

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 2

GARLATE

TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 09/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Pietro Galli

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 03/11/2023

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 GARLATE (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 2 - GARLATE – 1/1: € 197.600,00

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:

03/11/2023

U.I.U. in GARLATE (LC)

VIA SANVIRIO n. 60/62

LOTTO 2

C.F. Fg.2 – Mapp.6 – Sub. 1

C.F. Fg.2 – Mapp.6 – Sub. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I. N.01

Bene ubicato in Comune di Garlate, Via Sanvirio n. 60/62

C.F. Fg. 2 – Mapp. 6 – Sub. 1

Trattasi di unità A/7, Classe 3, Consistenza 12 vani Superficie 256 mq

Rendita: 1.735,30 €

Unità posta al piano R-S-1.

Vendita della quota di 1/1.

Intestazione bene come da Visura Catastale: A/7:

- BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

Diritto di Prop. Per 1/1

U.I. N.02

Bene ubicato in Comune di Garlate, Via Sanvirio n. 60/62

C.F. Fg. 2 – Mapp. 6 – Sub. 2

Trattasi di unità C/2, Classe 2, Consistenza 19 mq Superficie 20 mq

Rendita: 52,99 €

Unità posta al piano T.

Vendita della quota di 1/1.

Intestazione bene come da Visura Catastale: C/2:

- BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

Diritto di Prop. Per 1/1

MAPPAL 6 = AL C.T. fg. 9 = Ente Urbano di mq. 950,00

I dati sopra riportati sono come da verifica presso l'Ag.E. e come anche da relazione notarile presente.

SCHEDA PLANIMETRICA FG.2 MAPP.6 SUB.1:

Data presentazione: 02/04/1979 - Data: 26/06/2023 - n. T235796 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MODULARIO
P. - Cir. 9. 7. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

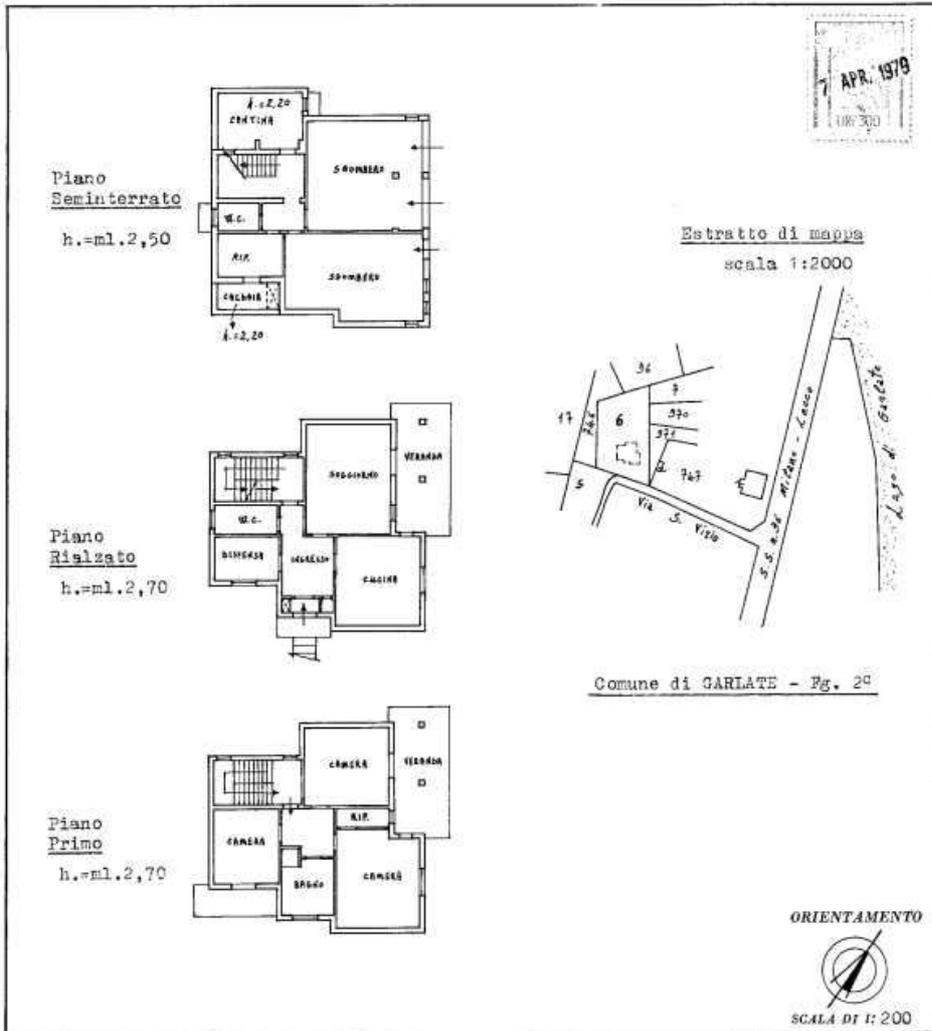
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

