

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

23900 – Lecco (LC) – Via Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA PERITALE e VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

LOTTO 3

LECCO – VICOLO FERRUCCIO N.2

TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 09/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Pietro Galli

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 13/11/2023

RELAZIONE TECNICA PERITALE E VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott.ssa Avv. Chiara Boniotti e dal Dott. Pietro Galli quali professionisti designati nella procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 09/2023 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. EDMONDO TOTA – di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di LECCO (LC).

Il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso i beni al fine di effettuare tutti i rilievi necessari, fotografici e non, per poter elaborare la presente Relazione Tecnica Peritale e Valutazione di Stima.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 – LECCO – 1/1: € 58.000,00

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù,
riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale
e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

Data della valutazione: 13/11/2023

U.I.U. in LECCO (LC)
VICOLO FERRUCCIO N.2

LOTTO 3

C.F. Sez. Acq. Fg.13 – Mapp. 3403 - Sub. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Vicolo Ferruccio n.2

C.F. Sez. ACQ Fg. 13 – Mapp. 3403 – Sub. 3

Trattasi di unità A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani Superficie 94 mq

Rendita: 206,58 €

Unità posta al piano S1-T-1

Vendita della quota di 1/1.

Intestazione bene come da Visura Catastale: A/4:

- BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

Diritto di Prop. Per 1/1

SCHEDA PLANIMETRICA FG.13 MAPP.3403 SUB.3:

Data presentazione: 10/07/1996 - Data: 26/06/2023 - n. T235798 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MODULARIO F. rig. rend. 487

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

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **LECCO** via **Vicolo Ferruccio** civ. **2**

PIANO TERRA

CORTILE COMUNE

CUCINA h. 2,40

h. 2,60

h. 2,60

Vicolo Ferruccio

PIANO PRIMO

h. 2,30

h. 2,30

PIANO S1
(soffitto a soletta)

CANTINA h. max 2,80

DISIMBIFUGO COMUNE

CORTILE COMUNE

Acq. 29
3403
A

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **geometra**
UGO PORFIDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 LUG. 1996

603

Data presentazione: 10/07/1996 - Data: 26/06/2023 - n. T235798 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S
Identificativo catastale: F. 29 Sez. ACCG
Totale superficie: 3403 sub. 3
Scritto all'atto di: Lecco
della provincia di: Lecco
data: 09-07-96 Firma: [Signature]

Classe dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2023 - Comune di LECCO (07) - < Sez. urbana ACO - Foglio 13 - Particella 3403 - Subaltemo 3 >
VICOLO FERRUCCIO n. 2 Piano S1-1

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data di sopralluogo l'u.i. risultava occupata da inquilini con contratto di locazione, famiglia con figli minorenni.

Contratto di Locazione ad uso abitativo dalla durata di anni 4 a partire dal 01/01/2018 con prima scadenza al 31/12/2021 il quel si intende poi rinnovato per altri 4 anni. Importo contratto canone annuo pari ad euro 3.000,00 da corrispondere in numero due rate da 1.500,00 Euro cad/1.

Contratto Registrato a Lecco in data 22/01/2018 al n. 326 serie 3T.

La cantina al piano S1 risulta occupata da terzi senza titolo.

Presenti alcuni beni mobili che non fanno parte della stima e della vendita. Beni mobili non inclusi nella stima di perizia immobiliare.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela. Pertanto per verifica vincoli, servitù, provenienze, eventuali convenzioni edilizie, etc. si rimanda a Relazione Notarile.

4. ALTRE INFORMAZIONI:

L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo, né impugnata per causa di lesione. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o di impianti - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura - non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

Se esistenti al momento della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della Procedura.

