

**GEOM. DAVIDE FUMAGALLI**

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: [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

**BORNO – VIA BARAC s.c.**

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO N. 43/2018

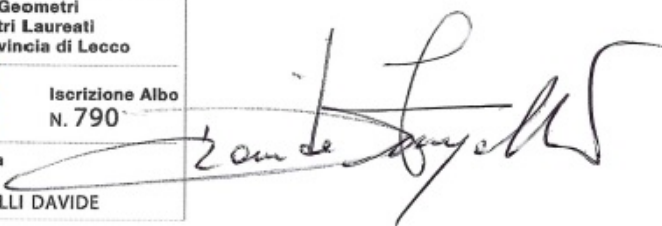
EDILGREEN SRL e DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI SIG.

MANDELLI SANDRO NATALE e VIROLETTI MARIA LUISA.

Giudice: Dott. EDMONDO TOTA

Curatore: Dott. MARCO GHISLENI

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 19/01/2023

# 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: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) e P.E.C.: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it); iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott. GHISLENI MARCO quale professionista designato nella procedura FALLIMENTO N. 43/2018 – 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 BORNO (BS).

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.

## RIEPILOGO VALORI LOTTI:

### LOTTO 3:

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – QUOTA 1/2: € 38.900.00**

*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 per vizi e difetti.*

Data della valutazione:

19/01/2023

U.I.U. in BORNO (BS)

Via Barac s.c.

## LOTTO 3

Sez. BOR – Fg. 1 – Mapp. 2458 – Sub. 3

Sez. BOR – Fg. 1 – Mapp. 2458 – Sub. 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Bene ubicato in Comune di Borno, Via Barac s.c.

Trattasi di unità A/2 (Abitazioni di tipo civile...)

Unità posta su più piani e facente parte di altre U.I. presenti e costruite in aderenza.

Vendita della sola quota di 1/2.

Intestazione bene come da Visura Catastale:

A/2 e C/6:

- **VIROLETTI MARIALUISA nata a Domodossola (VB) il 01/11/1952**  
C.F.: VRLMLS52S41D332K
- **COLOMBO ROBERTO nato a Merate (LC) il 26/02/1948**  
C.F.: CLMRRT48B26F133X

Identificazioni Catastali come da Visura allegate:

#### **C.F. – SEZ. BOR – FG. 1 – MAPP. 2458 – SUB. 3 - ABITAZIONE**

Sez. BOR – Foglio 1 – Mappale 2458 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale totale 74 mq. – Superficie Catastale escluse aree scoperte 74 mq. – Rendita Euro 340,86

Indirizzo Catastale: Via San Fiorino sc

Piano: T – 1

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 – Mappale 2458

#### **C.F. – SEZ. BOR – FG. 1 – MAPP. 2458 – SUB. 7 - BOX**

Sez. BOR – Foglio 1 – Mappale 2458 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 20 mq. – Superficie Catastale totale 20 mq. – Rendita Euro 66,11

Indirizzo Catastale: Via San Fiorino sc

Piano: S1

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 – Mappale 2458

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

In data di sopralluogo l'immobile risultava vuoto e libero da persone.

Presenti beni mobili al suo interno non oggetto di stima e valutazione.

Beni mobili non inclusi nel valore del presente Lotto Unico.

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

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile / Ispezione di Visurista.

## **4. ALTRE INFORMAZIONI:**

Si fa presente che non vi è alcuna corrispondenza tra stato dei luoghi e catasto.

Il valore indicato ed ottenuto lo si intende per il bene e le aree di pertinenza, comprese le quote proporzionali di comproprietà pari a 250/1000, il tutto come da atto di provenienza.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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:**

**ATTUALI PROPRIETARI:**

**VIROLETTI MARIALUISA nata a Domodossola (VB) il 01/11/1952**

C.F.: VRLMLS52S41D332K

**COLOMBO ROBERTO nato a Merate (LC) il 26/02/1948**

C.F.: CLMRRT48B26F133X

Le proprietà sono date dalla Visura Catastale dei beni in base a quanto dichiarato e presente in Agenzia entrate Banca Dati.