(A. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1978, N. 607)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GARLATE Via S. Virio
 Binda Aurelio, n. a Bosisio Parini il 20.8.1935 per 1/2
 Ditta Ricamonti Silvana, n. a Lecco il 2.3.1933 per 1/2 (coniugi)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Como



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

28

Compilata dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
UGO PORFIDO
 Iscritto all'Albo dei geometri (n. 580)
 della Provincia di Como
 DATA 7 aprile 1979
 Firma: Ugo Porfido
 geom. UGO PORFIDO

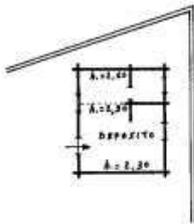
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/04/1979 - Data: 26/06/2023 - n. T235796 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2023 - Comune di GARLATE(D926) - < Foglio 2 - Particella 6 - Subalterno 1 >
 VIASANVIRIO Piano R - S - 1

SCHEDA PLANIMETRICA FG.2 MAPP.6 SUB.2:

Data presentazione: 19/06/1986 - Data: 26/06/2023 - n. T235795 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

<p>MODULARIO P. - sp. rev. - 497</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>	<p>X Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	<p>Lire 150</p>
<p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 480)</small></p>			
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GARLATE</u> Via <u>S. Vito, n. -</u> Ditta <u>BIRDA AMARELIO, m. a. Bosizio Pasini il 20-08-1935 per 1/2 - RIGAMONTI SILVANA, m. a. Lecco il 02-03-1933 per 1/2</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Como</u></p>			
 <p style="margin-left: 200px;"><u>PIANO TERRA</u></p>			
 <p style="margin-left: 100px;"><u>Comune di GARLATE</u> <u>fg. 20 - 10.1.2000</u></p>			
			<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>			
<p>DATA PROT. N°</p>	<p>80 / 1</p> <p>19 GIU. 1986</p>	<p>Compilata dal <u>geom. UGO PORFIDO</u> <small>(Titolo nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>geometri n. 580</u> della Provincia di <u>Como</u></p> <p>DATA <u>16-6-1986</u></p> <p>Firma: <u>Ugo Porfido</u></p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/06/1986 - Data: 26/06/2023 - n. T235795 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2023 - Comune di GARLATE (D926) - < Foglio 2 - Particella 6 - Subalterno 2 ->
 VIASANVIRIO Piano T
 jrsu 01

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data di sopralluogo l'u.i risulta occupata.

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:

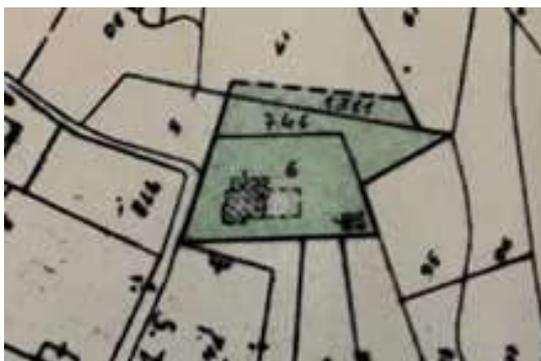
L'unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

Attenzione: il perimetro presente mostra una superficie superiore rispetto quanto il mappale 6. Dal sopralluogo effettuato pare vi siano inseriti dei mappali al CT che non sono intestati al soggetto e non rientrano nella perizia. Pertanto, si considera esclusivamente l'area di cui al mappale 6.

