

## 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 1

PESCADE

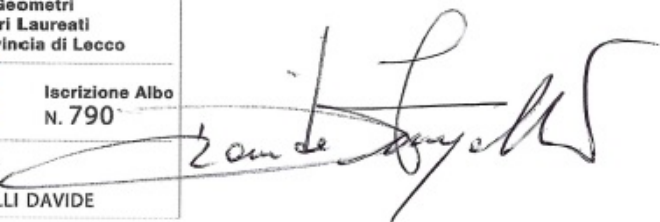
TRIBUNALE DI LECCO

Liquidazione Giudiziale n. 09/2023

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Pietro Galli

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 24/10/2023

# 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 PESCATO (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 1 - PESCATO – 1/1: € 10.000,00**

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:**

**24/10/2023**

U.I.U. in PESCATE (LC)

VIA ROMA n. 118

**LOTTO 1**

Fg. 3 – Mapp. 841 - Sub. 19

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

U.I.

Bene ubicato in Comune di Pescate, Via Roma n. 118

C.F. Fg. 3 – Mapp. 842 – Sub. 19

Trattasi di unità A/2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani Superficie 19 mq

Rendita: 151,06 €

Unità posta al piano 3.

Vendita della quota di 1/1.

**Intestazione bene come da Visura Catastale: A/2:**

- BINDA AURELIO

C.F.: BNDRLA35M20B081G

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.

Presenti alcuni beni mobili che verranno venduti unitamente all'immobile senza alcun incremento del prezzo.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela.

### **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.

Il bene fa parte di complesso condominiale, si indica qui sotto i dati ricevuti dall'amministratore a seguito di mia richiesta di informazioni:

- L'attuale ammontare delle spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare ammonta ad € 301,09 a preventivo esercizio 2022/2023
- L'eventuale sussistenza e l'ammontare di spese straordinarie di gestione già deliberate dall'assemblea condominiale ma non ancora scadute: No non ce ne sono
- L'esatto ammontare, ad oggi, delle spese condominiali scadute ed insolute: € 338,85
- L'esatta indicazione dei millesimi condominiali del locale: 12,700
- L'eventuale pendenza di cause in cui è parte il Condominio: Nessuna
- La presenza di eventuali dotazioni condominiali: Nessuna

## **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:**

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

- Pratica n. 526 – Nulla osta per esecuzione di opere edili rilasciata il 06/12/1974 per costruzione fabbricato uso abitazione;
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 16/05/1979 – rif. Pratica 526
- Pratica n. 549 – Licenza Edilizia rilasciata il 18/04/1975 per recinzione e costruzione marciapiede
- Pratica n. 610 – Licenza Edilizia rilasciata il 13/04/1976 per costruzione di recinzione

SI FA PRESENTE CHE IN RIFERIMENTO ALLA PRIMA PRATICA CITATA N. 526 MANCANO I DISEGNI – TAVOLE GRAFICHE DI ALCUNI PIANI DEL COMPLESSO. MANCA INFATTI IL DISEGNO DEL PIANO TERZO OVE UBICATO L'UNITA' OGGETTO DI STIMA.

IN CATASTO TALE BENE E' INSERITO COME A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

FACCIO NOTARE CHE ALL'INTERNO DELLA P.E. 526 E' PRESENTE LA RICHIESTA DI ABITABILITA' LA QUALE INDICA PER IL PIANO TERZO CHE LA DESTINAZIONE DEI LOCALI E': LOCALI DESTINATI AD ALTRI USI.

PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO, REPUTA CONGRUO, COME POI VERRA' INDICATO, NON VALUTARE IL BENE COME APPARTAMENTO (A/2).

*Purtroppo, come scritto e come si allega, nell'accesso atti non è stata reperita una pratica e mancano le tavole per capire se effettivamente tale bene è a livello comunale appartamento oppure, come posso desumere dal documento di richiesta licenza che si allega, il piano terzo è indicato con locali destinati ad altri usi e non indicati nella casella abitazioni/stanze.*

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

#### **CATASTALE:**

Non conforme.

Presente un lucernario non rappresentato, presente un muro con ripostiglio sottotetto non rappresentato, mancanza di altezze nella scheda planimetrica, altezza media non corretto, non pari a 2.40 ma 1.90 m.

