di mq 20.
- foglio 9 mappale 1725
- foglio 9 mappale 1797 della superficie catastale di mq 190.

I mappali 1714 ex mappale 66; - 1715 ex mappale 66; - 3492 ex 1716 sub. b sono sede stradale della via G. Matteotti , residuati di terreni venduti con atti antecedenti il ventennio alla Cooperativa INA Casa e rimasti in capo alla Manifatture Segalini spa.

I mappali 1996 - 1997 - 1998 costituiscono strada che dalla via comunale (via Roma) arriva al mappale 1217.

Il mappale 1725 è strada interna a lotti di terreni venduti con atti antecedenti il ventennio. Confina con un lato con il mappale 112.

Il mappale 1797 e strada secondaria d'accesso alla manifattura

In ragione di quanto sopra detto viene considerato ai soli fini di valutazione le aree ai mappali 1996 - 1997 - 1998 e 1797

Caratteristiche urbanistiche:

Giudice Dr. Mirco Lombardi
 Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
 Perito: Geom. Bambina Lavelli

PRG vigente approvato con delibera Delibera di Giunta Regionale n. 53.959 del 03 aprile 1990 e successiva variante parziale approvata ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28 aprile 2004 esecutiva ai sensi di legge. I mappali 1714 e 1715 - 3492 hanno la seguente destinazione urbanistica : Zona riservata alla viabilità

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
sede e reliquati stradali	420	0	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premessa: il valore di stima è un giudizio che pur essendo il risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. pertanto la valutazione proposta si fonda sui seguenti aspetti.-deve essere logica e razionale, e cioè deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti;-deve avere il carattere dell'ordinarietà, e cioè deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo;-deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Tenuto conto di quanto sopra detto il procedimento di stima assunto si enstrinseca attraverso due fasi principali: una oggettiva attraverso la ricerca di tutti i dati necessari(di mercato, di proprietà, ecc) la seconda soggettiva ottenuta attraverso la rielaborazione della prima fase impostando il vero e proprio procedimento di stima. Vista la complessità "dell'oggetto di valutazione"si ritiene di considerare tre fondamentali principi dell'Estimo, a causa della difficoltà nella pratica corrente di reperire attraverso un indagine di mercato, prezzi di compravendite per immobili aventi le stesse particolari caratteristiche tipologiche e costruttive. Il primo principio si attua l'applicazione della stima del valore di surrogazione applicata esclusivamente nella valutazione di fabbricati industriali esistenti , come nel caso specifico , dove si può ordinariamente supporre una vita media, per quelli industriali appunto, intorno ai 40 e 50 anni, sviluppato in due fasi:- nella prima viene determinato il costo di costruzione, o meglio di ricostruzione, dell' complesso esaminato.- nella seconda si decrementa il valore ottenuto in funzione del livello tecnologico, della vetustà, dello stato di manutenzione ecc.

Il secondo principio analizza le aree fabbricabili tenuto conto che le fondamentali caratteristiche di un'area fabbricabile intese come la destinazione delle costruzioni edificabili;-limiti su distacchi tra i fabbricati, altezze delle costruzioni,-indice di edificabilità.-coefficiente di utilizzazione o rapporto di copertura, la configurazione e le caratteristiche fisiche del terreno dalle quali può dipendere sia una migliore utilizzazione della cubatura consentita, l'estensione dell'area edificabile, in quanto le aree più limitate sono più ricercate sul mercato rispetto a quelle più estese sia perchè si riducono eventuali vincoli urbanistici, sia i tempi tecnici nei quali viene investito un certo capitale.- l'ubicazione. Il terzo e non ultimo principio dell' Estimo considerato è relativo al valore di trasformazione dell'area, basata sul concetto elementare per il quale il valore di un'area fabbricabile corrisponde al valore di mercato dell'immobile su di essa realizzabile o realizzato meno le spese di costruzione o ricostruzione attraverso la determinazione della cubatura realizzabile in base alle normative edilizie, del volume realizzato, la valutazione delle eventuali eccedenze volumetriche, costi di demolizione ed infine i costi di costruzione comprensivi dell'utile dell'Impresa esecutrice dei lavori (e non strettamente connessi alla sola edificazione), definizione dei tempi tecnici necessari per l'ultimazione dei lavori di edificazione.e la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attuabile.

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Molteno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Nunisma, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. complesso industriale composto da capannoni e pertinenze e palazzina uffici	30738,25	€ 9.221.475,00	€ 9.221.475,00
B. abitazione custode	100	€ 40.000,00	€ 40.000,00
C. deposito	118	€ 41.300,00	€ 41.300,00
D. Terreno	29834	€ 4.475.100,00	€ 4.475.100,00
E. Terreno	420	€ 840,00	€ 840,00
Totali:		€ 13.778.715,00	€ 13.778.715,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.066.807,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 398,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 11.711.907,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 11.711.509,75

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Guido Puccio
Perito: Geom. Bambina Lavelli