

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
✉ studio.mascherona@tin.it
P.E.C. ✉ giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

TRIBUNALE DI SONDRIO**Sezione Fallimentare****FALLIMENTO n.19/2016 R.I.F.**

Giudice Delegato: dott.ssa Claudia Marra

Curatore Fallimentare: dott. Matteo Rossi

Perito Estimatore: geom. Giorgio Mascherona

PREMESSE

Il sottoscritto **geom. Giorgio Mascherona**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sondrio al n.989 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Sondrio al n.234, nominato perito estimatore dal curatore fallimentare dott. Matteo Rossi, nel fallimento a margine indicato, giusta nomina del 22.11.2016 e del 28.03.2017, presenta la seguente relazione relativa alle proprietà immobiliari facenti parte della massa fallimentare, così come di seguito esposto, anche alla luce dei sopralluoghi effettuati in loco, delle ricerche e ispezioni ipocatastali effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Como e delle verifiche edilizio urbanistiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laglio (CO).

Alla luce anche del Verbale d'Inventario redatto con il curatore fallimentare in data 28.02.2017 presso gli immobili oggetto della presente relazione, espongo quanto segue:



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI**Quota di 1000/1000 dei seguenti beni:****IN COMUNE DI LAGLIO****CATASTO FABBRICATI**

Fg.6 n.4942 sub.1	Via Padre Marco Prina p.T	area urbana di mq.38	
Fg.6 n.5020 sub.1	Via Padre Marco Prina p.S1-T-1	A/7 cl.2 v.8,5	R.C. € 1.338,91
Fg.6 n.5020 sub.2	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.1 mq.33	R.C. € 134,64
Fg.6 n.5019 sub.5	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.8	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.10	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.11	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.12	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.13	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.21	R.C. € 117,13
Fg.6 n.5019 sub.14	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.17	R.C. € 94,82
Fg.6 n.5019 sub.15	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.17	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.19	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.20	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.21	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.22	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.23	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.25	Via Padre Marco Prina p.S1	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.26	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.30	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.31	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.32	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. € 89,24
Fg.6 n.5019 sub.36	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.17	R.C. € 94,82



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.37	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.38	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.39	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.40	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.41	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.42	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.43	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.44	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.45	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.46	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.47	Via Padre Marco Prina p.T	C/6 cl.3 mq.16	R.C. €89,24
Fg.6 n.5019 sub.48	Via Padre Marco Prina p.1	area urbana di mq.723	

Quota di 1000/1000 dei seguenti beni:**IN COMUNE DI LAGLIO****CATASTO TERRENI**

Fg.9 n.5028	seminativo arborato	1	di are 0.48	RD €0,17	RA €0,07
Fg.9 n.5030	seminativo arborato	1	di are 0.12	RD €0,04	RA €0,02

Quota di 153/200 dei seguenti beni:**IN COMUNE DI LAGLIO****CATASTO TERRENI**

Fg.9 n.5029	seminativo arborato	1	di are 0.60	RD €0,22	RA €0,09
-------------	---------------------	---	-------------	----------	----------

Le unità immobiliari costituite dal mappale n.5020 subb.1-2 consistono in una villa indipendente che si sviluppa su più piani di cui un piano interrato, un piano terra e un piano primo, libera su 4 lati, con giardino di pertinenza esclusiva, porticato e vista lago, composta da:



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
✉ studio.mascherona@tin.it
P.E.C. ✉ giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

autorimessa al Piano Interrato, taverna, bagno, n.2 disimpegni e ripostiglio sottoscala al Piano Interrato, disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, portico a Nord e ad Est al Piano Terra, studio, disimpegno, bagno n.2 camere con balcone al Piano Primo.

Va precisato che i lavori di costruzione non sono terminati, mancando, così come si evince dalla documentazione fotografica, tutte le pavimentazioni e i serramenti interni, oltre ai sanitari e varie finiture.

Non è stato possibile verificare durante i sopralluoghi effettuati gli impianti esistenti, poiché incompleti e/ non collegati.

