

GEOMETRA DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO
ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: geom.dfumagalli@gmail.com – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA

Rev. LOTTO 3

Rif. Perizia del 01/08/2016 – Lotto 3

U.I.U. in LA VALLETTA BRIANZA (Perego) – (Lc)

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. – N. 15/2016

Giudice: Dott. EDMONDO TOTA

Curatore: Dott.ssa RAFFAELLA PAVERI

IL TECNICO



Barzanò, 05/04/2022

RELAZIONE TECNICA.

Il sottoscritto Geom. Davide Fumagalli con sede in Barzanò, tel 334/3654017 – Mail geom.dfumagalli@gmail.com e PEC davide.fumagalli@geopec.it , Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco al n. 790, nominato quale perito per la sola revisione dei valori di stima nella procedura FALLIMENTO N. 15/2016 – LARIANA COSTRUZIONI s.r.l. dalla Curatrice Dott.ssa RAFFAELLA PAVERI.

Relazione Peritale di riferimento di altro tecnico del 01/08/2016.

LOTTO N. 3 – REVISIONE VALORI

BENE IN LA VALLETTA BRIANZA – PEREGO - (LC) Via Statale n. 89

Trattasi di unità in complesso composto da più beni.

LOTTO composto da numero 1 bene:

a) Categoria D/1 (Opifici, ...)

In Scheda Planimetrica indicato destinazione "Magazzino".

a) D/1 - MAGAZZINO:

L'unità è composta, secondo scheda planimetrica da un disimpegno (ingresso), un archivio, un ufficio, un disimpegno che conduce al wc ed un w.c, oltre all'area Magazzino.

Il bene presente in scheda un Area di Pertinenza che dalla mappa Catastale figura come il mappale 1286 E.U. di mq. 472.

Il bene è identificato a livello catastale alla Sez. PER – Foglio 3 – Mappale 65 – Sub. 703 – Categoria D/1 – Rendita 3.718,49 €

Unità identificata in Via Statale n. 89 – P.T.

Facente parte della scheda planimetrica, come detto, Area di pertinenza di cui al Mappale 1286 Ente Urbano.

INTESTAZIONE IN VISURA =

Effettuando una verifica di valori individuati tramite le interviste si riscontrano i seguenti parametri:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia Entrate – Ultimo periodo disponibile

Minimo = 450,00 €

Massimo = 550,00 €

Listino Rilevatore Prezzi Pr. di Lecco ultimo disponibile

Minimo = 300,00 €

Massimo = 400,00 €

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Borsino – Ultimo periodo disponibile

Minimo = 314,00 €

Massimo = 497,00 €

Valore medio ponderale tra min. e max. = $2.511,00 : 6 \text{ interviste min/max} = 418,50 = 418,00 \text{ €/mq.}$

Per la valutazione generale dei beni si utilizzano i mq. indicati in relazione peritale del 01/08/2016 in superficie commerciale sia per il bene sub. 703 che per l'E.U. mapp. 1286.

Mq. Come da perizia = $[450,00 + (472,00 \times 6\%)] = 450,00 + 28,32 = 478,32 \text{ mq. Complessivi}$

Valore bene = $478,32 \times 418,00 \text{ €/mq.} = 199.937,76 \text{ €} = 199.900,00 \text{ €}$

NOTA IMPORTANTE:

Durante il sopralluogo effettuato in data 02 aprile 2022 per verificare esclusivamente delle aperture interne al bene di cui al sub. 703, ho riscontrato quanto sotto:

- Sono presenti numero tre aperture di cui due con porta ed un “arco aperto” che collegano il bene in oggetto a beni di terzi soggetti:
 - o La prima porta è presente subito nel disimpegno/ingresso del bene sub. 703 (porta in legno marrone) che collegherebbe il sub oggetto di procedura con proprietà di terzi su altro sub;
 - o La seconda porta è interna al magazzino (porta in colore rosso) che collegherebbe il sub. oggetto di procedura con proprietà di terzi su altro sub;
 - o La terza apertura, ossia, l’“arco” presente è inserito nel magazzino che collega il sub. oggetto di procedura con altro spazio di proprietà di terzi.

Alla luce di quanto visionato, come anche da documentazione fotografica a dimostrazione che si allega, si comunica che tali aperture dovranno essere chiuse e sigillate, ossia, si dovrà procedere ad opere murarie previe autorizzazioni comunali del caso, affinché il sub. 703 oggetto di procedura non presenti alcun collegamento con proprietà di terzi.

