

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 13

LECCO – VIA GIACOMO PUCCINI N. 17

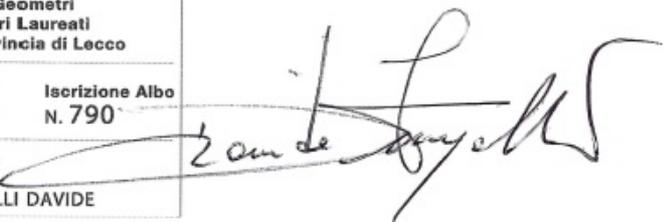
TRIBUNALE DI LECCO

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 13 – 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. 17

LOTTO 13

C.F. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 1776 - Sub. 703

CF. Sez. MAG Fg. 8 – Mapp. 4184 – sub. 703

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I. 1

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini n. 17

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 703

Trattasi di unità accatastata in A/3 - Classe 2, Consistenza 6 vani - Superficie Totale 126 mq – Totale escluse aree scoperte 126 mq.

Rendita: 402,84, €

Unità posta al piano 2-3-4

Vendita della quota di 1/1

Intestazione bene come da Visura Catastale: A/3:

- S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

Diritto di Prop. Per 1/1

U.I. 2:

ATTENZIONE: si VEDA INDICAZIONI CONFORMITA' CATASTALI. IMPORTANTE.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Giacomo Puccini 19

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 4184 – Sub. 703

Trattasi di area urbana di mq. 115 come indicato in Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico presente.

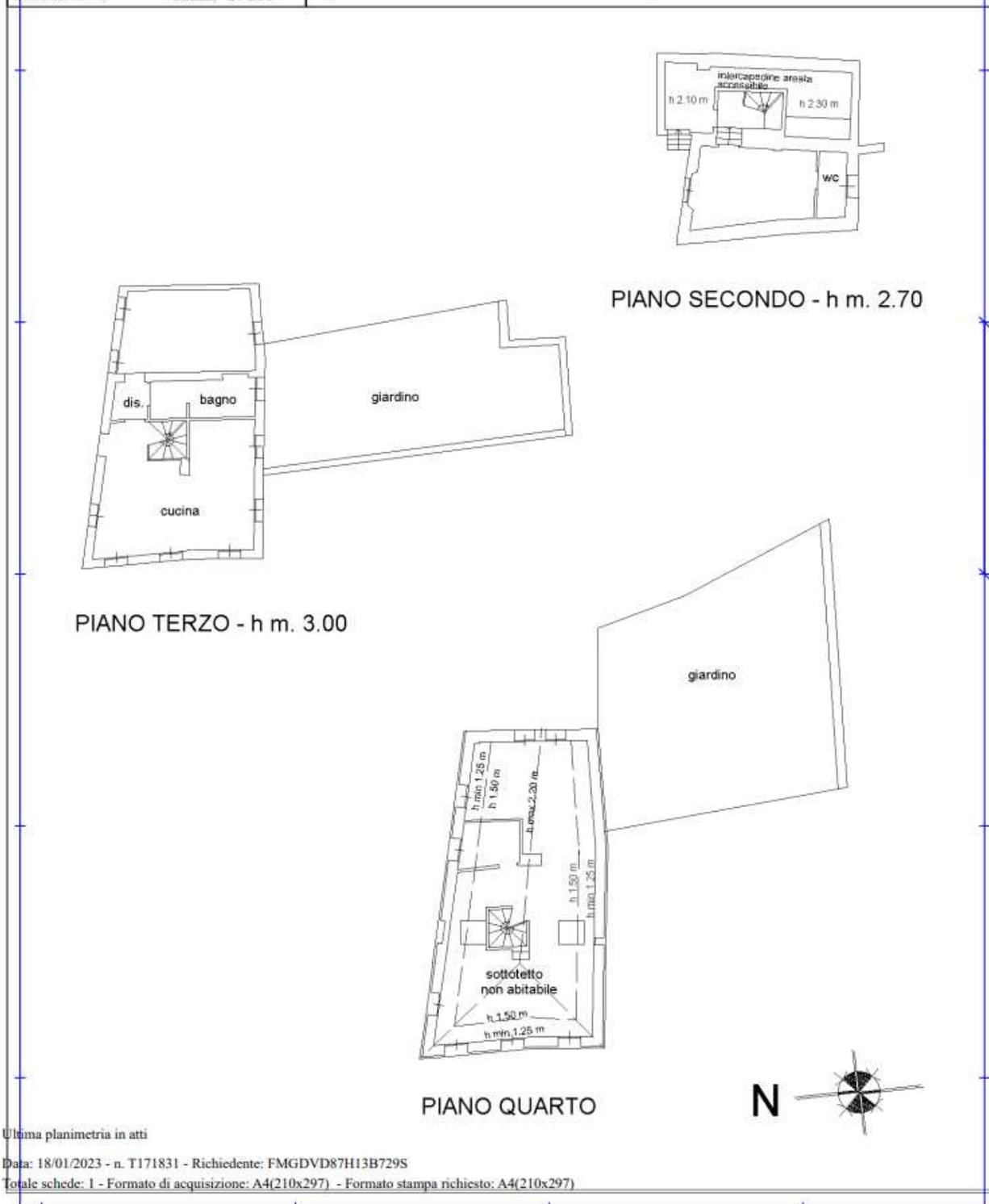
Bene posto al P.T.

SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T171831 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco	Dichiarazione protocollo n. LC0192235 del 28/12/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco Via Giacomo Puccini civ. 17	
	Identificativi Catastali: Sezione: MAG Foglio: 8 Particella: 1776 Subalterno: 703	Compilata da: De Gasperi Mattia Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco N. 745

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T171831 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

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

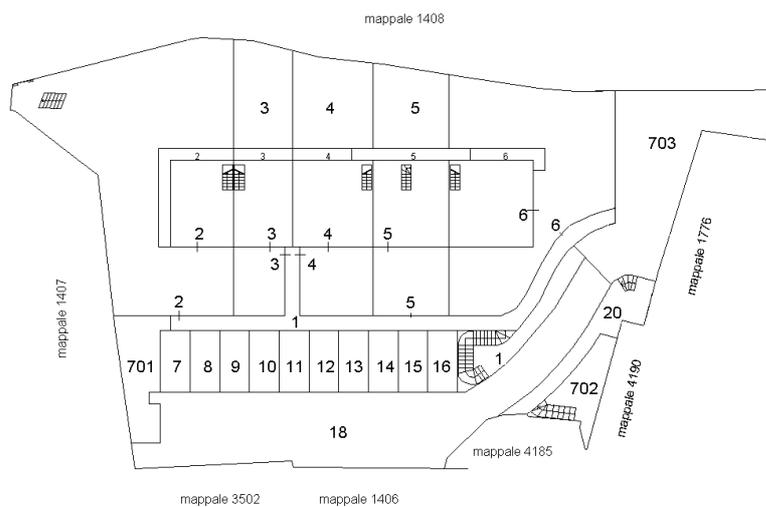
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E507) - < Sez. urbana MAG - Foglio 8 - Particella 1776 - Subalterno 703 ->
 VIA GIACOMO PUCCINI n. 17 Piano 2-3 - 4

ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALETRNI

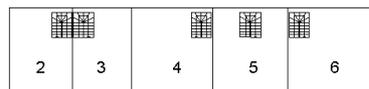
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: De Gasperi Mattia	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Lecco	N. 745

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

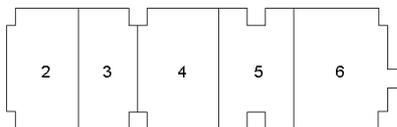
Comune di Lecco	Protocollo n. del
Sezione: MAG Foglio: 8 Particella: 4184	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subaltrni	Scala 1 : 500