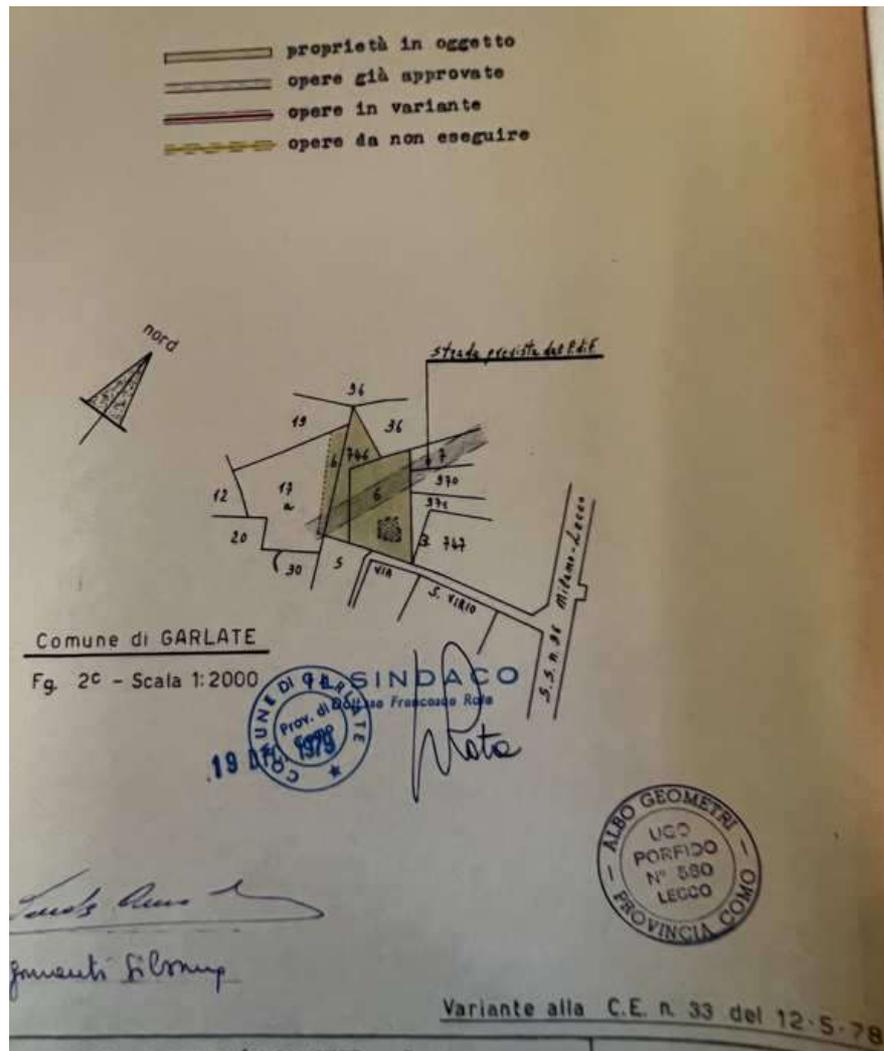
L'estratto di mappa "datato" sotto allegato è presente in una pratica edilizia e mostra i mappali con colore verde che si indicavano di proprietà. Oggi, il mappale 6 è l'unico che figura con intestazione corretta. I mappali 746 e 1311 (oggi mappali 2086 e 2089) risultano intestati a terzi soggetti. La superficie del mappale 6 al C.T. Ente Urbano è di mq. 950,00, invece i mappali inglobati nella recinzione come anche indicato in una P.E. del 1979 sono rispettivamente di: ex Mapp. 746 ora mappale 2086 è di mq. 195,00; l'ex Mapp. 1311 ora mappale 2089 è di 89,00 mq.