Si stima, in modo presunto forfettario e non esaustivo, un possibile costo tra opere edilizie di rimozione, ripristini, formazioni murature, rasature varie, smontaggio porte, etc. e autorizzazioni del caso con conseguente rifacimento scheda planimetrica *(nella quale, in quella attuale allegata, solo una apertura è raffigurata)* un importo di circa 5.000,00 € oltre oneri di legge.

La relazione peritale del 01/08/2016 riporta degli abbattimenti che, anche in questa relazione, si inseriscono senza entrare nel merito degli stessi, e si riporta:

- Decurtazione per redazione APE = € 600,00

- Abbattimento 15%

- Spese di regolarizzazione delle difformità di cui in perizia del 01/08/2016 = € 20.000,00

Si ha quindi = $(199.900,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €}) - 15\% - 20.000,00 \text{ €} = 149.405,00 \text{ €}$

A tale importo il sottoscritto reputa corretta la decurtazione di cui alla "NOTA IMPORTANTE" per un importo presunto forfettario di Euro 5.000,00.

Pertanto = $149.405,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 144.405,00 \text{ €} = \text{arrotondato} = 144.400,00 \text{ €}$

VALORE DI STIMA LOTTO per VENDITA GIUDIZIARIA = 144.400,00 €

Data 05/04/2022

Per quanto concerne le verifiche delle pratiche edilizie, dei vincoli di asservimento, e, a livello urbanistico comunale, si rimanda il tutto alle relazioni esistenti redatte da altro tecnico, in quanto, non rientrante nell'incarico affidatomi. Precisamente Relazione Peritale del 01/08/2016 – Fallimentare n. 15/2016.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;

io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare, avendo assunto le informative necessarie.

IL TECNICO



Barzanò, 05/04/2022

GEOMETRA DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO
ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: geom.dfumagalli@gmail.com – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

ALLEGATI

Rev. LOTTO 3

Rif. Perizia del 01/08/2016 – Lotto 3

U.I.U. in LA VALLETTA BRIANZA (Perego) – (Lc)

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO LARIANA COSTRUZIONI S.R.L. – N. 15/2016

Giudice: Dott. EDMONDO TOTA

Curatore: Dott.ssa RAFFAELLA PAVERI

IL TECNICO



A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "Davide Fumagalli". The signature is written over the bottom right portion of the professional stamp.

Barzanò, 05/04/2022

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/04/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2022

Dati identificativi: Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348P) (LC)** Sezione **PEREGO**

Sez. Urb. **PER** Foglio **3** Particella **65** Subalterno
703

Classamento:

Rendita: **Euro 3.718,49**

Categoria **D/1^a**

Indirizzo: VIA STATALE n. 89 Piano T

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 16/11/2020 Pratica n. LC0064680 in atti dal 16/11/2020
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34701.1/2020)

Annotazioni: IST 44488/20 RETTIFICA ERRATA BONIFICA IDENTIFICATIVI

> Dati identificativi

Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348P)**
(LC)

Sezione **PEREGO**

Sez. Urb. **PER** Foglio **3** Particella **65** Subalterno
703

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348C)**
(LC)

Foglio **1** Particella **65**

Variazione del 16/11/2020 Pratica n. LC0064680 in atti
dal 16/11/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 34701.1/2020)

Annotazioni: IST 44488/20 RETTIFICA ERRATA
BONIFICA IDENTIFICATIVI

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Indirizzo

VIA STATALE n. 89 Piano T

Variazione del 16/11/2020 Pratica n. LC0064680 in atti
dal 16/11/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 34701.1/2020)

Annotazioni: IST 44488/20 RETTIFICA ERRATA
BONIFICA IDENTIFICATIVI

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 3.718,49**
Categoria **D/1^a**

Variazione del 16/11/2020 Pratica n. LC0064680 in atti dal 16/11/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34701.1/2020)

Annotazioni: IST 44488/20 RETTIFICA ERRATA BONIFICA IDENTIFICATIVI

Notifica effettuata con protocollo n. 135/1999

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 16/11/2020 Pratica n. LC0064680 in atti dal 16/11/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34701.1/2020)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici

MOD. AN (CEI)