Conseguentemente ne risentirà la valutazione, nella fattispecie il prezzo unitario che dovrà essere necessariamente ridimensionato rispetto il mercato attuale tenendo appunto in considerazione le spese necessarie per completare le opere mancanti.

Le unità immobiliari costituite dai mappali n.5019 dal sub.5 al sub.25 consistono in autorimesse singole al Piano Interrato, mentre quelle costituite dai mappali n.5019 dal sub.26 al sub.47 consistono in autorimesse singole al Piano Terra.

L'unità immobiliare costituita dal mappale n.5019 sub.48 consiste in un lastrico solare di notevoli dimensioni (catastalmente risultano mq.723)

Considerata la natura dei beni oggetto di valutazione, la loro consistenza e ubicazione, è preferibile la suddivisione in diversi lotti e più precisamente:

- uno che comprenda l'unità abitativa e la relativa autorimessa
- uno che comprenda il lastrico solare con n.4 autorimesse il tutto propedeutico per una futura edificazione sul lastrico stesso, peraltro come già in progetto (avrei identificato le autorimesse in quelle ubicate sui lati opposti del lastrico solare)
- le restanti autorimesse in altrettanti lotti singoli.

Si precisa che alla data del sopralluoghi effettuati, gli immobili sono stati trovati liberi da cose e persone.



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
 23017 MORBEGNO SO
 Albo Geometri n.989
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
 Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
 📧 studio.mascherona@tin.it
 P.E.C. 📧 giorgio.mascherona@geopec.it
 C.F.MSCGRG63B041829I
 P.I.00555290147

PROVENIENZE

Gli immobili di cui alla presente relazione peritale, sono pervenuti all'Immobiliare P.G.F. s.r.l. Con sede in Morbegno, in forza dei seguenti atti:

Fg.6 n.4942 sub.1

Atto del 14.10.2009 n.73103 dott. Auletta trascritto a Como il 19.10.2009 al n.18612 Registro Particolare e al n.29288 Registro Generale;

Fg.6 n.5019 subb.5-8-10-11-12-13-14-15-17-19-20-21-22-23-25-26-30-31-32-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48**Fg.6 n.5020 subb.1-2**

Atto del 26.11.2009 n.73374 dott. Auletta trascritto a Como il 01.12.2009 al n.21673 Registro Particolare e al n.33882 Registro Generale;

Fg.9 n.5028-5029-5030

Atto del 26.01.2012 n.73438 dott. Quagliarini trascritto a Como il 02.02.2012 al n.2197 Registro Particolare e al n.2962 Registro Generale;

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono stati costruiti in forza del seguente accordo:

- ☐ Convenzione Urbanistica per Intervento Pubblico-Privato stipulata con il Comune di Laglio con atto del 26.11.2009 n.871 di rep. Dott. D'arpa (segretario comunale), trascritto a Como il 15.12.2009 al n.22467 Registro Particolare e al n.35142 Registro generale;

e in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- ☐ D.I.A. Pratica n.841 del 23.02.2010 per opere preliminari (scavo e rinforzo scarpata);
- ☐ D.I.A. Pratica n.4309 del 04.11.2010 (costruzione volume interrato per parcheggio autoveicoli);



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
✉ studio.mascherona@tin.it
P.E.C. ✉ giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

- ☐ D.I.A. Per opere di Variante alla D.I.A. n.4309 del 10.02.2011 (costruzione parcheggio pluripiano);
- ☐ S.C.I.A. prot.310 del 23.01.2010 (opere di Variante alla D.I.A. n.4309 del 10.02.2011);
- ☐ istanza del 19.06.2012 prot.2196 per rilascio Certificato di Agibilità;

e non più modificati dopo tale data.