Indicazione della categoria non corretta.

Manca l'altezza per essere indicata come A/2

Il sottoscritto reputa sia un locale ripostiglio/deposito.

Sarà da effettuarsi una verifica completa da parte del futuro acquirente con rettifica degli errori riscontrati a seguito di rilievo dettagliato.

Costo rilievo e nuovo docfa: € 500,00

Difficoltà: media

Tempistica: circa 50 gg

#### **EDILIZIA:**

A seguito di sopralluogo e di accesso atti, mancando tavole e pratiche in accesso atti comune, si reputa, per quanto rilevato e misurato in loco che il bene non abbia l'altezza per essere abitazione, considerando anche che la superficie indicata in visura indica mq. 19, ossia sotto il minimo per monolocale.

Il sottoscritto reputa, pertanto, che tale bene non sia abitazione, il tutto desunto dalle informative in possesso alla data della relazione peritale.

Non posso indicare se quanto in loco è conforme ai disegni comunali, in quanto disegni non presenti nella pratica 526.

Pertanto non posso indicare se il locale wc presente è corretto oppure un abuso edilizio, così come non posso indicare se il tavolato a ripostiglio lungo la falda del tetto sia corretto oppure errato.

## **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;
- 4) Indicato come appartamento ma per il sottoscritto non può esser definito appartamento;
- 5) Presente un servizio w.c. di cui non si ha notizia o attestato se conforme o abusivo;
- 6) 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 cod. Zona B2.

### **DESCRIZIONE BENE e AREA**

L'U.i è situata al terzo piano di un edificio residenziale e vi si accede tramite scala condominiale. L'u.i. è composta da un unico vano ed un w.c. di servizio. Non sono presenti finestre ma solo un lucernario. Presenta pavimenti in ceramica, pareti rasate e tinteggiate, presente un calorifero e presente uno spazio adibito a cottura. Presente un boiler in locale w.c., porta ingresso non blindata. Ascensore non presente che conduce al piano terzo. Impianti presenti da verificare, impianti datati.

Si reputa che tale bene non sia corretto in categoria catastale A/2, avendo visionato quanto disponibile in Comune, mancando altresì dei documenti, il sottoscritto reputa più corretto sia in categoria catastale C/2.

SCHEDA CATASTALE PLANIMETRICA:

Data presentazione: 17/02/1989 - Data: 26/06/2023 - n. T235800 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MODULABIO  
P. - Cat. B. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

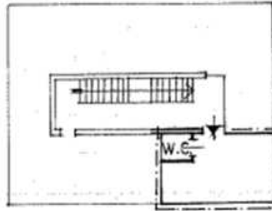
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 817)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PESCATO Via ROMA N.118 a  
Ditta VISMARA ROSA nata a MOLTENO il 18-11-1915  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COMO

U.T.E. CONTO  
CIRCOLARE  
2



PIANO TERZO  
Hmedia 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

4  
17 FEB. 1989

VARIA  
SCIENT. Pescate  
DATA  
CAUSE (B)

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
PIERLUIGI BINDA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COMO

DATA 14-02-89

Firma: Pierluigi Binda

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1989 - Data: 26/06/2023 - n. T235800 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X387) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

in su 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2023 - Comune di PESCATO(G485) - < Foglio 3 - Particella 842 - Subalterno 19 >  
VIA ROMA n. 118 Piano 3

## IMMAGINE AEREA ZONA



### 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

#### CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie pari a mq. 19 come superficie totale.

#### VALUTAZIONE:

Per la valutazione si utilizza il metodo A CORPO.

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 descritti di vizi, difetti, difformità e problematiche, reputa di assegnare il valore a corpo per tale U.I. assegnando il valore di Euro 10.000,00 già comprensivo ai fini della vendita giudiziaria dell' abbattimento 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 l'immediatezza della vendita in asta.

**VALORE QUOTA 1/1 U.I. – PESCATO - per la vendita = 10.000,00 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 1 - PESCATO – 1/1: € 10.000,00**

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:

24/10/2023

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Pescate, ufficio edilizia di Pescate, verifiche borsino immobiliare zona Pescate.

**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, 24/10/2023