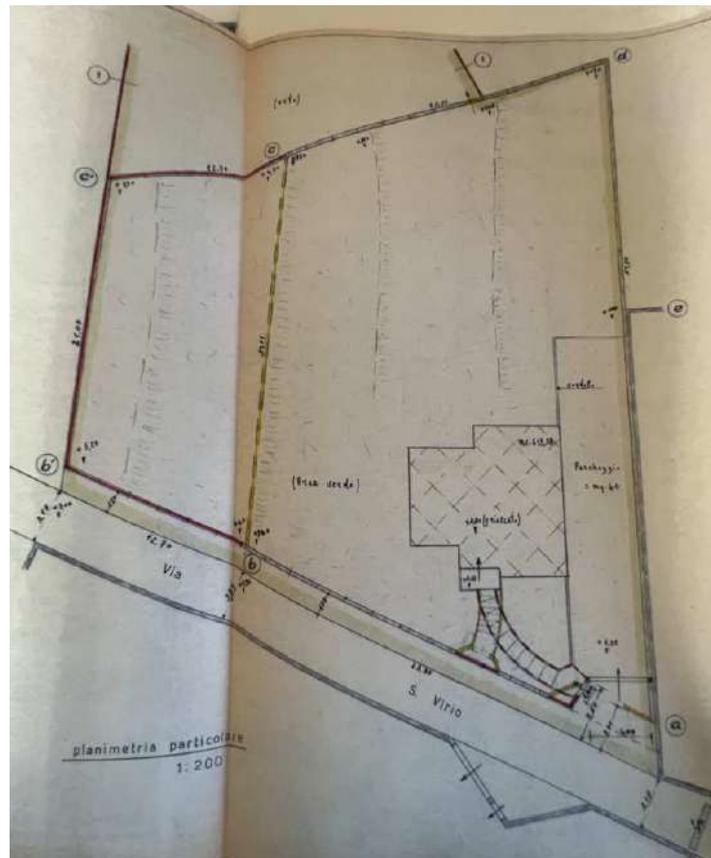
La colorazione verde indicata sopra nel vecchio EDM ed allegato ad un'altra pratica edilizia del 1988 non è corretta rispetto la nuova mappa catastale che infatti indica linee perimetrali del mappale ex 746 (ora 2086) e ex mappale 1311 (ora 2089) differenti come mostrato qui sotto da questo EDM recente e presente oggi in Banca Datri Agenzia Entrate. Il tutto, evidentemente, a seguito di Tipi Frazionamento.



In una tavola comunale del 1979 si rappresenta e scrive che la proprietà comprendeva anche i mappali ora 2089 e 2086 oltre ad altre porzioni oggi frazionate che non sono però state rappresentate nel progetto di cui si allega estratto tavola comunale alla pagina 8.



La recinzione realizzata come in disegno qui sotto non segue le linee dei vecchi mappali, ma segue quanto oggi in Estratto di Mappa presente, inglobando, i mappali 2089 e 2086 che, come scritto, NON SONO DI PROPRIETA' del soggetto in procedura.



I mappali 2089 e 2086 pur rientrando nel perimetro, il tutto come visto nel primo sopralluogo, NON SONO OGGETTO DI VENDITA.

Si potrebbe valutare la possibilità di usucapione, chiaramente, questa possibilità non è assolutamente garantita dalla procedura e sarà poi discrezione del futuro acquirente/aggiudicatario valutarne la fattibilità con un legale e tecnico di sua fiducia. La procedura vende solo quanto in capo al soggetto, ossia quanto presente per il solo mappale 6.