CONFORMITA'

Dai sopralluoghi esperiti in loco e presso l'ufficio tecnico del Comune di Laglio e dall'esame della documentazione tecnica reperita è stata riscontrata la conformità degli immobili oggetto della presente perizia e quindi la loro libera disponibilità per l'alienazione, purchè si verifichino le seguenti condizioni e si effettuino le seguenti, necessarie pratiche:

autorimesse al Piano Terra Fg.6 n.5019 subb.36-37

Necessita effettuare variazione catastale per fusione dei subb.36-37 in nuovo subalterno poichè di fatto le due autorimesse sono un'unica unità immobiliare

Realizzazione del modesto tratto di muro mancante tra il muro perimetrale e il serramento dell'autorimessa sub.36 (cfr. documentazione fotografica).

autorimesse al Piano Terra Fg.6 n.5019 subb.46-47

Necessita effettuare variazione catastale per fusione dei subb.46-47 in nuovo subalterno poichè di fatto le due autorimesse sono un'unica unità immobiliare.

Unità abitativa Fg.6 n.5020 sub.1

Rispetto al Permesso di Costruire autorizzato, il locale al Piano Primo identificato come "ripostiglio", è stato invece indicato nella scheda catastale come "studio".

Per certificarne la conformità al P.d.C. Necessita adeguare la scheda catastale a quanto riportato in progetto mediante variazione catastale.



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

L'unità immobiliare abitativa, pur attualmente sprovvista di impianto termico funzionante, necessita per la sua alienazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), così come prevede la normativa vigente.

STIMA IMMOBILI**VILLA INDIPENDENTE CON AUTORIMESSA DOPPIA**

(opere interne e di finitura da completare)

LOCALI	SUPERFICIE	% RAGGUAGLIO	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
autorimessa	mq.35,96	55	€3.250,00	€64.278,00
taverna	mq.37,17	75	€3.250,00	€75.976,87
bagno	mq.5,62	50	€3.250,00	€9.132,50
sottoscala	mq.2,14	25	€3.250,00	€1.738,75
vano scala	mq.6,46	25	€3.250,00	€5.248,75
soggiorno-pranzo	mq.23,19	100	€3.250,00	€75.367,50
cottura	mq.6,55	100	€3.250,00	€21.287,50
portico	mq.12,18	25	€3.250,00	€9.896,25
camera1	mq.14,07	100	€3.250,00	€45.727,50
camera2	mq.11,10	100	€3.250,00	€36.075,00
bagno	mq.5,06	50	€3.250,00	€8.222,50
disimpegno	mq.2,98	25	€3.250,00	€2.421,25
vano scala	mq.6,46	25	€3.250,00	€5.248,75
Balcone	mq.7,37	25	€3.250,00	€5.988,12
			TOTALE	€366.609,24

Si arrotonda prudenzialmente a €370.000,00

AUTORIMESSE

PIANO INTERRATO	mq.17 x €/mq.1.650,00	= €.	28.050,00
PIANO INTERRATO	mq.18 x €/mq.1.650,00	= €.	29.700,00
PIANO INTERRATO	mq.19 x €/mq.1.650,00	= €.	31.350,00
PIANO INTERRATO	mq.20 x €/mq.1.650,00	= €.	33.000,00
PIANO INTERRATO	mq.26 x €/mq.1.650,00	= €.	42.900,00
PIANO TERRA	mq.18 x €/mq.1.800,00	= €.	32.400,00



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
 23017 MORBEGNO SO
 Albo Geometri n.989
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
 Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
 📧 studio.mascherona@tin.it
 P.E.C. 📧 giorgio.mascherona@geopec.it
 C.F.MSCGRG63B041829I
 P.I.00555290147

PIANO TERRA mq.19 x €/mq.1.800,00 = € 34.200,00

PIANO TERRA mq.20 x €/mq.1.800,00 = € 36.000,00

LASTRICO SOLARE

PIANO PRIMO mq.723 x €/mq.200,00 = €.144.600,00

I terreni pertinenziali distinti a Fg.9 nn.5028-5029-5030 e Fg.6 n.4942 sub.1 considerata la loro estensione, natura, destinazione e fruibilità, nonché la difficoltà nel dar loro una corretta valutazione, saranno considerati a tutti gli effetti beni comuni e assegnati proporzionalmente in base all'art.1117 del C.C. ai lotti che comprendono le autorimesse interrato e il lastrico solare, poichè direttamente pertinenziali degli stessi.

FORMAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1****Quota di 1000/1000**

Villa multipiano (Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo), libera su 4 lati, con giardino esclusivo, porticato, vista lago e autorimessa doppia, opere interne e finiture da completare (pavimentazioni, serramenti, ecc.), Il tutto come da documentazione fotografica allegata e distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5020 sub.1 Via Padre Marco Prina p.S1-T-1 A/7 cl.2 v.8,5 R.C.€1.338,91

Fg.6 n.5020 sub.2 Via Padre Marco Prina p.S1 C/6 cl.1 mq.33 R.C.€134,64

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario: 5019-5030-5028-limite foglio 906 all.B- lettera B-311-310-425 del Fg.906 all.B

VALORE LOTTO 1 €370.000,00

LOTTO 2

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
 23017 MORBEGNO SO
 Albo Geometri n.989
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
 Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
 studio.mascherona@tin.it
 P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
 C.F.MSCGRG63B041829I
 P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.5 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 2 €29.700,00

LOTTO 3

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.8 autorimessa interrata di mq.17 x €/mq.1.650,00 = €28.050,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 3 €29.700,00

LOTTO 4

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.10 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 4 €29.700,00

LOTTO 5

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.11 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 5 €29.700,00

LOTTO 6

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.12 autorimessa interrata di mq.19 x €/mq.1.650,00 = €31.350,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 6 €29.700,00

LOTTO 7

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.13 autorimessa interrata di mq.26 x €/mq.1.650,00 = €42.900,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 7 €42.900,00

LOTTO 8

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
 23017 MORBEGNO SO
 Albo Geometri n.989
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
 Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
 studio.mascherona@tin.it
 P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
 C.F.MSCGRG63B041829I
 P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.14 autorimessa interrata di mq.20 x €/mq.1.650,00 = €33.000,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 8 €33.000,00

LOTTO 9

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.15 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 9 €29.700,00

LOTTO 10

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.17 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 10 €29.700,00

LOTTO 11

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.19 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 11 €29.700,00

LOTTO 12

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.20 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 12 €29.700,00

LOTTO 13

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.21 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 13 €29.700,00

LOTTO 14

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.22 autorimessa interrata di mq.22 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 14 €29.700,00

LOTTO 15

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.23 autorimessa interrata di mq.18 x €/mq.1.650,00 = €29.700,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 15 €29.700,00

LOTTO 16

Autorimessa al Piano Interrato

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.25 autorimessa interrata di mq.19 x €/mq.1.650,00 = €31.350,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 16 €31.350,00

LOTTO 17

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.26 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 17 €32.400,00

LOTTO 18

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.30 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 18 €32.400,00

LOTTO 19

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.31 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 19 €32.400,00

LOTTO 20

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.32 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 20 €32.400,00

LOTTO 21

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.38 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 21 €32.400,00

LOTTO 22

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.39 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 22 €32.400,00

LOTTO 23

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.40 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 23 €32.400,00

LOTTO 24

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.41 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 24 €32.400,00

LOTTO 25

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.42 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 25 €32.400,00

LOTTO 26

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.43 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 26 €32.400,00

LOTTO 27

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.44 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 27 €32.400,00

LOTTO 28

Autorimessa al Piano Terra

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Fg.6 n.5019 sub.45 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

VALORE LOTTO 28 €32.400,00

LOTTO 29

Lastrico solare al Piano Primo

Quota di 1000/1000

il tutto distinto

IN COMUNE DI LAGLIO

Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& ☎ 0342615403 📞 3356187072
✉ studio.mascherona@tin.it
P.E.C. ✉ giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Fg.6 n.5019 sub.48 lastrico solare – area urbana di mq.723 x €/mq.200,00 = €.144.600,00
l'intero coerenziato da Nord in senso orario: 425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

Il suddetto lastrico solare viene assoggettato al pari di un terreno edificabile in parte edificato, precisando che da ispezioni effettuate presso l'ufficio tecnico di Laglio, sul lastrico solare stesso era prevista l'edificazione di n.2 villette poi non più realizzate dalla proprietà.

