

Tribunale di Lecco
SEZIONE I CIVILE
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
RG. 9/2023

Giudice delegato: **Dott. Edmondo Tota**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliari in Verderio (LC)
Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n.5/7



Il Perito

Geom. Claudio Magnani



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A (Appartamento)

Beni in: Verderio (LC), Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n.7

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 4, particella 399, subalterno 5

Corpo B (Autorimessa)

Beni in: Verderio (LC), Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n.5

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 4, particella 399, subalterno 22

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sovraindebitato

Corpo B: al sopralluogo occupato dal sovraindebitato

Contratti di locazione in essere

Per gli immobili in oggetto non risultano in essere contratti di locazione.

Comproprietari

Per gli immobili in oggetto non sussistono comproprietà con altri soggetti oltre l'intestatario.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: **148.200,00 €**

LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

CORPO: A

A.1. Descrizione del bene

In Comune di Verderio (LC), Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n.5/7:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano 2° composto da tre locali, cucina, servizio, due disimpegni e tre balconi, oltre vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

A.2. Quote e tipologia del diritto sul bene soggetto a liquidazione controllata

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile; non risultano altri comproprietari.

A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Verderio (LC) come segue: (All.5)

intestati: proprietà per l'intero;

dati identificativi: **fg.4, part. 399, sub 5;**

dati classamento: **Cat. A/2** [abitazioni civili], classe 2[^], R.C. **539,70 €**, consistenza **5,5 vani**;

superficie: **108 m²**, totale escluse aree scoperte **100 m²**;

indirizzo: Via San Giorgio n.7, piani **S1-2**;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

A.4. Coerenze

Dell'appartamento: a Nord: appartamento int.12 di proprietà aliena ed a salto rientrante vano scala da cui si accede e scale comuni; ad Est scale comuni ed a salto rientrante corte comune; a Sud e ad Ovest corte comune;

Della cantina: ad Ovest: cantina int.2 di proprietà aliena; ad Est: corte comune; a Sud: altra cantina n.12 di proprietà aliena; ad Ovest: corridoio comune.

A.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla procedura di liquidazione controllata e alla nota di trascrizione della relativa Sentenza

Dall'ispezione ipotecaria acquisita non risultano discrepanze con l'identificazione del

bene di cui all'attivo della procedura di liquidazione controllata a carico del sovraindebitato ed alla nota di trascrizione della relativa Sentenza.

CORPO: B

B.1. Descrizione del bene

In Comune di Verderio (LC), Via Sandro Pertini (già Via San Giorgio) n.5: box auto singolo al piano interrato.

B.2. Quote e tipologia del diritto sul bene soggetto a liquidazione controllata

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile; non risultano altri comproprietari.

B.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Verderio (LC) come segue: (All.5)

intestati: proprietà per l'intero;

dati identificativi: **fg.4, part. 399, sub 22;**

dati classamento: Cat. **C/6** [autorimesse], classe 5^Λ; R.C. **57,84 €**, consistenza **14 m²**;

indirizzo: Via San Giorgio, piani **S1**;

dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

B.4. Coerenze

Del box: a Nord: box int.19 di proprietà aliena; ad Est: parti comuni; a Sud: box int.17 di proprietà aliena; ad Ovest: corte comune.

B.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla procedura di liquidazione controllata e alla nota di trascrizione della relativa Sentenza

Dall'ispezione ipotecaria acquisita non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'attivo della procedura di liquidazione controllata a carico del sovraindebitato ed alla nota di trascrizione della relativa Sentenza.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 3)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di: Verderio (LC);
- Fascia/zona: Periferica (ex Verderio Inferiore);
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Urbanizzazioni: la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Servizi offerti dalla zona: Chiesa, farmacia, scuole elementari, poste, negozi, supermercato, bar, ecc.;

Principali collegamenti pubblici di superficie:

- 0,9 Km. dalla fermata "Via Zamparelli" del Trasporto Pubblico Locale (linea D70);
- 2,2 km. dalla stazione ferroviaria di Paderno-Robbiate D'Adda (passante ferroviario);
- 6,5 km. dalla stazione ferroviaria di Carnate-Usmate (passante ferroviario);

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km dall'A51 Tangenziale Est Milano, svincolo "Usmate-Velate";

Collegamento aeroportuale: a circa 27 Km. dall'aeroporto di Bergamo "Orio al Serio".