Si fa presente che la porzione di quota oggetto di stima e vendita è per la parte della VIROLETTI MARIALUISI, OSSIA QUOTA DI VENDITA DI 1/2.

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. – concessione edilizia rilasciata il 11/003/1988 – Registro costruzioni n. 37/87 prot. 2292
- Successiva variante in data 12/12/1988 – Registro Costruzioni n. 37/bis/87 – Prot. 3956  
(lavori di costruzione iniziati in data 12/03/1988 ed ultimati in data 13/07/1989)
- Abitabilità con provvedimento del sindaco del 17/05/1990 – Pratica Edilizia n. 37-37bis – anno 1987 – Prot. 2575

*\*\*Si fa presente che sono in attesa di ricevere da parte del comune disegni grafici bene in riferimento alle P.E. sopra indicate. Non appena verranno rilasciate si provvederà ad integrare a parte il tutto con indicazioni conformità edilizie.*

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

#### CATASTALE:

Sono state rilevate diverse difformità:

A seguito di sopralluogo si riscontrano incongruenze con la scheda presente in banca dati.

Da sopralluogo si riscontra che manca il piano sottotetto da cui si accede da una stanza posta al P.1.; manca il piano S1 in dato di visura, errato indirizzo toponomastico; è presente una camera oltre quanto indicato in scheda, presumibilmente creata in aggiunta (*da verificare la regolarità e fattibilità a livello edilizio*).

Si dovrà procedere a presentare nuovo file docfa per il bene con sistemazione ed accatastamento di quanto mancante.

Tempistiche gg 30

Costo con oneri Agenzia Entrate = 700,00 €

#### EDILIZIA:

In attesa di ricevere i disegni grafici per verifica.

Si integrerà a parte il tutto.

Nel valore di cui alla presente, l'abbattimento che si indicherà inglobierà comunque, in modo forfettario e non esaustivo, eventuali situazioni di difformità.

## 8. CRITICITA'.

### ALCUNE (*parziali*) CRITICITA' VISIONATE:

- 1) Scheda planimetrica errata rispetto stato dei luoghi.
- 2) Presenza di umidità e scrostamenti vari;
- 3) Impianti datati;
- 4) Area a giardino comune con terzi;

5) Etc.

Per quanto concerne questo paragrafo n. 8 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 del paragrafo n. 7) ed il prezzo subirà un abbattimento in % forfettaria e non esaustiva di decurtazione. Pertanto, le percentuali di riduzione inglobano, in parte e non nella loro totalità, anche le difformità, vizi, problematiche edilizie, catastali e di qualsiasi tipo e genere.

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

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in zona residenziale, presenti altri beni residenziali, unità costruita in aderenza ad altre unità.

Parcheggi presenti sufficienti, urbanizzazioni presenti.

### **DESCRIZIONE BENE e AREA**

Il bene è composto da ingresso a mezzo di cancelletto posto lungo la via Barac, presente cancello carraio di accesso a mezzo rampa che porta al box posto al PS1.

All'ingresso pedonale seguono dei gradini che portano all'ingresso principale del bene, così composto: soggiorno/cucina, un bagno, disimpegno notte, vano scala che conduce sia al P.1. che al P.S1.

Presente portico esterno che prospetta sulla corte comune. L'area invece presente ingresso pedonale risulta corte esclusiva. Salendo al P.1. si trovano le camere da letto, numero 3, un disimpegno notte ed un bagno, oltre al balcone.

Da una delle camere si accede a mezzo di scaletta al piano sottotetto. Una delle camere da letto risulta mancante dalla scheda e sarà da verificarsi anche a livello di progetto comunale. Diversamente, caso cui non sia possibile sanare, sarà da ripristinare il locale.