5. ATTUALE PROPRIETARIO:

ATTUALE PROPRIETARIO:

BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

Diritto di Prop. Per 1/1

Deriva da dall'atto Successione ex lege di Rigamonti Silvana del 08/03/2021 sede Lecco (Lc) Registrazione Volume 88888 n. 264106 registrato in data 15/06/2022 – Trascrizione n.8670.1/2022 Reparto PI di Lecco in atti dal 19/07/2022

6. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene di cui al civico n. 2 nessuna pratica edilizia è stata reperita ed individuata. Sono state individuate altre p.e. ma riportano numero civico non di pertinenza. Pertanto, si indica che non si è a conoscenza della situazione edilizia in quanto nulla è stato individuato nei registri comunali.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

CATASTALE:

La scheda planimetrica non è conforme.

Sono presenti delle discrepanze individuate durante il sopralluogo effettuato. Le altezze presenti ed indicate in scheda non corrispondono con le rilevate, a titolo esemplificativo, il locale cucina indica un'altezza pari a 2.40 m, ma rilevata è pari a 2.35 m.; il locale limitrofo al cortile comune indica un'altezza di 2.60 m ma rilevata è pari a 2.64/2.65 metri.

È presente una botola in loco al piano primo nel locale disimpegno che porta poi al piano sottotetto che conduce ad un terrazzo di copertura piano che non è rappresentato in scheda planimetrica.

Si deve procedere ad effettuare un nuovo completo e totale rilievo del bene, il tutto per poi procedere a presentare correttamente la scheda catastale a mezzo di file Docfa con esatta rappresentazione di quanto presente in loco e inserire anche la porzione di sottotetto presente e inserire il "lastrico di copertura" accessibile mezzo di botola come ampliamento. Il file docfa dovrà essere redatto secondo le disposizioni VADEMECUM DOCFA rilasciato dall'AG.E. Oltre all'appartamento di deve riverificare e rilevare la cantina presente e la si deve stralciare dalla attuale scheda in quanto posta su altra porzione di fabbricato presente interno al cortile comune. Si dovrà sopprimere e ricreare i file catastali con nuovi numeri di sub. Possibile richiesta di costituzione e redazione di Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.

Costi: 2.000,00 oltre oneri di legge e collegiali e tasse / diritti catastali

Tempistiche: circa 80 gg

Difficoltà: media

EDILIZIA:

Non è possibile indicare dati in quanto, come scritto, nulla è stato reperito in comune.

Si considera però nel valore finale di abbattimento questa situazione critica di cui la procedura non risponde in caso di eventuali difformità edilizie rispetto alle nuove disposizioni di P.G.T.

8. CRITICITA'.

ALCUNE (*parziali*) CRITICITA' VISIONATE:

- 1) Scheda planimetrica da aggiornare;
- 2) Presenti errori in scheda catastale;
- 3) Cantina da stralciare e accatastare;
- 4) Mancanza di pratiche in atti comunali, pratiche non individuate;

5) Presenza di materiale amianto sulla copertura:

6) etc.

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso il costo catastale indicato al punto 7.

9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene sopraindicato è ubicato in zona semiperiferica, posteggi scarsi, presenti urbanizzazioni.

DESCRIZIONE BENE e AREA

L'U.I. consiste in abitazione di tipo popolare sviluppata su due livelli fuori terra, oltre ad un locale cantina al piano seminterrato posta in altra posizione di fabbricato, ossia, la cantina non è direttamente collegata al bene ma si trova sotto altro corpo di fabbricata presente all'interno del cortile comune.

Si accede all'abitazione tramite ingresso pedonale indipendente dall'accesso carraio che conduce al cortile interno comune. L'accesso pedonale si ha dal civico 2 del Vicolo Ferruccio.

Alla cantina si arriva mediante cortile comune presente.

L'immobile è composto, come da scheda planimetrica, al piano terra da cucina, ripostiglio e pranzo/soggiorno da cui tramite scala interna si accede al piano superiore composto da due camere, un disimpegno ed un bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta internamente al piano primo nel disimpegno. E 'presente l'impianto elettrico e di riscaldamento ma saranno da verificarsi se conformi alle normative vigenti. I locali sono da verificare e rispettano le dimensioni previste per legge, diversamente, saranno da rettificare come destinazioni.