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) oltre ad un piano seminterrato, posto su strada senza uscita, costruito dall'Impresa "Giuseppe Manzoni" con sede in Calusco D'Adda (BG) negli anni 1975-1976.

- struttura: in cemento armato;
- facciate: rifinite ad intonaco per esterni;
- accesso pedonale: cancelletto in ferro su vialetto privato e portone vetrato in alluminio anodizzato;

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"**

- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non esistente;
- portineria: non esistente;
- barriere architett.: presenti, costituite dagli scalini dell'androne e dalla scala interna, essendo l'edificio privo di ascensore;
- parcheggi: l'edificio è dotato di parcheggi, sia pubblici sulle Vie San Giorgio e Sandro Pertini che nei box privati;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 2°, composto da disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e tre balconi coperti.

Vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, collegato direttamente alla tromba scale.

Autorimessa singola, sita al piano seminterrato, raggiungibile dalla viabilità interna mediante un cancello carrabile e rampa, con ampio cortile di manovra, collegato direttamente alla tromba scale mediante un portoncino di accesso.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla, sui prospetti Est con due porte-finestre e balcone della cucina e soggiorno, Ovest con porta-finestra e balcone della camera e finestra del bagno, Sud con porta-finestra e balcone della camera;
- aeroilluminazione: buona, per la distanza tra gli edifici, l'altezza del piano e per l'ampia sfinestratura dei locali;
- pareti: normalmente tinteggiate, nel bagno in ceramica fino ad h 1,25 m., in cucina fino ad altezza sottopensili in adiacenza al piano di lavoro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel soggiorno (cm.60x60) e nel bagno;

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"

- infissi esterni: in PVC ad alto isolamento termico con apertura anche ad anta-ribalta dotati di vetrocamera, sostituiti da pochi anni;
- porta d'accesso: di tipo blindato;
- porte interne: presente soltanto nel bagno, in legno tamburato con finitura in laminato colore noce. Negli altri quattro vani le porte ed i telai non sono collocati mentre risultano collocati i controtelai, di cui quello tra cucina e secondo disimpegno tipo "Scrigno" per porta a scomparsa;
- imp. citofonico: installato;
- imp. elettrico: installato, sottotraccia;
- impianto TV: installato, sottotraccia;
- impianto idrico: installato, sottotraccia;
- impianto gas: allacciato alla rete di distribuzione locale del gas metano per l'alimentazione del piano cottura e della caldaia;
- impianto termico: di riscaldamento, con sistemi radianti a pavimento e scaldasalviette nel bagno e produzione di acqua calda sanitaria dotato di caldaia autonoma murale a gas metano installata nel balcone della cucina marca "Vaillant" installata nel 2022 (cod. imp. Y10O840242436603);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con doppio lavabo, vaso, bidet ed ampia doccia;
- imp. climatizz.: con una pompa di calore elettrica monosplit marca Electra a servizio del soggiorno, l'unità esterna è collocata nel balcone ed alimentata mediante un cavo a vista;
- altezza dei locali: 3,00 m. circa;
- condizioni generali: buone, con bagno recentemente ristrutturato.

Cantina:

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"**

- porta d'accesso: in lamiera pressopiegata e stampata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- plafone: intonacato;
- infisso esterno: presente;
- impianto elettrico: con cavi a vista, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,50 m. circa;
- condizioni: normali.

Corpo B: Box:

- porta d'accesso: in lamiera dogata verniciata di tipo basculante ad azionamento manuale. La serratura risulta rotta;
- pareti: intonacate;
- pavimento: in battuto di cemento;
- plafone: intonacato;
- impianto elettrico: esterno con cavi a vista, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,25 m. circa;
- condizioni: normali.

