

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

TECNICO/PERITO ALBO CTU – TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO – N. ISCR.: 37

C.F.: FMGDVD87H13B729S – P.IVA:03247080132

23900 – Lecco (LC) – Via Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it – PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA PERITALE

LOTTO 1 - UNICO

TRIBUNALE DI LECCO

L.G. n. 17/2024

Liquidazione Giudiziale:

SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice: Dott. DARIO COLASANTI

Curatore: Dott. FULVIO CHIAPPA

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 24/02/2025

RELAZIONE TECNICA PERITALE

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 Personale: geom.dfumagalli@gmail.com - E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it 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. FULVIO CHIAPPA quale professionista designata nella Liquidazione Giudiziale N. 17/2024 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. DARIO COLASANTI di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di Missaglia, Via Don Biffi snc.

INDIVIDUAZIONE AEREA



RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO:

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni =	250.000,00 €
Data della valutazione:	24/02/2025

MISSAGLIA – LC –

LOTTO 1 - UNICO

C.T. – Fg. 2 – Mapp. 2191

C.T. – Fg. 2 – Mapp. 2248

C.T. – Fg. 2 – Mapp. 2249

C.T. – Fg. 2 – Mapp. 2250

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Trattasi di terreni a livello catastale, ma in loco presente costruzione al rustico in area destinata al realizzo di numero 3 u.i.

Precisazione importante: una u.i. è stata realizzata e completata e NON È oggetto di procedura, prop. di terzi – una unità è in corso di costruzione e risulta difforme dai progetti autorizzati, altra unità indicata nei progetti edilizi cartacei, ad oggi, non realizzata.

Area ubicata in comune di Missaglia, località Maresso, Via Don Biffi snc.

Intestazione beni a livello catastale:

- SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL
Con Sede in Missaglia (LC)
C.F.: 02990950988
Proprietà per 1/1

Identificazioni Catastali come da Visure:

C.T. – FG. 2 – MAPP. 2191

SEMIN ARBOR – Classe 3 – Superficie 73 mq – Reddito dominicale 0,26 / Reddito Agrario 0,26

C.T. – FG. 2 – MAPP. 2248

SEMIN ARBOR – Classe 3 – Superficie 231 mq – Reddito dominicale 0,84 / Reddito Agrario 0,84

C.T. – FG. 2 – MAPP. 2249

SEMIN ARBOR – Classe 3 – Superficie 247 mq – Reddito dominicale 0,89 / Reddito Agrario 0,89

C.T. – FG. 2 – MAPP. 2250

SEMIN ARBOR – Classe 3 – Superficie 542 mq – Reddito dominicale 1,96 / Reddito Agrario 1,96

Totale complessivo superfici da visure catastali = 1.093,00 mq.

(Attenzione, il dato metrico di superficie beni è preso esclusivamente dalle risultanze catastali presenti in Banca Dati Ag. E.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni = **250.000,00 €**

Data della valutazione: **24/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della relazione i beni risultano liberi e non occupati. Presenza di beni mobili all'interno dell'area visionata non oggetto di stima e valutazione nella presente relazione.

Non sono stimati dal sottoscritto e non sono inclusi nella presente relazione i beni mobili.

La presente relazione è esclusivamente per i beni immobili.

4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI e PROVENIENZE:

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela in caso reputi opportuno produrla e predisporla.

Relazione notarile con verifiche ispezioni, atti, convenzioni, etc. non oggetto del mio incarico.

Pertanto per verifica vincoli, servitù, provenienze, eventuali convenzioni edilizie, etc. si rimanda a Relazione Notarile se predisposta e prodotta dalla Curatela.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Gli immobili / aree (i beni 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, di bonifica, 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, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. 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.

Attenzione: in loco presente costruzione al rustico posta su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo. Unità non finita e non completa. Le p.e. sono datate e si reputa che le stesse siano scadute e/o in scadenza. Sarà opportuno riverificare col Comune il tutto prima di procedere con i lavori. Attenzione, mancano dei versamenti al Comune e mancano lavori da eseguire in base alla convenzione. Presente unità al rustico non completa e non finita e presente area limitrofa in stato di abbandono. Mancano altresì i completamenti / esecuzione di opere di fognatura, elettriche, idrauliche, etc. e la realizzazione dei posti auto esterni in riferimento al progetto presentato al Comune.