Il bene presenta pavimenti in ceramica e marmettoni regolari, presente scala interna in ferro e legno, serramenti in legno e persiane a protezione, pareti tinteggiate. Presenti radianti e caldaia indipendente per riscaldamento per acqua calda e fredda. Presente una botola al p.1. che conduce al solaio di copertura ove presente una porzione a tetto a falda ed una porzione con copertura piana con guaina di catrame datata. Presenza di materiale amianto.

La cantina è al piano S! ubicata sotto altro fabbricato, ma interna al cortile comune, presenta scala comune di accesso locali divisi con altre proprietà. Pavimento in battuto di cls.

Condizioni appartamento mediocri.

Condizioni cantina scarse.

IMMAGINE AEREA ZONA



10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie pari a mq. 94,00.

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AG. ENTRATE:

TIPOLOGIA: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore minimo: 1.250,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

Media tra valore minimo e massimo = $(1.250,00 + 1.600,00) / 2 = 2.850,00 / 2 = 1.425,00$ €/mq

RILEVATORE PREZZI PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: > 30ANNI

Valore minimo: 700,00 €/mq.

Valore massimo: 1.200,00 €/mq.

Media tra valore minimo e massimo = $(700,00 + 1.200,00) / 2 = 1.900,00 / 2 = 950,00$ €/mq

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI 2' FASCIA

Valore minimo: 946,00 €/mq.

Valore massimo: 1.060,00 €/mq.

Media tra valore minimo e massimo = $(946,00 + 1.060,00) / 2 = 2.006,00 / 2 = 1.003,00$ €/mq

Si procede ora, ad applicare il coefficiente di vetustà per immobili di oltre 30 anni. Detto coefficiente è pari allo 0,7 sulla media ponderale dei valori minimi e massimi delle due interviste di Borsino Immobiliare e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

VALORI AGGIORNATI PER CONTEGGIO

Primo valore:

Media tra valore minimo e massimo = $(1.250,00 + 1.600,00) / 2 = 1.425,00$ €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 997,50 €/mq

Secondo valore:

Media tra valore minimo e massimo = $(700,00 + 1.200,00) / 2 = 1.900,00 / 2 = 950,00$ €/mq

Terzo Valore:

Media tra valore minimo e massimo = $(946,00 + 1.060,00) / 2 = 1.003,00$ €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 702,10 €/mq

Media ponderale di utilizzo:

$(997,50 + 950,00 + 702,10) / 3 = 2.649,60 / 3 = 883,20$ €/mq. = 883,00 €/mq

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in % forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica, inglobando, in questa riduzione, anche la differenza tra valori catastali e reali e il costo castale rendita di cui alla perizia, inglobando altresì quanto al punto 7) e 8) indicato.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE = 883,00 – 30% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 618,10 = arrotondato 618,00 €/mq.

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore l'area comune e ogni spazio comune)

Mq. 94 x 618,00 €/mq = € 58.092,00 = 58.000,00 €

VALORE QUOTA 1/1 – Lotto 3 – LECCO, VICOLO FERRUCCIO per la vendita = 58.000,00 Euro

(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova)

11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 - LECCO – 1/1: € 58.000,00

Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù,

riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale

e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.

Data della valutazione:

13/11/2023

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco.

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.