2.4. Breve descrizione della zona (All. 1)

L'immobile è ubicato in una tranquilla zona residenziale nella parte ovest del piccolo centro abitato, distante circa 0,5 Km dal centro civico.

Il tessuto urbano è consolidato, caratterizzato da fabbricati bassi e correttamente distanziati, serviti da una discreta viabilità.

2.5. Certificazioni energetiche

Per l'immobile in oggetto è stato emesso dall'Ing. Napoleone Bonfanti l'Attestato di Prestazione Energetica prot. 9708700001909 registrato in data 07.10.2009 e valido fino al

07.10.2019 (scaduto), da cui risulta che l'immobile ha classe energetica "D" con un Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici EP_T pari a 239,9 kWh/m²a.

Poiché il suddetto documento, ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di compravendita e pertanto, riemesso, il relativo costo, quantificato in 150,00 €, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Per l'immobile in oggetto, è stata emessa:

- "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" relativa alla sostituzione della caldaia con "ECOTEC PRO Vaillant", dosatore di polifosfati e filtro defangatore rilasciata Ditta "IDROSERVICE S.r.l." con sede in Verderio (LC) in data 25.02.2022.

Non risultano disponibili altre certificazioni di conformità relative agli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Agli atti del Comune di Verderio risulta copia della prima pagina del certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto dall'Ing. Tino Natale Viglio dell'Ordine di Milano e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Como in data 10.11.1976.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.09.2023 previo accesso ai beni consentito dal proprietario, è risultato il seguente stato occupativo degli immobili:

- Appartamento (sub 5): occupato dal proprietario, che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia. Sono presenti i beni mobili costituenti l'arredamento;
Cantina di pertinenza: occupata dal proprietario. Sono presenti biciclette e scaffalature contenenti vari oggetti e masserizie.
- Autorimessa (sub 22): occupata dal proprietario, che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia. Sono presenti due mensole contenenti vari oggetti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, alla data del 13.07.2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

▪ **Misure Penali**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di misure penali.

▪ **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.

▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie e/o altre limitazioni d'uso.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

▪ **Trascrizioni**

Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata del 06.06.2023 rep.17/2023 trascritta il 31.07.2023 ai nn.9148/12015, Autorità emittente Tribunale di Lecco

a favore di: MASSA DEI CREDITORI di _____ ;

contro: _____ per il diritto di proprietà;

grava: _____ su sub 5 (appartamento) e sub 22(autorimessa).

▪ **Iscrizioni**

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"**

Ipoteca volontaria iscritta il 29.10.2009 ai nn.3085/15335 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio FABIANO Giampiero in data 27/10/2009 rep.45666/25240

a favore di: _____ con sede in _____, c.f. _____;

contro: _____ per il diritto di proprietà;

Importo: _____ € di cui _____ € di capitale, durata del vincolo 30 anni.

grava: _____ su sub 5 (appartamento) e sub 22(autorimessa).

Ipoteca giudiziale iscritta il 11.02.2014 ai nn.180-1435 in forza di Decreto Ingiuntivo reso dal Tribunale di Monza in data 22.01,2014:

a favore di: _____ con sede in _____

c.f. _____;

contro: _____ per il diritto di proprietà;

Importo: _____ € di cui _____ € di capitale;

grava: _____ su sub 5 (appartamento) e sub 22(autorimessa).

Ipoteca legale iscritta il 22.04.2022 ai nn.1774/6822 derivante da Ruolo in data 20.04.2022 rep. 17774/6822:

a favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002;

contro: _____ per il diritto di proprietà;

Importo: _____ € di cui _____ € di capitale;

grava: _____ su sub 5 (appartamento) e sub 22(autorimessa).

▪ **Pignoramenti**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

5.3. Altre trascrizioni/iscrizioni

n/a.

5.4. Eventuali note/osservazioni

n/a.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1)

La costruzione dell'edificio immobiliare è avvenuta negli anni 1975-1976.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Magenta in "Tessuto urbano consolidato" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: n/a.

