

**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](mailto:segreteria@studiotecnicofumagalli.it)

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

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

## LOTTO 3

LECCO – VIA GIACOMO PUCCINI N.19

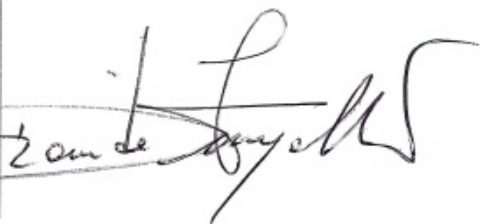
TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento n. 19/2022

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Diego Bolis

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 06/03/2024

# 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. Diego Bolis quali professionisti designati nella procedura FALLIMENTO N. 19/2022 – 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: € 130.000,00**

*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:**

**06/03/2024**

U.I.U. in LECCO (LC)  
Via GIACOMO PUCCINI N. 19

## LOTTO 3

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 19

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 6

Trattasi di unità accatastata in A/7 - Classe 2, Consistenza 6 vani - Superficie Totale 99 mq – Totale escluse aree scoperte 91 mq.

Rendita: 945,12 €

Unità posta al piano T-1-2

Vendita della quota di 1/1

**Intestazione bene come da Visura Catastale: A/7:**

- PROGEDIL S.R.L.

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

## SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T226161 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

|                                                                                           |                                                                                              |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Lecco</b> | Dichiarazione protocollo n. LC0146645 del 27/09/2012                                         |                                                                                            |
|                                                                                           | Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco                                                     |                                                                                            |
|                                                                                           | Via Giacomo Puccini                                                                          | civ. 19                                                                                    |
|                                                                                           | Identificativi Catastali:<br>Sezione: MAG<br>Foglio: 10<br>Particella: 4184<br>Subalterno: 6 | Compilata da:<br>De Gasperi Mattia<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Lecco N. 745 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA - h m. 2.70

PIANO PRIMO - h m 2.70

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T226161 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Lecco - Sezione urbana MAG - Foglio 8 - Particella 4184 - Subalterno 6 >  
VIA GIACOMO PUCCINI n. 19 Piano T-1 - 2

## **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In data di sopralluogo l'u.i. risultava libera.

## **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:**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura; 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 e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali – non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi e difetti del bene. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

## **5. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

**PROGEDIL S.R.L.**

**C.F.: 02247780139**

**C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 6**

**Diritto di Prop. Per 1/1**

## **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 si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- D.I.A. DEL 30.04.2009 – PROT. 20759 DEL 06.05.2009 – Nuova costruzione edificio residenziale plurifamiliare realizzazione di area a parcheggio privata, intervento su porzione di edificio esistente, interventi di demolizione;
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DEL 10.05.2010– PROT.22564 DEL 12.05.2010 E NOTIFICA PRELIMINARE DEL 10.05.2010
- INTEGRAZIONE PROT.17747 DEL 13.04.2010 – RIF. DIA DEL 30.04.2009 – Atto unilaterale assunzione vincoli per densità edilizia e pertinenzialità delle aree urbane a parcheggio a rogito del Notaio Giulio Donegana di Lecco;
- VARIANTE DIA PROT. 43268 26.09.2011 – Modifiche assetto distributivo interno u.i.; Modifiche area a parcheggio esterna e rampa carraia; Modifiche percorsi esterni; Modifiche dei parametri di prestazione energetica e delle relative strutture; Modifiche locale deposito rifiuti domestici.
- RICHIESTA AGIBILITA' PROT.30077 DEL 22.05.2013

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

E' possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:**

#### **CATASTALE:**

Da una prima verifica in sopralluogo, a livello di scheda catastale il bene corrisponde alla scheda.

#### **EDILIZIA:**

Non è possibile indicare nulla in quanto sono presenti parecchie pratiche, ma quelle ricevute indicano una situazione totalmente differente tra stato luoghi e disegni. Si indica che nei disegni ricevuti sono presenti numero 6 unità invece in loco sono numero 5 unità. Pertanto, pur essendovi altre pratiche elencate nel sistema comunale e nei registri non tutte sono state inviate. Si rende noto che ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti. Nella valutazione si effettuerà un abbattimento reputato congruo a titolo forfettario e non esaustivo per questa situazione.