5. ATTUALE PROPRIETARIO:

ATTUALE PROPRIETARIO:

BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

Diritto di Proprietà 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.8670.3/2022 Reparto PI di Lecco in atti dal 19/07/2022

6. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE E VISIONATE IN ACCESSO ATTI COMUNALE:

- Pratica n. 28/1977 rilasciata il 26/04/1977 PER COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE
- Pratica n. 38/1979 rilasciata il 19/12/1979 PER VARIANTE INTERNE

- Pratica n. 58/1981 rilasciata il 20/10/1981 PER COSTRUZIONE DI BOX INTERRATO
- Pratica n. 62/1981 rilasciata il 23/11/1981 PER RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 33 DEL 12/05/1978
- Pratica n. 31/88 rilasciata il 28/07/1988 PER COSTRUZIONE BOX SEMINTERRATO
- Pratica n. 62/B rilasciata il 20/10/1994 – CONCESSIONE IN SANATORIA N. 62/B
- ABITABILITA' PRATICA N. 28/1977 rilasciata il 02/06/1981

La pratica n. 33 del 12/05/1978 non è stata reperita e nulla è inserito nei documenti reperiti in Comune.

Alcune p.e. non sono state attuate e non sono state realizzate le opere, come per esempio, i box interrati in ampliamento al fabbricato concesso.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

CATASTALE:

Non conformi le schede presenti.

Si indica che vi sono alcune discrepanze tra stato dei luoghi e schede planimetriche.

A titolo esemplificativo la rappresentazione del locale ripostiglio piano rialzato non corrisponde, manca poi l'area annessa del terreno. Si dovrà effettuare un corretto e reale rilievo di tutto il bene presente, procedere poi a redigere nuovi documenti conformi con stato luoghi. Si dovrà verificare altresì il perimetro di proprietà in quanto in loco pare siano stati inseriti dei mappali che non sono intestati al soggetto e quindi non facenti parte della relazione di stima, pertanto, si dovrà procedere ad un rilievo satellitare basandosi sui confini di mappa e sul mappale 6.

Nel caso di riscontro di una maggiore superficie del terreno si dovrà rettificare il muro di confine della proprietà presente.

Oggetto della presente relazione in mappale 6 che figura in Ag.E. ed anche come da relazione notarile che per GARLATE i beni inseriti dal Notaio sono esclusivamente UI Mapp. 6.

Costo rilievo immobili, nuovo docfa e verifica perimetro con rilievo satellitare: € 2.500,00

Difficoltà: media

Tempistica: circa 60 gg

EDILIZIA:

A seguito di sopralluogo e di accesso atti, si riscontrano alcune discrepanze tra stato luoghi e stati concessi.

A titolo esemplificativo sono presenti delle tettoie e delle strutture che non risultano autorizzate e se non sanabili saranno da demolirsi. Il perimetro presente include altre aree al C.T. non intestate e non facenti parte del mappale 6. Presente il bene sub. 2 che è stato adibito a "dependance" il tutto in difformità dalla concessione in sanatoria che prevedeva uso deposito.

Sarà quindi da verificarsi a mezzo di rilievo strumentale tutto quanto presente, dai locali interni, ai perimetri, ai vari locali e beni presenti e procedere poi, o a sanare quanto in difformità o a demolire e ripristinare secondo concessioni edilizie. Nelle concessioni è altresì presente una p.e. che modifica il confine del mappale 6 dove viene mostrato che si va a aumentare la recinzione. Come scritto, sarà da effettuarsi una verifica satellitare con rilievo per identificare esattamente la proprietà di cui al mappale 6 stralciando i beni che oggi, non risultano intestati al soggetto in Liquidazione. Si dovrà verificare anche che il

deposito in sanatoria rispetti correttamente le distanze di cui al progetto, diversamente si dovrà adeguare il bene e ripristinare come da sanatoria. La situazione edilizia è molto "particolare" cioè si presenta una situazione che necessita di verifiche e rilievi di notevole importanza per poi, comparare quanto rilevato e procedere ad effettuare le corrette sistemazioni il tutto, previo un incontro con l'ufficio tecnico comunale per verifica in base al pgt e alla zona.

Non è possibile indicare costi e tempistiche per questa situazione, si valuterà nella % di abbattimento, in modo forfettario e non esaustivo, anche queste problematiche presenti.

