

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 4

LECCO – VIA PUCCINI N. 23

TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 09/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Pietro Galli

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 30/11/2023

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 4 – LECCO – 1/1: € 82.700,00

*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:

30/11/2023

U.I.U. in LECCO (LC)

Via PUCCINI N. 23

LOTTO 4

C.F. Sez. MAG. Fg. 8 – Mapp. 2923 - Sub. 501

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 23

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 2923 – Sub. 501

Trattasi di unità accatastata in A/7 - Classe 1, Consistenza 6,5 vani - Superficie Totale 137 mq – Totale escluse aree scoperte 134 mq.

Rendita: 805,67 €

Unità posta al piano 2

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: A/4:

- BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

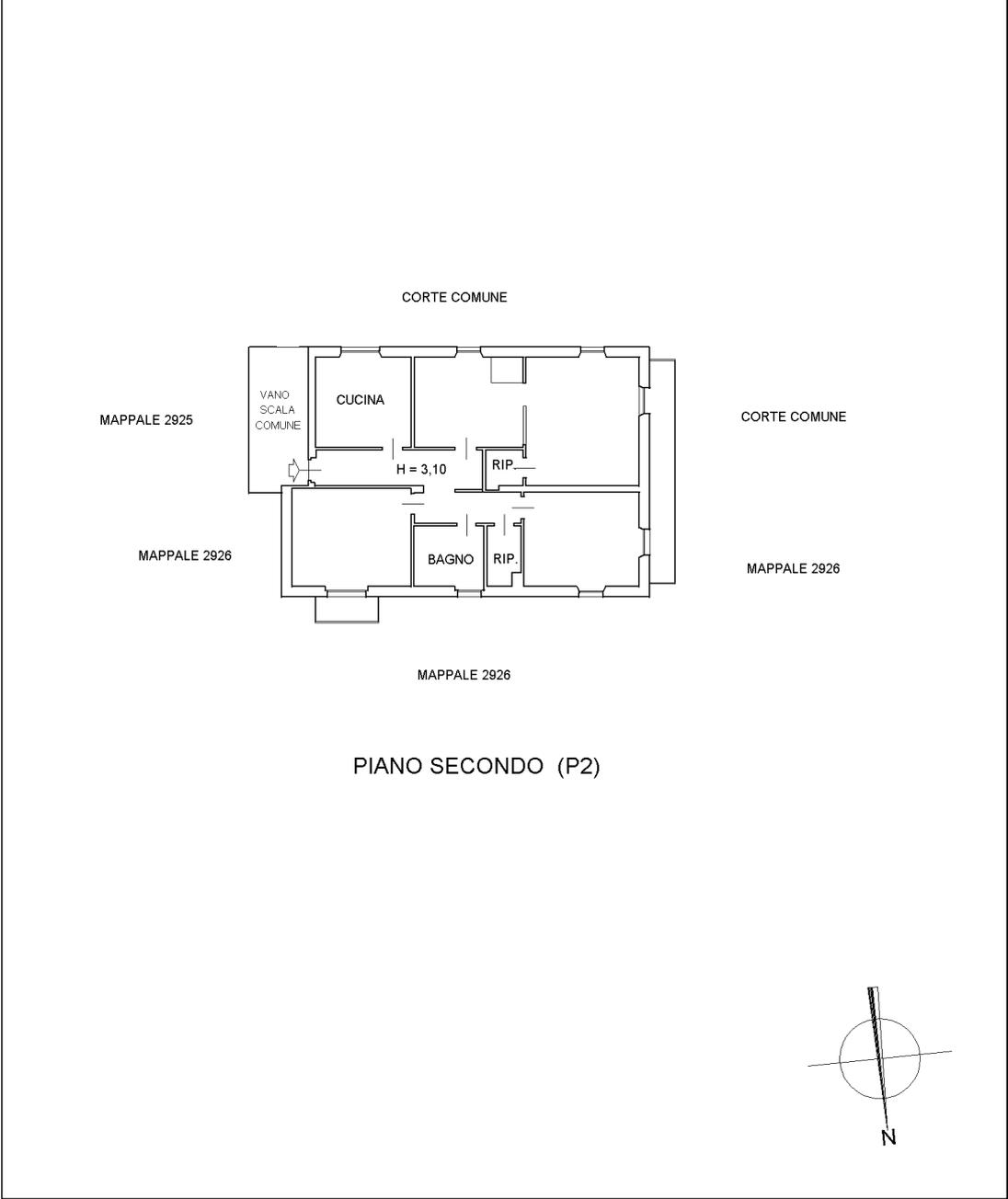
Diritto di Prop. Per 1/1

SCHEDA PLANIMETRICA:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Lecco	
Via Giacomo Puccini _____ civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MAG	Corti Maurizio
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 2923	Geometri
Subalterno: 501	Prov. Lecco _____ N. 00312

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data di sopralluogo l'u.i. risultava occupata da terzi con contratto di Locazione di natura transitoria.

Il contratto è stato stipulato dai Liquidatori con il soggetto conduttore.

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 a far data dal 01/06/2023 e sino al 31/05/2024 tacitamente rinnovabile per altri 12 mesi, saldo disdetta comunicata dalle parti con un preavviso di almeno 30 giorni mediante lettera raccomandata A/R.

Il contratto cesserà di diritto al momento dell'aggiudicazione del bene immobile senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna.

Il canone annuo di locazione è convenuto complessivamente in Euro 4.560,00.