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 13/11/2023

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

23900 – Lecco (LC) – Via Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

ALLEGATI

LOTTO 3

LECCO – VICOLO FERRUCCIO 2

TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 09/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Pietro Galli

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 13/11/2023

MODULARIO
F. rig. rend. 487

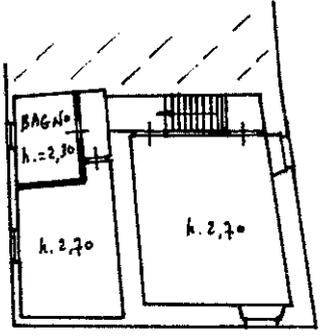
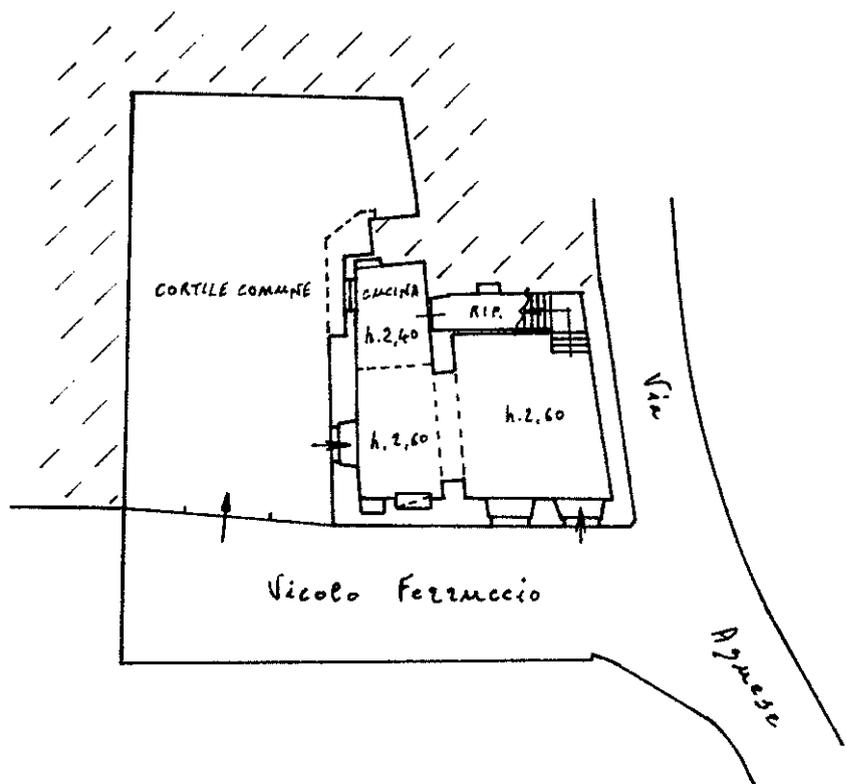


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

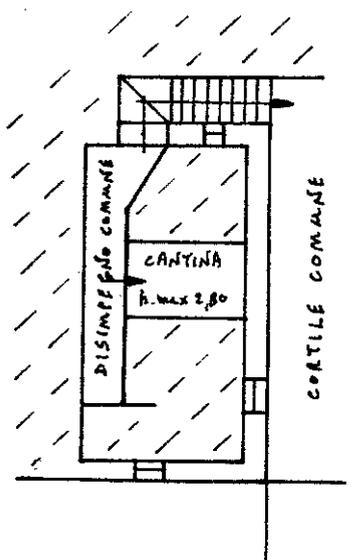
MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di LECCO ~~via~~ Vicolo Ferruccio civ. 2

PIANO TERRA



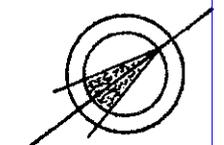
PIANO PRIMO



PIANO S1
(soffitto a soctta)

Aca.
29
3403
A

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal geometra
UGO PORFIDO
(Titolo - cognome - nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 LUG. 1996

Data presentazione: 10/07/1996 - Data: 26/06/2023 - n. T235798 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (A10x29)
n. 3403 sub. 29
data 09-07-96 Firma [Signature]

603

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2023 - Comune di LECCO (E507) - < Sez. urbana ACQ - Foglio 13 - Particella 3403 - Subalterno 3 >
VICOLO FERRUCCIO n. 2 Piano S1-1