Il progetto prevedeva la realizzazione di numero 3 unità residenziali a schiera e tra loro collegate. Una unità è stata realizzata e venduta a terzi ma vi è una parete da completare di muro confinante con le altre due unità di cui una unità al rustico facente parte del lotto in vendita e area centrale dove nulla è stato edificato ancora; si tenga presente che vi è la parete del bene venduto e di terzi ancora incompleta e da completarsi a carico del futuro aggiudicatario, il tutto previa comunicazione con l'attuale proprietà del bene venduto e di cui, oggi, al mappale 2226 (prop. terzi).

Situazione molto difficile e complicata da valutarsi attentamente prima di procedere con i lavori e le opere. Sarà necessario assolutamente rilevare quanto presente, ripercorrere le p.e. presenti comunali e autorizzate e valutare con l'ufficio edilizia come procedere.

L'intera area fa parte di un P.D.C. (Permesso di Costruire) CONVENZIONATO - denominato MARESSO – PDC 27 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA DON C. BIFFI il tutto secondo Atto di CONVENZIONE DI ATTUAZIONE "MARESSO PDC 27 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA DON C. BIFFI" (comparto accessibile da viabilità interna come da progetti comunali in Atti Comune di Missaglia) CONFORME ALLE PREVISIONI DEGLI ATTI DI PGT VIGENTE. (Titolo indicato come da Atto a Firma Notaio Dott. Pier Luigi Donegana) oltre all'Atto di MODIFICA DELLA CONVENZIONE a firma Dott. Notaio Luca Spreafico – Atto del 29/04/2021. Atti a cui si rimanda ed allegati alla presente relazione che il futuro aggiudicatario dichiara di accettare e comprendere a pieno in ogni parte.

A seguito di verifiche effettuate con l'ufficio tecnico del Comune, si dovrà rivedere il tutto con gli uffici pubblici. Si tenga presente che il Comune di Missaglia con Comunicazione a mezzo PEC in data 21 febbraio 2025 comunicava:

“Buongiorno Geom. Fumagalli,

la presente a seguito di incontro tenuto presso l'ufficio tecnico comunale in data 19/02/2025 e a seguito della verifica con l'ufficio ragioneria, confermo che la cifra relativa al costo di costruzione di €9.216,12 non è stata versata e ad oggi non risultano ottemperate le opere di urbanizzazione come indicato nelle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione di attuazione "Maresso PDC 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA DON C. BIFFI" conforme alle previsioni degli atti di PGT vigente a firma del Notaio Pier Luigi Donegana in data 02/07/2020 Rep. 219097 - Raccolta 51943;

- Modifica della convenzione di attuazione "Maresso PDC 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE

CONVENZIONATO VIA DON C. BIFFI" conforme alle previsioni degli atti di PGT a firma del Notaio Luca Spreafico in data 29/04/2021 Rep. 14752 - Raccolta 12224;
Cordiali Saluti"

Pertanto, come sopra indicato, si indica che il prezzo di cui alla presente stima tiene in considerazione come abbattimento forfettario e non esaustivo gli importi ancora da versare al Comune sia come importo costo di costruzione sia come opere e lavori da eseguire in base alle convenzioni.

Oltre questo, si dovrà verificare e valutare gli accessi, le opere annesse, gli allacci fognari, elettrici, idraulici, etc.

Si rende altresì noto, che in data di sopralluogo si riscontra la presenza di vano contatori inserita nel mappale di prop. di terzi, ossia nel mappale 2226, il tutto difforme dalle mappe catastali in quanto tale vano, non è rappresentato e non è raffigurato nell'Estratto di Mappa catastale.