Presente un piano S1 da cui si accede mediante scala interna al bene, ove presenti locale cantina, locale c.t. e accesso al locale box. Nel sottoscala realizzato ripostiglio.

Le pavimentazioni sono in ceramica e parquet; presenti nei bagni rivestimenti in ceramica.

Nel locale soggiorno / cucina presente camino.

Gli impianti sono datati, presente una CT al PS1 come indicato con emanazione di calore mediante radianti a parete.

Serramenti in legno con vetro con presenza di persiane in legno, condizioni mediocri per alcune persiane.

Presenti rivestimenti in legno, e pareti tinteggiate al civile.

Presenti parti di scrostamento e umidità.

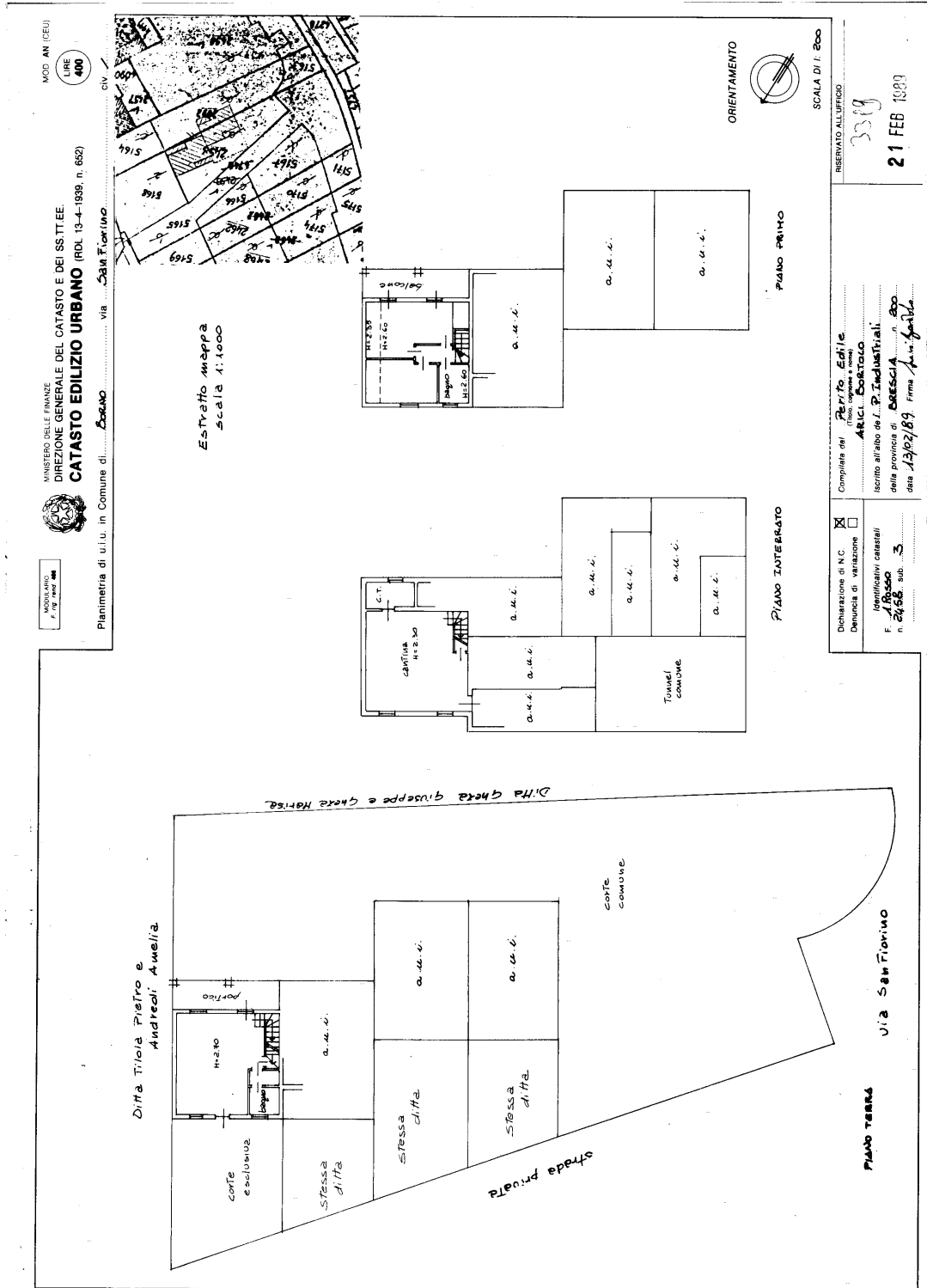
Il box presenta pavimentazione in ceramica come indicato, apertura accesso con veicolo in alluminio e prospetta su tunnel comune con terzi.