L'accesso all'unità posta al P2 sul mappale 2923 avviene mediante ingresso da cancello carroia / cancello pedonale presente sul mappale 2924 e poi, passando per altri mappali, si arriva al bene oggetto di relazione.

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 in oggetto è stata individuata una pratica P.E. N. 764 del 1958.

- P.E. N. 764 del 1958 = Domanda di costruzione del 08/11/1958 rilasciata con NULLA OSTA n 47046/AB per lavori di sopralzare ed ampliare il proprio fabbricato di abitazione esistente – rilascio in data 22/11/1958 a firma del sindaco.

Non sono stati reperiti altri titoli o pratiche a riguardo.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

CATASTALE:

La scheda planimetrica è conforme.

La scheda presente in banda dati agenzia entrate, scheda planimetrica attuale, risulta esser stata accettata in data 17/09/2021 con dichiarazione di protocollo n. LC0070575.

EDILIZIA:

Non conforme.

Rispetto il disegno reperito risultano discrepanze tra lo stato del 1958 e quanto oggi presente in loco e in catasto.

Si dovrà procedere ad effettuare una verifica completa con rilievi di quanto presente in loco, provvedere poi a verificare col comune la tipologia di sanatoria da presentare, sia di compatibilità paesaggistica che di sanatoria edilizia.

Nella tavola comunale vengono rappresentati dei balconi che non si configurano come da disegno comunale, non ubicati nelle posizioni rappresentate, oltre ad esserci una discrepanza di tavolati interni e locali.

Si dovrà pertanto riverificare e misurare il tutto, sia a livello di dimensioni, distanze, altezze, sagoma, etc. e procedere poi a verificare col Comune per la sanatoria.

Tempistiche: circa 200 gg

Costi: circa 6.000,00 € oltre sanzioni non oggi quantificabili, tasse, oneri di collegio e iva.

Difficoltà: Media/Alta.

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 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 facente parte di un complesso con altre U.I. molto datato. La pratica individuata risale al 1958, pertanto, unità con almeno 65 anni.

Per accedere al bene si passa da cancello carraio / cancello pedonale presente su altro mappale, si passa poi da altri mappali intestati a terzi e mappali Enti Urbani per arrivare al mappale 2923. L'unità è al piano secondo, si accede da vano scala interno comune con terzi; si arriva poi al pianerottolo di ingresso e l'unità presenta: una cucina ove presente la caldaia interna per il riscaldamento, un soggiorno con un annesso piccolo ripostiglio, un disimpegno zona notte, un altro ripostiglio, due camere ed un bagno. Presenti due balconi.

Nel vano scala comune è presente poi una botola, ma di tale manufatto, così come del piano sottotetto non vi sono dati catastali.

Secondo la tavola comunale è presente una vasca di raccolta acque nere comune, impianto acqua comune ed intestato ad un solo soggetto presente nel complesso (non intestato al soggetto in procedura ma a terzi), contatore corrente posto in locale al PS1 ma non presente alcun dato catastale; accesso da scalinate, come detto, presenti su altri mappali.

L'appartamento presenta pavimentazioni in marmettoni levigati ed in ceramica, pareti tinteggiate internamente, porte interne a battente, serramenti datati in legno e vetro; protezione serramenti con tapparelle, impianti molto datati e da verificare se rispondenti alle nuove normative; il solaio, come scritto, si presenta in condizioni scarse in quanto, durante il sopralluogo, camminando, lo stesso "vibrava" molto. Da verificare come già scritto in perizia.

Condizioni esterne del bene scarse.

IMMAGINE AEREA ZONA



10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 137,00.

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: 950,00 €/mq

Valore massimo: 1.100,00 €/mq

* Si utilizza i valori unità tipo economico, in quanto, il sottoscritto, dopo attenta riflessione, trova congrua l'applicazione di codesti valori a seguito di visione immobile e zona.

RILEVATORE PREZZI PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: > 30ANNI

Valore minimo: 600,00 €/mq.

Valore massimo: 1.100,00 €/mq.

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI 2' FASCIA

Valore minimo: 754,00 €/mq.

Valore massimo: 862,00 €/mq.

Si procede ora, ad applicare il coefficiente di vetustà per immobili di oltre 30 anni con coefficiente per beni oltre i 45 anni, come il presente (P.E. 1958 // 2023 // 65 anni). Detto coefficiente è pari allo 0,7 e lo si applica esclusivamente ai valori individuati che debbono esser dedotti con coeff. Vetustà.

VALORI AGGIORNATI PER CONTEGGIO

Primo valore:

950,00 €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 665,00 €/mq

1.100,00 €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 770,00 €/mq

Terzo Valore:

754,00 €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 527,80 €/mq

862,00 €/mq x 0,7 (Coeff.Vetustà) = 603,40 €/mq

Media ponderale di utilizzo:

$(665,00 + 770,00 + 600,00 + 1.100,00 + 527,80 + 603,40) / 6 = 4.266,20 / 6 = 711,03 \text{ €/mq.} = 711,00 \text{ €/mq}$

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 in modo forfettario e non esaustivo.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE = 711,00 – 15% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 604,35 €/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 ogni spazio comune)

Mq. 137 x 604,35 €/mq = € 82.795,95 = arrotondato per difetto = 82.700,00 €

VALORE QUOTA 1/1 – Lotto 4 – LECCO, VIA PUCCINI per la vendita = 82.700,00 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 4 - LECCO – 1/1: € 82.700,00

*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:

30/11/2023

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, 30/11/2023