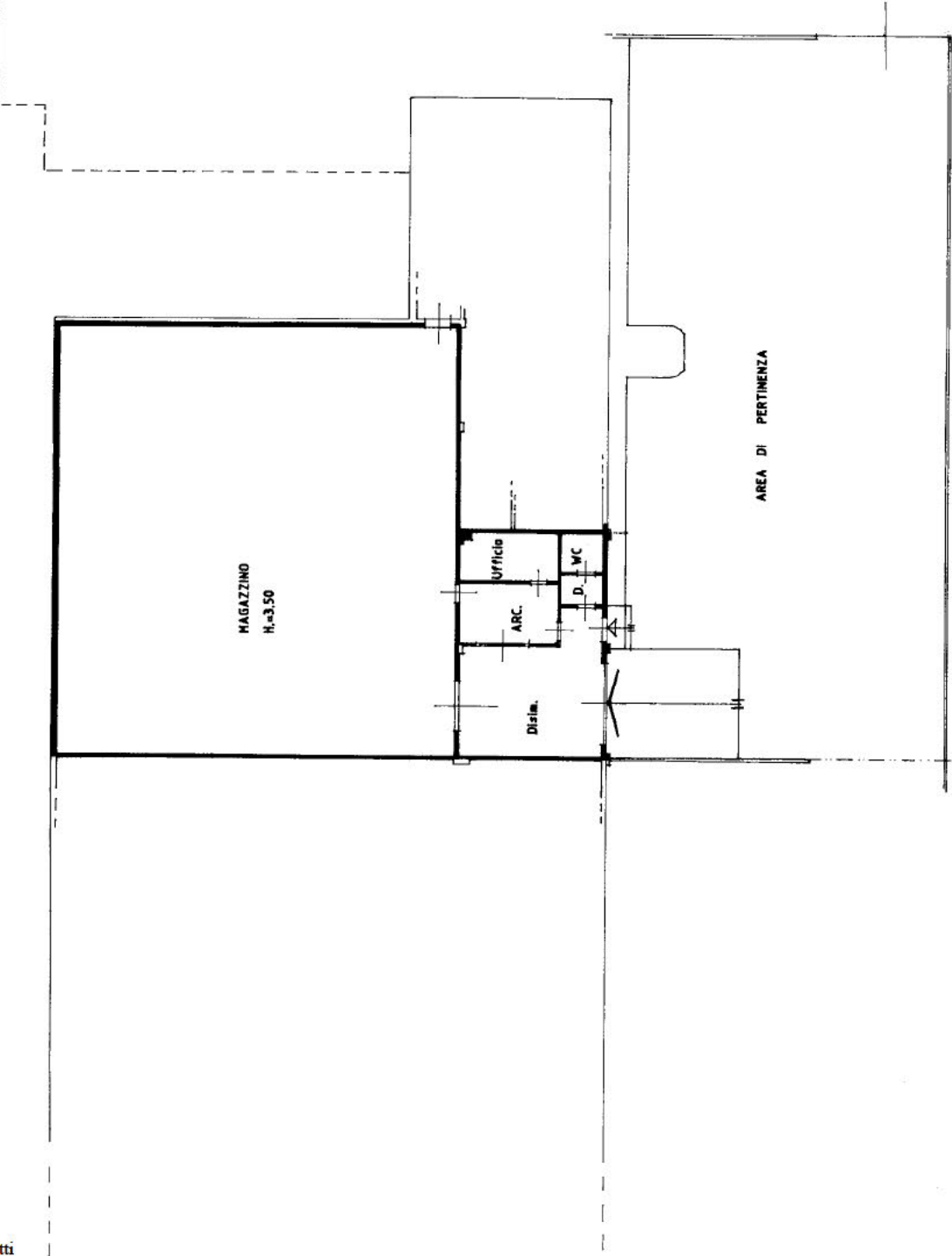
LIRE 400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODULARIO
P. 19 - art. 46

Planimetria di u.i.u. in Comune di PEREGO via Statale civ. 89

* Scala originale non disponibile. *



PIANTA PIANO TERRA

13 LUG. 1999

SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

COLLEGIO PROFESSIONALE
DEI GEOMETRI
LECCO

GEOMETRA
ALBERTO SPREAFICO
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di LECCO
data 9-7-99
Firma di Sprefico

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
☐ ☒
Identificativi catastali
F. 03/PER
n. 65 sub. 703

Ultima planimetria in atti

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2022

Dati identificativi: Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348C) (LC)** Sezione **PEREGO**

Foglio **1** Particella **1286**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348P) (LC)**

Sez. Urb. **PER** Foglio **3** Particella **1286**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **472 m²**

> Dati identificativi

 **dal 30/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348C) (LC)**

Foglio **1** Particella **1286**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 30/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348C. (n. 31/2015)

> Dati di classamento

 **dal 30/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **LA VALLETTA BRIANZA (M348C) (LC)**

Foglio **1** Particella **1286**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **472 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 30/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Perego G448; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Perego M348C. (n. 31/2015)



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/04/2022**
Ora: **16:04:41**
Numero Pratica: **T323787/2022**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



E=1527700

1 Particella: 65

FOTOGRAFIA APERTURA N. 1



FOTOGRAFIA APERTURA N. 2



FOTOGRAFIA APERTURA N. 3