8. CRITICITA'.

ALCUNE (*parziali*) CRITICITA' VISIONATE:

- 1) Schede planimetriche da aggiornare;
- 2) Destinazioni di alcuni locali presenti non conformi con concessioni / stato luoghi;
- 3) Rilievi totali dei beni;
- 4) Demolizioni di porzioni di beni (Es. tettoia centrale fronte cancello carraio);
- 5) Effettuare una reale e corretta verifica tra stato luoghi e catasto e p.e.;
- 6) Perimetro recinzione non congrua con la proprietà corretta, presenti mappali intestati a terzi soggetti;
- 7) 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 e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso il costo catastale indicato al punto 7.

9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sopraindicati sono ubicati in zona Centrale/Centro edificato.

DESCRIZIONE BENE e AREA

L'u.i. N.01 consiste in villino con cortile e giardino, sviluppato su due livelli fuori terra e un seminterrato. Sono presenti un cancello carraio e un cancelletto pedonale da cui, tramite una scala esterna, si accede all'ingresso dell'abitazione.

Al piano rialzato troviamo un ingresso, un locale dispensa, un w.c., una cucina ed un soggiorno con veranda;

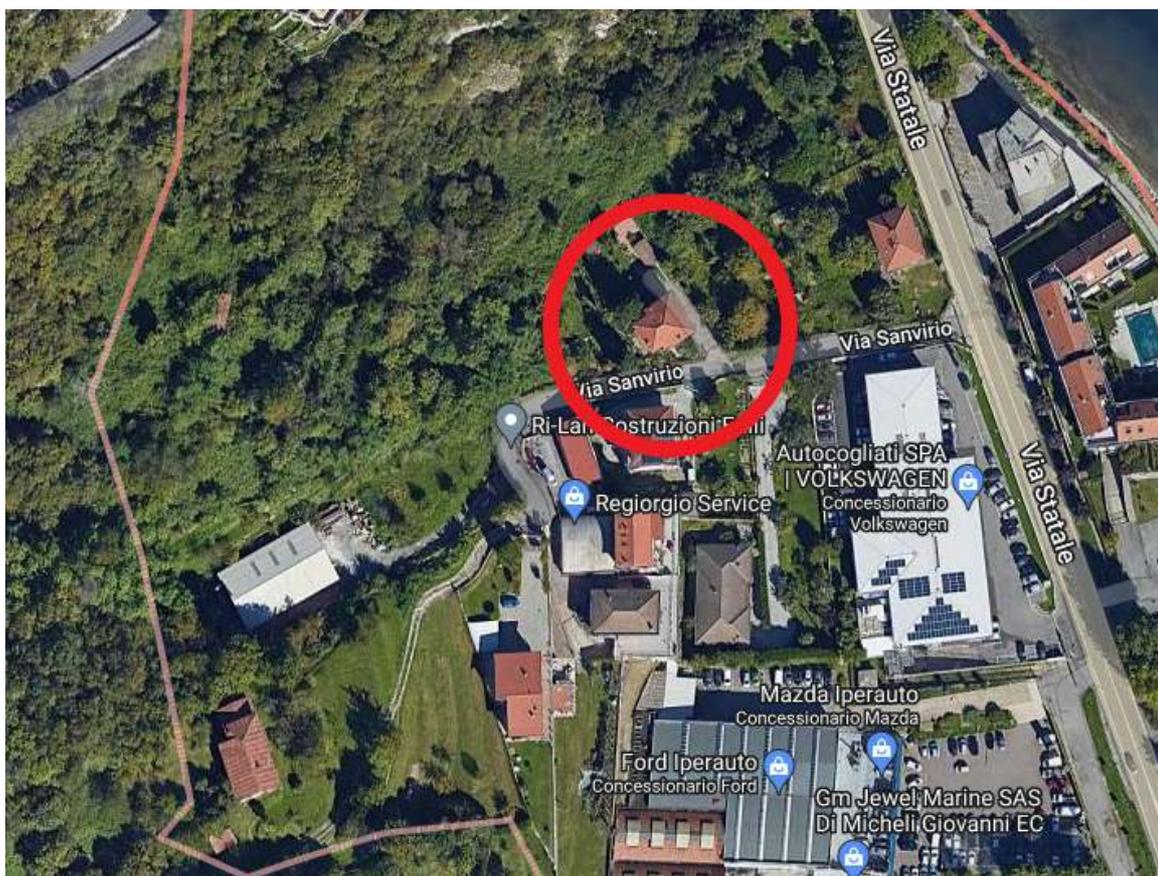
Al piano primo, a cui si accede tramite ampia scala interna, sono presenti tre camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed una veranda. Presente altresì una botola sul solaio piano superiore.