Per la superficie di conteggio si utilizza il dato metrico presente e dichiarato in Ag. Entrate, ossia la superficie totale per l'unità A/2 e la superficie ragguagliata per l'unità C/6.

### SCHEDE CATASTALI PLANIMETRICHE:

Si inseriscono le schede planimetriche presenti in Banca Dati Agenzia delle Entrate.

### ABITAZIONE



BOX

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

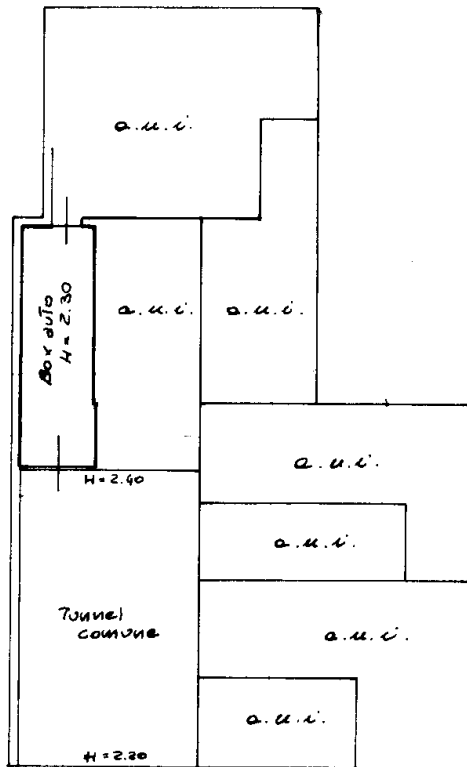
MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

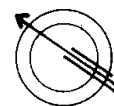
Planimetria di u.i.u. in Comune di BORGO via SAN FIORINO civ. 1

Estratto Mappa  
scala 1:1000



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. A. Rosso  
n. 6458 sub. 7

Compilata dal Perito Edile  
(Titolo, cognome e nome)  
ARICI BORTOLO  
Iscritto all'albo de P. Industriali  
della provincia di BRESCIA n. 200  
data 13/02/89 Firma Arici Bortolo