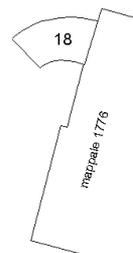
PIANO TERRA



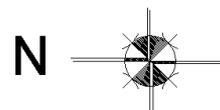
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO S1



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LECCO	MAG	8	4184		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giacomo puccini	19	T			BCNC AI SUB. 2-3-4-5-6 VIALE PEDONALE
2	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
3	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
4	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
5	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
6	via giacomo puccini	19	T-1 - 2			ABITAZIONE
7	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
10	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
14	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
15	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
16	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	via giacomo puccini	19	T			BCNC AI SUB.NI DAL 7 AL SUB.16 E SUB.701 CORTILE DI ACCESSO AI POSTI AUTO
20	via giacomo puccini	19	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.NI 2-3-4-5-6-702-703 SCALA E CORTILE
701	via giacomo puccini	19	T			POSTO AUTO SCOPERTO
702	via giacomo puccini	19	T			AREA URBANA DI MQ. 25
703	via giacomo puccini	19	T			AREA URBANA DI MQ.115

Visura telematica

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:

S.R.L. PROGEDIL

C.F.: 02247780139

C.F. Sez. MAG – Fg. 8 – Mapp. 1776 – Sub. 703

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:

- P.E. 25BIS del 2009 – DIA presentata il 12.11.2008 – PROT. 66033 DEL 13.11.2008 – Risanamento conservativo di due u.i. e cambio d'uso da magazzino a residenza dell'u.i. posta al piano primo;
- Dichiarazione inizio lavori Prot. 1891 del 15.01.2010
- Dichiarazione di fine lavori Prot. 700 del 4.01.2013.
- Richiesta agibilità Prot. 702 4.01.2013

Pratiche riguardanti altro subalterno, non oggetto della presente perizia.

- P.E. 92 DEL 2010 – 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; 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; COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI DEL 10.05.2010– PROT.22564 DEL 12.05.2010 E NOTIFICA PRELIMINARE DEL 10.05.2010

- P.E. 40BIS del 2011 – DIA DEL 25.02.2011 – PROT. 9330 DEL 28.02.2011

- Comunicazione inizio lavori Prot. 203/11 del 6.05.2011

- P.E. 34 del 2013 - 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 agibilità 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: NON CONFORME.

ATTENZIONE: IL mappale 4184 sub. 703; per una sola parte risulta inserito all'interno dell'area di cui al mappale 1776. In loco, un pezzo di tale mappale è inglobato col bene, ma non per tutto il suo insieme. Si dovrà procedere ad accurati rilievi e verifiche per poi rielaborare l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico presente per correzione e divisione dell'attuale mapp. 4184 per il solo sub. 703.