Al piano seminterrato sono presenti un locale caldaia, una cantina, un bagno, un locale ripostiglio e ulteriori due ampi vani utilizzati come deposito/sgomberi.

L'u.i. n.02 consiste in un fabbricato in legno posto al piano terra con funzione di deposito ma realmente, adibito a "dependance" con tanto di servizio igienico.

Per maggiori dettagli si rimanda a tutta la documentazione fotografica che mostra lo stato bene.

IMMAGINE AEREA ZONA



10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale beni:

- U.I. n.01 superficie pari a mq. 256,00.
- U.I. n.02 superficie pari a mq. 20,00.

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: VILLE E VILLINI

Valore minimo: 1.150,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

Media tra valore minimo e massimo = $(1.150,00 + 1.600,00) / 2 = 1.375,00$ €/mq

RILEVATORE PREZZI PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: > 30ANNI con aggiunto 10% per giardini di ville e villini come indicato da rilevatore prezzi

Valore minimo: 880,00 €/mq.

Valore massimo: 1.100,00 €/mq.

Media tra valore minimo e massimo = $(880,00 + 1.100,00) / 2 = 990,00$ €/mq

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: VILLE E VILLINI

Valore minimo: 1.044,00 €/mq.

Valore massimo: 1.550,00 €/mq.

Media tra valore minimo e massimo = $(1.044,00 + 1.550,00) / 2 = 1.297,00$ €/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 = $(1.150,00 + 1.600,00) / 2 = 1.375,00$ €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 962,50 €/mq

Secondo valore:

Media tra valore minimo e massimo = $(880,00 + 1.100,00) / 2 = 990,00$ €/mq

Terzo Valore:

Media tra valore minimo e massimo = $(1.044,00 + 1.550,00) / 2 = 1.297,00$ €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 907,9 €/mq

Media ponderale di utilizzo:

$(962,50 + 990,00 + 907,90) / 3 = 2.860,4 / 3 = 953,47$ €/mq. = 953,00 €/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 di cui alla perizia.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE = $953,00 - 20\%$ (% forfettaria di abbattimento) = $762,40$ = arrotondato $760,00$ €/mq.

Il valore del bene, in base al mercato con coeff. Vetustà, in condizioni normali e congrue sarebbe:

MQ. COMM. CAT. TOT = $256,00 + 4,00 = 260,00$ mq. x $953,00$ €/mq. = $247.780,00$ €

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 bene mappale 6 – E.U.)

ABITAZIONE Mq. $256 \times 760,00$ €/mq = € 194.560,00

DEPOSITO Mq $20 \times 0,2$ (coeff.comm.) = 4 mq x Valore €/mq $760,00 = 3.040,00$ €

Sommano: € 194.560,00 + € 3.040,00 = 197.600,00 €

VALORE QUOTA 1/1 – lotto 2 - GARLATE - per la vendita = 197.600,00 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 2 - GARLATE – 1/1: € 197.600,00

*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: 03/11/2023

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Garlate, ufficio edilizia di Garlate, verifiche borsino immobiliare zona Garlate, 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



Handwritten signature of Davide Fumagalli

Lecco, 03/11/2023

Seguono allegati, parti sostanziali della presente relazione.