7.1. Pratiche edilizie ricercate presso il competente Ufficio del Comune

Presso il Comune di Verderio è stata reperita la seguente documentazione:

- **Licenza edilizia** n.12/1974 del 03.09.1974 (P.E. n.17/1974);
- **Permesso di abitabilità** n.10/1976 del 13.12.1976.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla pratica edilizia sopra riportata, salvo la mancanza di n.4 porte interne e relativi telai.

Pertanto, si procede alla quantificazione della fornitura e collocazione di n°4 porte in legno tamburato con finitura in laminato colore noce ed alla relativa detrazione dal valore di stima.

7.3. Conformità catastale

Sul Portale dell'Agenzia delle Entrate [è disponibile](#) la planimetria catastale alla quale, al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	95,7	100%	95,7
balconi	"	27,6	30%	8,3
cantina	"	7,2	25%	1,8
		130,5		105,8
		<i>mq lordi</i>		<i>mq commerciali</i>

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	14,3	100%	14,3
		14,3		14,3
		<i>mq lordi</i>		<i>mq commerciali</i>

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"**

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022

Comune: VERDERIO (LC), Zona: B1-Centrale/CENTRO EDIFICATO

Valori di mercato	min	max
Abitazioni civili, stato conservativo normale (€/m ²):	1.000	1.300
Box, stato conservativo normale (€/m ²):	880	1050

- **OSSERVATORIO IMMOBILIARE** - Ottobre 2023

Comune: VERDERIO (LC) - Quotazioni nel 60% dei casi:	min	max
Appartamenti in vendita (€/m ²):	825	1.765
Quotazione media zona Verderio Inferiore: 1.250 €/m ²		

- **BORSINO IMMOBILIARE** – Ottobre 2023

Comune: VERDERIO (LC), Centro edificato - Quotazioni	min	max
Abitazioni in stabili di 1^ fascia (€/m ²):	1.131	1.523
Abitazioni in stabili di 2^ fascia (€/m ²):	859	1.160

- **RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE**

Sono state reperite le quotazioni di altri n°3 immobili proposti in vendita, comparabili con quello in oggetto e siti nella medesima zona.

9.3. Valutazione del LOTTO

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula:

$$V \text{ [€]} = C \times K \times V_m \quad \text{in cui:}$$

- C [m²]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene (cfr. par. 8.1.), come rilevate

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA R.G.09/2023
COPIA "PRIVACY"**

all'ispezione peritale. Nel caso in oggetto viene posto $K = 1,02$;

- V_m [€/m²]: quotazione media individuata del bene in base al confronto di mercato (cfr. parr. 8.1. e 8.2.), risultata pari a **1.390 €/m²**.

Pertanto, il Valore specifico del Lotto risulta:

$$V \text{ [€/m}^2\text{]} = 1,02 \times 1.390 = \mathbf{1.420 \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

E il Valore complessivo del Lotto risulta:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo €
abitazione civile	A/2	105,8	1.420,00	150.236,00
box	C/6	14,3	710,00	10.138,80
				160.374,80

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene anche se non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Valore immobili da stima	160.374,80 €
Riduzione 5% per assenza garanzia	-8.018,74 "
Regolarizzazioni	
- Opere murarie (n.4 porte interne)	1.000,00 €
- Pratica edilizia	0,00 "
- Pratica catastale	0,00 "
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>150,00</u> "
Subtotale regolarizzazioni	1.150,00 € -1.150,00 €
Spese condominiali	-2.970,00 "
Valore decurtato	148.236,06 €
E, in cifra tonda:	148.200,00 €

Diconsi centoquarantottomiladuecento/00 EUR.

10. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non risultano criticità da segnalare.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, lì 05.02.2024

l'Esperto Nominato
Geom. Claudio Magnani



The stamp is circular with the text "Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano" around the perimeter. In the center, it reads "DOT. GEOM. MAGNANI CLAUDIO N. 10969". A signature is written over the stamp.

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 5) Visure catastali all'attualità;
- 6) Regolamento condominiale.