Tempistiche 60 gg

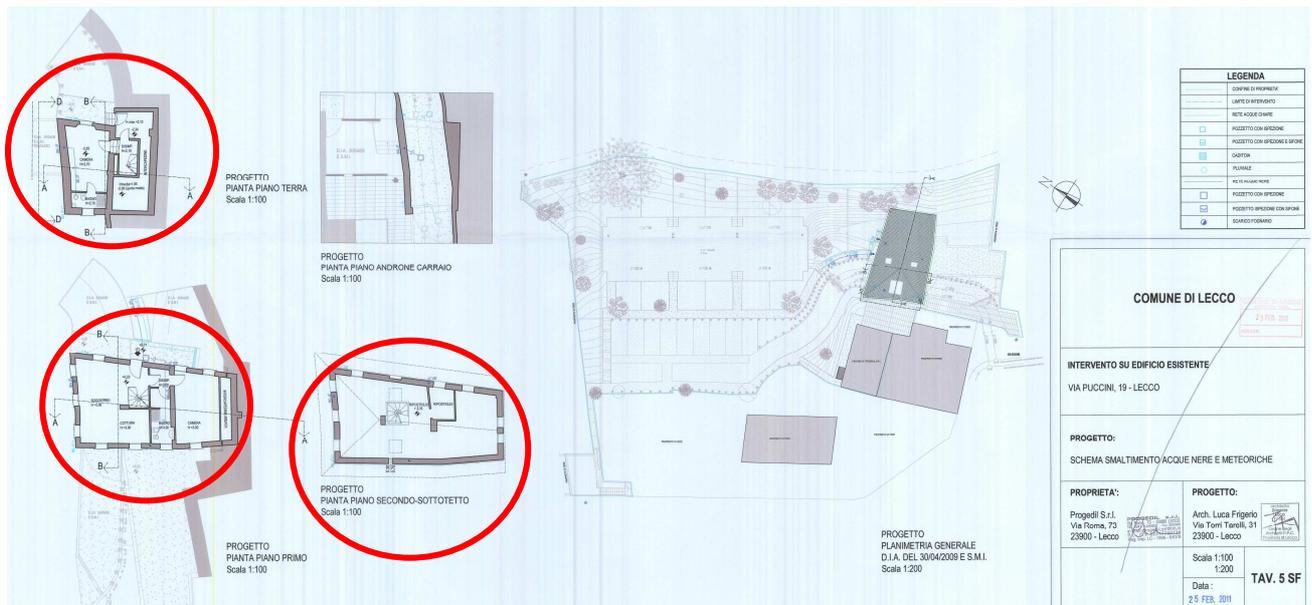
Difficoltà: Alta

Costo: 1.000,00 oltre oneri, tasse, diritti, oneri collegiali e iva.

EDILIZIA:

Rispetto il disegno reperito non risultano discrepanze.

DISEGNO COMUNALE RICEVUTO DAL COMUNE DI LECCO:



Disegno allegato alla DIA PROT. 9330 DEL 28.02.2011

Disegno ricevuto dal comune.

Si fa presente, però, che potrebbero essere presenti altre p.e. non ricevute dal comune. Pertanto, l'indicazione EDILIZIA sopra scritta fa riferimento esclusivamente a quanto ricevuto e visionato.

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.

8. CRITICITA'.

ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:

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) Difformità tra disegno visionato e stato luoghi catastale,
- 2) Accesso al bene da altro complesso condominiale ivi presente su altra prop.,
- 3) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,

4) Etc..

9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE BENE e AREA

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta su tre piani così di seguito descritti:

- Piano secondo composto da un vano con wc finestrato, intercapedine areata accessibile e vano scala interno che conduce al piano terzo.
- Piano terzo composto da cucina con soggiorno, disimpegno, bagno completo di sanitari e vasca, camera e vano scala che accede al piano quarto. La pavimentazione è in legno, escluso il bagno ove presenti piastrelle in gres. Dal piano si accede al giardino posto su sfalsati livelli.
- Il piano quarto consiste in sottotetto non abitabile (h.max=2,20 m, h.min=1,25) con travi a vista in legno.

IMMAGINE AEREA ZONA



10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Sub. 703 Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 126.

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: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 950,00 €/mq

Valore massimo: 1.100,00 €/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: ABITAZIONI IN STABILI DI 2' FASCIA

Valore minimo: 967,00 €/mq.

Valore massimo: 1.089,00 €/mq.

Media ponderale di utilizzo:

$(950,00 + 1.100,00 + 1.200,00 + 1.600,00 + 967,00 + 1.089,00) / 6 = 6.906,00 / 6 = 1.151,00 \text{ €/mq.} = 1.150,00 \text{ €/mq}$

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 PONDERALE = 1.150,00 – 10% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 1.035,00 €/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 ogni spazio comune)

Mq. 126 x 1.035,00 €/mq = € 130.410,00 = arrotondato per difetto = 130.000,00,00 €

Si intende inglobato nel valore parte del mapp. 4184 sub. 703 – sub. non per la sua totalità ma parte annessa.

VALORE QUOTA 1/1 – Lotto 13 – LECCO, VIA PUCCINI N. 17 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 13 - 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