Il lotto comprende oltre il predetto lastrico solare, anche n.2 autorimesse doppie (due per ciascuna, eventuale futura unità abitativa, da realizzarsi sul lastrico solare) e censite come segue:

Autorimessa al Piano Terra

Fg.6 n.5019 sub.36 autorimessa Piano Terra di mq.20 x €/mq.1.800,00 = €.36.000,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

Autorimessa al Piano Terra

Fg.6 n.5019 sub.37 autorimessa Piano Terra di mq.19 x €/mq.1.800,00 = €.34.200,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

Autorimessa al Piano Terra

Fg.6 n.5019 sub.46 autorimessa Piano Terra di mq.18 x €/mq.1.800,00 = €.32.400,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6

Autorimessa al Piano Terra

Fg.6 n.5019 sub.47 autorimessa Piano Terra di mq.19 x €/mq.1.800,00 = €.34.200,00

l'intero corpo coerenziato da Nord in senso orario:425-4473-limite foglio allegato B-4942-5029-5020 del Fg.6



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

☎ & 📠 0342615403 📞 3356187072
✉ studio.mascherona@tin.it
P.E.C. ✉ giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B04I829I
P.I.00555290147

Come già ho avuto modo di evidenziare nel paragrafo relativo alle conformità, le due autorimesse doppie (subb.36-37 e subb.46-47) dovranno essere variate catastalmente fondendole e attribuendo alle nuove coppie di autorimesse i relativi, nuovi subalterni.

VALORE LOTTO 29 €.281.400,00

RIEPILOGO

- a) LOTTO 1 Villa indipendente con autorimessa e giardino Fg.6 n.5020 subb.1-2 per un valore complessivo di **€.370.000,00**
- b) da LOTTO 2 a LOTTO 16 per complessive n.15 autorimesse al piano interrato Fg.6 n.5019 subb.5-8-10-11-12-13-14-15-17-19-20-21-22-23-25 per un valore complessivo di **€.463.650,00**
- c) da LOTTO 17 a LOTTO 28 per complessive n.12 autorimesse al piano terra Fg.6 n.5019 subb.26-30-31-32-38-39-40-41-42-43-44-45 per un valore complessivo di **€.356.400,00**
- d) LOTTO 29 (n.2 autorimesse doppie + lastrico solare) Fg.6 n.5019 sub.36-37-46-47-48 per un valore complessivo di **€.281.400,00**

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI €1.471.450,00

TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

A seguito delle intese intercorse con i funzionari pubblici e con il curatore fallimentare che ha provveduto a fornirmi il modello F24 quietanzato comprensivo di tutte le imposte e tasse necessarie, e' stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Como la trascrizione della sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Sondrio in data 26.10.2016.

La trascrizione è stata presentata in data 31.05.2017 e registrata al n.9082 registro particolare e n.13886 registro generale.

Si allega alla presente relazione, copia della trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Como – Ufficio di Pubblicità Immobiliare.



Giorgio Mascherona geometra

Via S.Rocco n.13/E
23017 MORBEGNO SO
Albo Geometri n.989
Albo Consulenti Tecnici Tribunale n.234
Certificatore Energetico accreditato Regione Lombardia n.17631

& 0342615403 3356187072
studio.mascherona@tin.it
P.E.C. giorgio.mascherona@geopec.it
C.F.MSCGRG63B041829I
P.I.00555290147

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene di avere risposto in modo esaustivo all'incarico ricevuto, valutando in modo obiettivo e competente quanto richiesto.

Resta a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

Morbegno, 12 giugno 2017

l'esperto stimatore
geom. Giorgio Mascherona



Allegati:

- ✓ documentazione ipocatastale;
- ✓ documentazione fotografica;
- ✓ documentazione edilizio-urbanistica;
- ✓ nota di trascrizione sentenza di fallimento;
- ✓ nota spese;

