

## 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 UNICO

MERATE

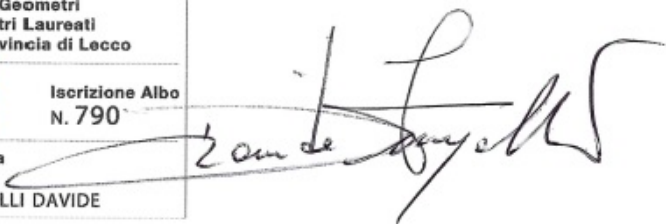
TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 16/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatore: Dott. Marco Ghisleni

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 dal Dott. Marco Ghisleni quale professionista designato nella procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2023 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. EDMONDO TOTA – di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico del bene in Comune di MERATE (LC).

Il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso il bene 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 UNICO - MERATE – 1/1: € 22.000,00**

*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:**

**03/11/2023**

U.I.U. in MERATE (LC)  
VIA ALCIDE DE GASPERI N.133  
**LOTTO UNICO**  
Sez. MER Fg. 4 – Mapp. 3673 - Sub. 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Merate, Via Alcide De Gasperi n.133

C.F. Sez. Mer Fg. 4 – Mapp. 3673 – Sub. 17

Trattasi di unità C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq. Superficie 24 mq

Rendita: 111.55 €

Unità posta al piano S1.

Vendita della quota di 1/1.

### Intestazione bene come da Visura Catastale: C/6:

- PRATON HAUS ITALIA S.R.L.

C.F.: 00423470137

Diritto di Prop. Per 1/1

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

In data di sopralluogo l'u.i risulta libera e non occupata.

### 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 ambientali 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.

Il bene fa parte di complesso condominiale denominato CONDOMINIO LE PIAZZE – C.fisc: 94013600138 – Via De Gasperi - Merate e si indica qui sotto i dati ricevuti dall'amministratore a seguito di richiesta di informazioni:

- L'ammontare delle spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare ammonta ad € 158,00 circa a preventivo esercizio 2022/2023
- Nessuna spesa straordinaria di gestione già deliberate dall'assemblea condominiale
- L'ammontare, ad oggi, delle spese condominiali scadute ed insolute: € 970,00 circa
- I millesimi di pertinenza sono: 1,35 e 1,47 (Segue dettaglio ricevuto in allegato)
- L'eventuale pendenza di cause in cui è parte il Condominio: Nessuna
- Presente conformità CPI – Vigili del Fuoco.

## **5. ATTUALE PROPRIETARIO:**

### **ATTUALE PROPRIETARIO:**

PRATON HAUS ITALIA S.R.L.

C.F.: 00423470137

Diritto di Prop. Per 1/1

## **6. PRATICHE EDILIZIE:**

### **PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE E VISIONATE IN ACCESSO ATTI COMUNALE:**

- Pratica n. 5309 – CONCESSIONE EDILIZIA 19704/91 rilasciata il 06 aprile 1992 per costruzione di centro commerciale LE PIAZZE in ambito di PL
- Pratica n. 5508 – CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata il 06 aprile 1992 per realizzazione opere di urbanizzazione.

Nei documenti ricevuti si riscontra la presenza di una pratica di variante che riporta sempre pratica n. 5309 ma anno 1995. Di tale pratica di variante ci sono solo le tavole grafiche, non si individua la concessione pura, ma solo la stessa identica concessione del 06 aprile 1992 che riporta a penna la scritta di rilascio in data 05 aprile 1996 posizionata sotto la precedente data 06/04/1992.

Il comune di Merate, non ha inviato nessun'altra pratica inerente al bene in oggetto di procedura, se non solo quelle sopra citate.

Le pratiche sopra indicate sono per l'edificazione completa del centro LE PIAZZE.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

#### CATASTALE:

Non conforme.

Da sopralluogo effettuato si riscontra che l'altezza interna del bene è pari a 2.468 e non 2.50 come indicato in scheda planimetrica; manca altresì un pilastro lato muro vano scale che in scheda non è rappresentato come sporgente in box, invece, in loco si riscontra tale sporgenza.

Sistemazione a mezzo di nuovo file docfa per esatta rappresentazione/migliore rappresentazione, causale da verificarsi secondo dati del vademecum docfa rilasciato dall'Ag.E.

Nuovo Docfa: 500,00 € oltre oneri di legge.

Tempistica: 30 gg circa

Difficoltà: media

#### EDILIZIA:

Non conforme.

Per la sola parte del bene di interesse, senza alcuna verifica sulle parti comuni, si indica che il bene presenta discrepanza tra stato concesso e stato dei luoghi. Il pilastro di cui sopra al punto CATASTALE, anche nelle tavole comunali non è sporgente interno al box come dovrebbe essere rappresentato, ossia il pilastro presente e visibile in box deve essere inserito a rettifica nel disegno comunale. Il tutto a mezzo di rilievo dettagliato e preciso, come anche per il discorso altezza, si deve procedere a redigere pratica di sanatoria per corretta rappresentazione su progetto del 1995 VARIANTE.