RISERVATO ALL'UFFICIO

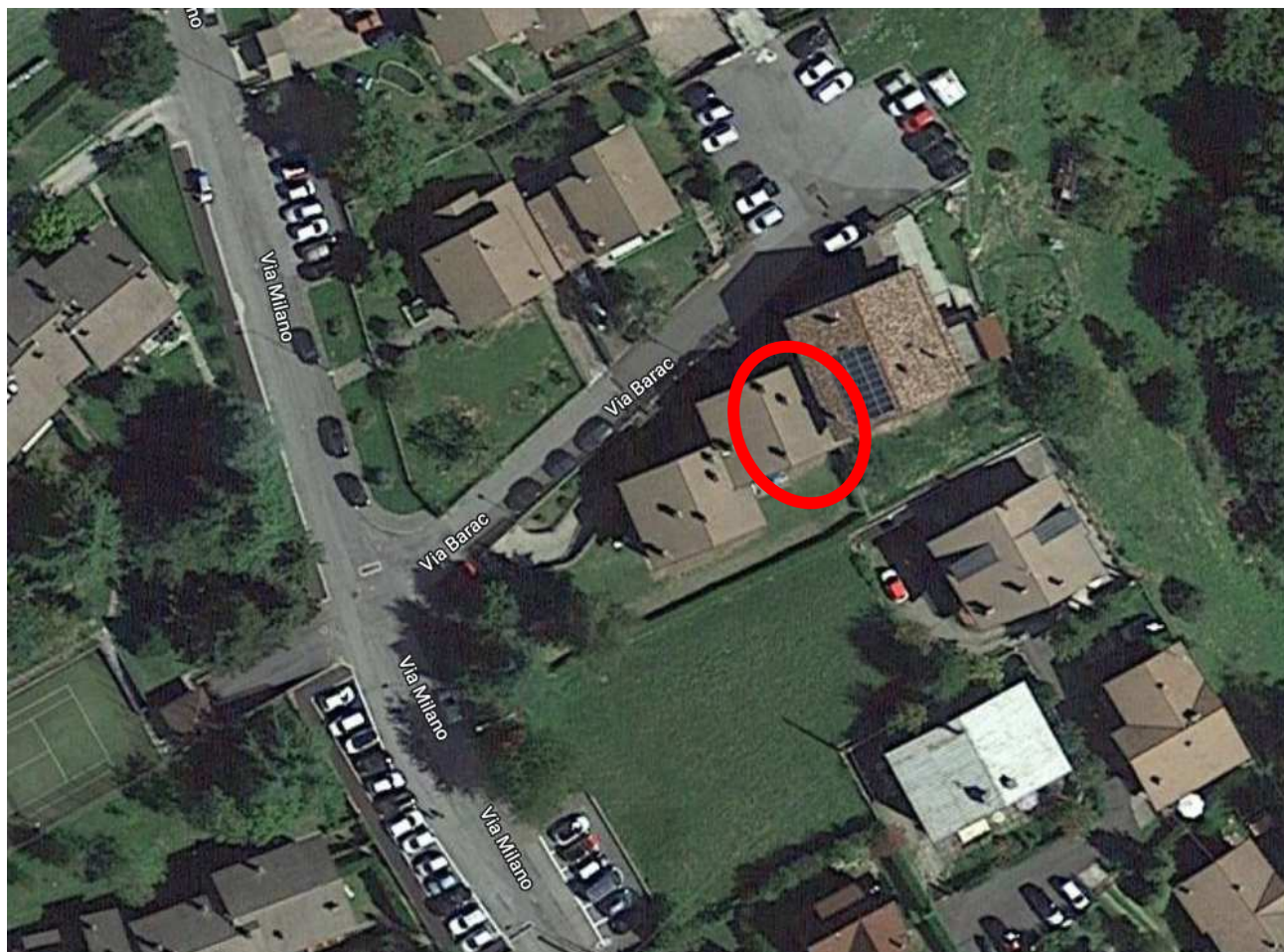
3389

21 FEB 1989

Nome Ufficio Poligrafico e Zona della Stam. P.V.



## IMMAGINE AEREA ZONA



### 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

#### CONSISTENZA:

Per la consistenza del bene si utilizza la metratura indicata e riportata in dati di visura catastale:

Mq. 74,00 per U.I. A/2

Mq. 20,00 per U.I. C/6 con applicato coeff. Commerciale = /50 = 10,00 mq. comm.

Totale mq. commerciali = 84,00 mq.

#### VALUTAZIONE:

Per la valutazione si adotta un sistema mono parametrico in base al prezzo medio ottenuto dalle interviste effettuate tramite osservatori di mercato.