## **8. CRITICITA'.**

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 quanto indicato al punto 7).

- 1) Difficoltà tra disegno visionato e stato luoghi,
- 2) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,
- 3) Etc..

## **9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA**

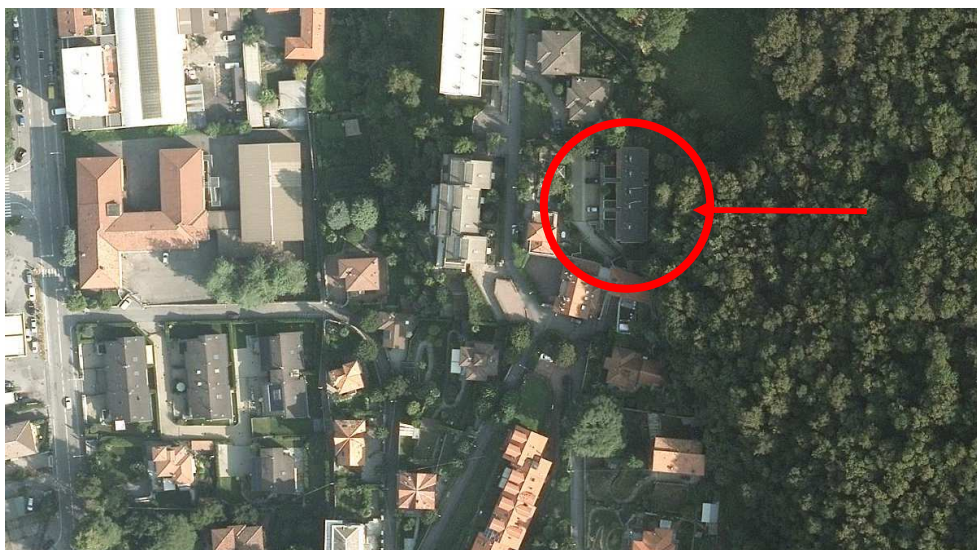
### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene sopraindicato è ubicato in zona Semiperiferica, presenti urbanizzazioni. U.I. facente parte di complesso residenziale.

### **DESCRIZIONE BENE e AREA**

L'U.I. consiste in abitazione in villino a schiera di testa, in complesso residenziale di n.5 unità immobiliari, così composto: Al piano terra è presente loggia privata, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, un ulteriore vano e giardino esclusivo. Tramite rampa di scala interna si accede al primo piano composto da due camere e bagno con balcone coperto, disimpegno e ripostiglio. Il piano secondo consiste in una terrazza non agibile.

### **IMMAGINE AEREA ZONA**



## 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

### CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 99.

### 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: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 1.250,00 €/mq

Valore massimo: 1.650,00 €/mq

#### RILEVATORE PREZZI PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: 11/30 anni

Valore minimo: 1.200,00 €/mq.

Valore massimo: 1.600,00 €/mq.

#### MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: VILLE E VILLINI

Valore minimo: 1.392,00 €/mq.

Valore massimo: 1.670,00 €/mq.

*Media ponderale di utilizzo:*

$(1.250,00 + 1.650,00 + 1.200,00 + 1.600,00 + 1.392,00 + 1.670,00) / 6 = 8.762,00 / 6 = 1.460,33 \text{ €/mq.} = 1.460,00 \text{ €/mq}$

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 10% 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.

Pertanto:

$V.MEDIA \text{ PONDERALE} = 1.460,00 - 10\% \text{ (\% forfettaria di abbattimento non esaustiva)} = 1.314,00 \text{ €/mq.}$

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. 99 x 1.314,00 €/mq = € 130.086,00 = arrotondato per difetto = 130.000,00 €

Sono inglobati nella valutazione i BCNC e le parti comuni di cui all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

**VALORE QUOTA 1/1 – Lotto 3 – LECCO, VIA PUCCINI N. 19 per la vendita = 130.000,00 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: € 130.000,00**

*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:**

**06/03/2024**

### **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, 06/03/2024**