Si dovrà preventivamente, valutare il tutto con l'ufficio edilizia del comune di Merate, il tutto previa presentazione pratica.

Pratica di sanatoria: 1.300,00 € oltre oneri di legge e sanzioni non quantificabili in data della presente.

Tempistica: 90/100 giorni

Difficoltà: media

## 8. CRITICITA'.

### ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:

- 1) Scheda planimetrica da aggiornare;
- 2) Presenti errori in scheda catastale;
- 3) Effettuare una reale e corretta verifica tra stato luoghi e disegni comunali per la sola porzione di pertinenza BOX;
- 4) Rettifiche di sanatoria comunale da eseguire
- 5) Altezze non corrispondenti con stato dei luoghi;
- 6) Presenza di ammaloramenti su muratura interna al box e scrostamenti;
- 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 però 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.

## 9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

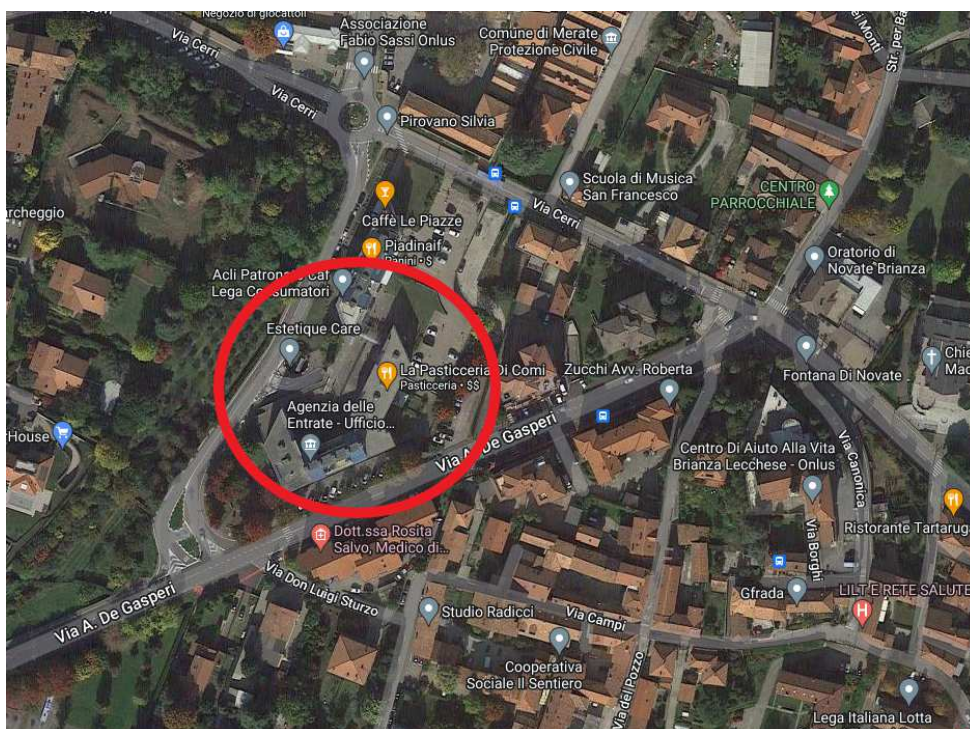
Il bene sopraindicato è ubicato in zona Centrale/Centro edificato – Unità facente parte del complesso LE PIAZZE.

Limitrofo al bene vi è la presenza di ospedale, uffici, ristoranti, bar, fermate bus.