Quotazioni immobiliari Borsino:

min.: 1.217,00 €/mq

max: 1.656,00 €/mq

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare Borno:

min.: 1.150,00 €/mq

max: 1.450,00 €/mq

Si effettua il conteggio medio ponderale ed il risultato, dato dalla somma dei valori min e max si divide per il numero di interviste, il tutto portando ad ottenere un prezzo medio ponderale pari a = 1.368,25 €/mq = valore medio ponderale al mq.; al valore si applica il coefficiente di vetusta bene dato dalla fine lavori anno 1989 ossia = coeff.0,755 ottenendo = 1.368,00 €/mq x 0,755 = 1.032,84 = 1.030,00 €/mq

L'importo ora ottenuto, pari ad euro 1.030,00 per mq., visti i vizi e difetti, viste le condizioni del bene in cui vige, viste le varie problematiche presenti, considerando pertanto la situazione diretta dell'U.I. oggetto di stima, dopo un'attenta riflessione e valutazione del sottoscritto, si reputa congrua una riduzione del valore medio ponderale ottenuto del 10% quale percentuale forfettaria e non esaustiva, anche in caso di presenza di eventuale amianto; in quanto i valori riportati, sono per unità in condizioni normali, pertanto:

Valore medio ponderale ottenuto: 1.030,00 €/mq. – 10% = 927,00 €/mq.

OPERAZIONE =

Mq. 74,00 + 10,00 = 84,00 x 927,00 €/mq. = 77.868,00 €

Considerando altresì che la vendita avviene per la sola quota pari a 1/2 in capo alla Sig.ra Viroletti, il valore ottenuto è pari a:  
€ 77.868,00 / 2 = 38.934,00 = 38.900,00 €

Nel valore si intendono inglobate anche le quote enti e spazi comuni.

Non risulta la presenza di un amministratore.

Nella % di abbattimento pari al 10%, % forfettaria e non esaustiva si considera altresì come riduzione valore % per immediatezza della vendita, riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difetti.

**VALORE QUOTA 1/2 DEL LOTTO 3 per la vendita = 38.900,00 €**

**(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 – QUOTA 1/2: € 38.900,00**

*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 per vizi e difetti.*

**Data della valutazione: 19/01/2023**

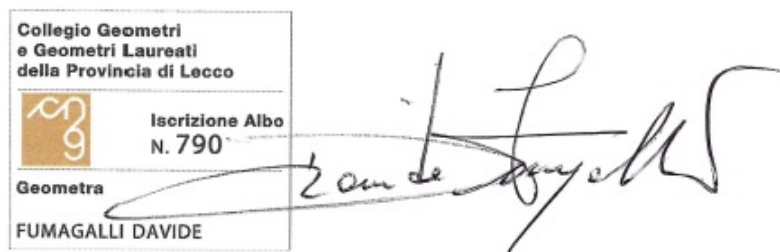
**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BORNO, Borsino Immobiliare di BORNO, Osservatorio del mercato immobiliare di BORNO, ufficio edilizia di BORNO, Agenzia Entrate Territorio Pr. Brescia e comune di BORNO.

**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, 19/01/2023*

*Seguono allegati in PDF, parti integranti e sostanziali della presente relazione.*

**GEOM. DAVIDE FUMAGALLI**

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) – PEC: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it)

# ALLEGATI

## LOTTO 3

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO N. 43/2018

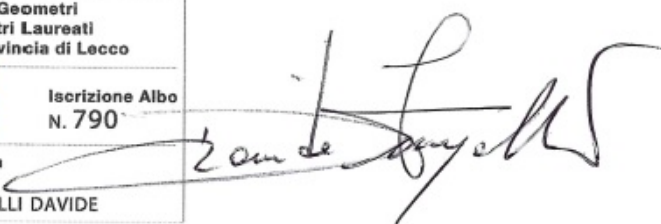
EDILGREEN SRL e DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI SIG.

MANDELLI SANDRO NATALE e VIROLETTI MARIA LUISA.

Giudice: Dott. EDMONDO TOTA

Curatore: Dott. MARCO GHISLENI

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 19/01/2023