### DESCRIZIONE BENE

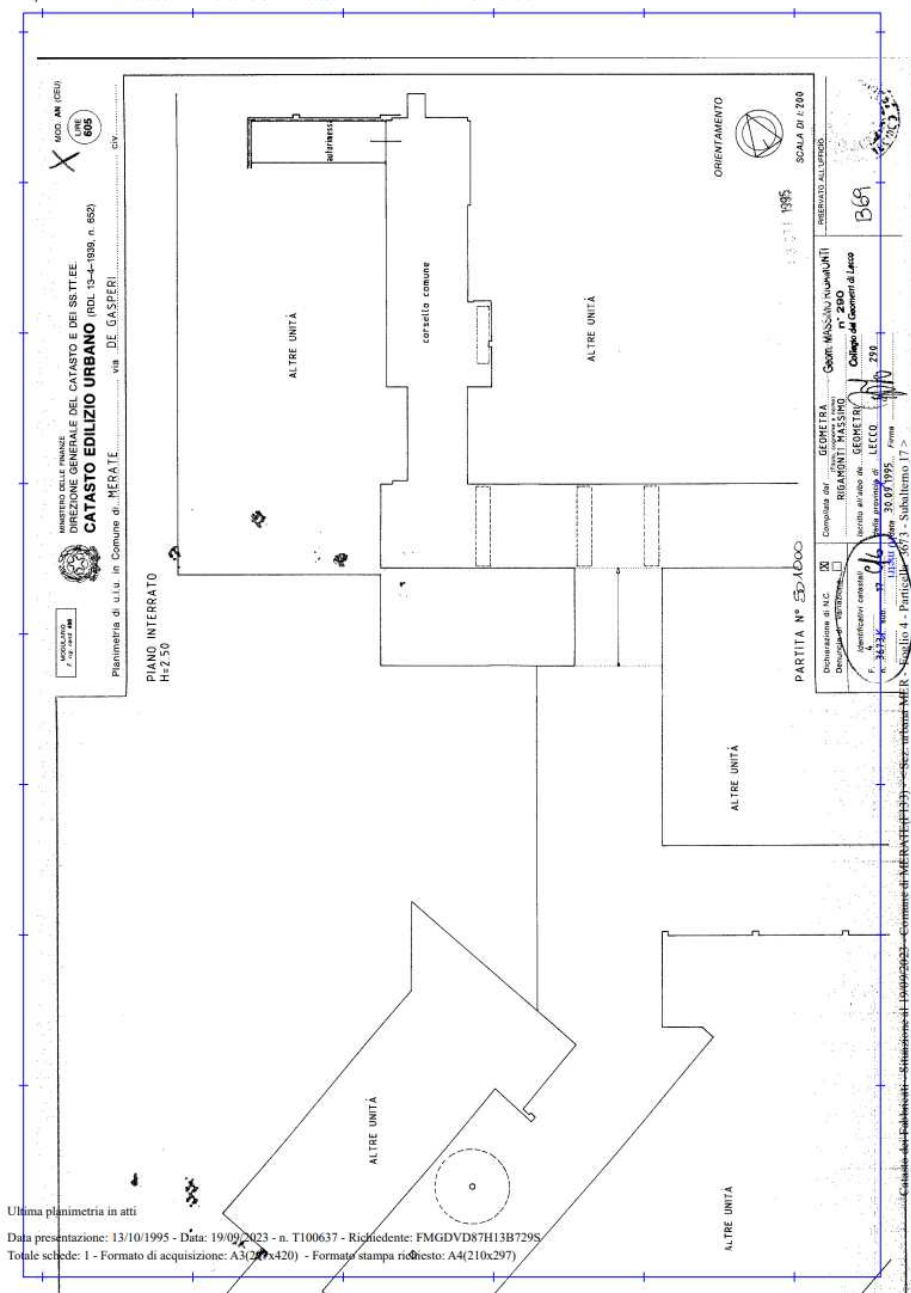
L'U.i è situata al piano primo interrato di un complesso condominiale con parecchie unità. Vi si accede tramite corsello carraio comune da cui a mezzo di cancello esterno comune si accede. L'u.i. è dotata di saracinesca manuale con forature di aereazione. Presente pavimentazione in battuto di calcestruzzo, presente impianto corrente interno al box; soffitto in cls prefabbricati e pareti con intonacatura al rustico tirato fine non tinteggiato, presenti parti ammalorate, vizi e difetti su muratura.

### IMMAGINE AEREA ZONA



## SCHEDA CATASTALE PLANIMETRICA:

Data presentazione: 13/10/1995 - Data: 19/09/2023 - n. T100637 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S



### 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

#### CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie pari a mq. 24 come superficie totale.

#### VALUTAZIONE:

Per la valutazione si utilizza il metodo A CORPO basandomi su valori beni in vendita simili a quello oggetto di perizia. Il sottoscritto, pertanto, alla luce di quanto visionato, alla luce di quanto individuato e riscontrato, dopo un'attenta valutazione e dopo aver tenuto presente e considerato le situazioni descritte di vizi, difetti, difformità e problematiche; reputa di assegnare il valore a corpo per tale U.I.; il tutto in base alle verifiche effettuate come ricerche valori per unità simili in vendita, tra cui, un box presente nello stesso complesso e, quanto individuato viene posto in vendita, valutando beni con

superfici simili, tra gli euro 25.000,00 e i 27.000,00. Come scritto, si assegna per il bene in oggetto, il valore A CORPO di Euro 22.000,00 già comprensivo ai fini della vendita giudiziaria dell'abbattimento in modo forfettario e non esaustivo dei costi indicati al punto 7 e delle criticità di cui al punto 8 e per assenza di garanzia per vizi e difetti, per assenza di garanzia sul bene, per riduzione tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia su perizia e per l'immediatezza della vendita in asta.

**VALORE QUOTA 1/1 U.I. – MERATE - per la vendita giudiziaria = 22.000,00 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 UNICO – MERATE – 1/1: € 22.000,00**

*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:**

**03/11/2023**

### FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Merate, ufficio edilizia di Merate, verifiche Borsino immobiliare zona Merate, Osservatorio Ag. Entrate zona Merate, Listino Provincia Lecco zona Merate.

### 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, 03/11/2023