Si dovrà pertanto, valutare il tutto coinvolgendo il proprietario del mappale 2226 al fine di mostrare, spiegare e "aggiustare" le mappe catastali per l'esatta rappresentazione delle proprietà beni.

Si rende noto altresì la presenza di un atto a firma Dott.ssa Notaio Milena Motto di NEGOZIO DI ACCERTAMENTO PER REGOLAMENTO CONVENZIONALE DI CONFINI E COSTITUZIONI DI SERVITU' al quale si rimanda e che si allega alla presente relazione. Atto che il futuro aggiudicatario dichiara di accettare e comprendere a pieno in ogni sua parte.

Si indica altresì, che eventuali oneri, costi, sanzioni, etc. di qualsiasi tipo e genere saranno a totale carico del futuro aggiudicatario.

Si terrà presente nella stima indica in relazione di questa situazione molto gravosa, pertanto nella stima del valore indicato si tiene conto della situazione sopra descritta e di quanto verrà poi scritto nella presente relazione e si abatterà il valore in modo forfettario e non esaustivo per le criticità, problemi, etc. presenti nel compendio in vendita a mezzo del Tribunale. Vendita priva di garanzie come indicato al punto 5. della presente relazione.

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

ATTUALE PROPRIETARIO:

SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL COSTRUZIONI S.R.L.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche Edilizie visionate e recuperate dal Comune. Pratiche mostrate durante l'accesso agli atti.

VARIANTE "Villa A" Prot. 116.59 del 18/05/2022 – SCIA di Variante al PDC 16 del 30/04/2021 per Villa A e sistemazione esterna di parcheggi e aree pertinenziali.

La villa A è di prop. di terzi, ma il disegno grafico che si allega indica modifica anche delle aree esterne che fanno parte dell'intero lotto.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA per variante aperture e modifiche recinzione Villetta A - prot. 11928 – Pratica Edilizia 85/2021 – Provvedimento n. 36/2022 – Rilascio AP in data 17/05/2022

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per variante autorizzazione paesaggistica prot. 14256 del 29/07/2019 per la realizzazione di tre villette – prot. 8665 – Pratica Edilizia 114/2019/2021 – Provvedimento n. 33/2021 – Rilascio AP in data 23/04/2021

PERMESSO DI COSTRUIRE convenzionato PDC n. 27 per realizzazione n. 3 villette unifamiliari e relativa autorimessa pertinenziale in loc. Maresso PDC 27 rilasciato in data 30/04/2021 – Prot. 9101 – P.E. N. 85/2021 – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per realizzazione di nr. Tre ville unifamiliari e relative autorimesse pertinenziali – prot. 22492 – Pratica Edilizia n. 114/2019 – Provvedimento n. 92/2019 – Rilascio AP in data 06/12/2019

Presente Lettera del Ministero per i Beni e le Attività culturali datata 12/08/2019 prot. 15549 – risposta al foglio del 31/07/2019 prot. 14369 in cui emetteva PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO a cui si rimanda al documento allegato alla perizia.

Presente altresì:

COMUNICAZIONE da parte della Società SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI avente oggetto: “COMUNICAZIONE RINUNCIA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 27 PE N. 114/2019 prot. 13874, avente per oggetto la realizzazione di tre ville unifamiliari e relative autorimesse pertinenziali in loc. Maresso, Via Don Cesare Biffi.

SCIA presentata in data 14 marzo 2022 – scia alternativa al permesso di costruire di Variante per realizzazione piano interrato relativo alla villa C il tutto come da Lettera di Conclusione del procedimento datata 26/09/2022 prot. 21267.

Non sono presenti altre P.E. in riferimento i beni del presente lotto in quanto, il comune, oltre all’ultima pratica SCIA indicata del 14/03/2022 ricevuta dal Comune in data 24/02/2025 null’altro mi è stato consegnato e trasmesso inerente ai beni oggetto di procedura.

A seguito di incontro con il Comune, si segnala quanto segue a livello di versamenti presenti ed effettuati da parte della soc. in L.G., il tutto come anche da Atti convenzioni verificate e lette:

Gli importi di monetizzazione art. 4 convenzione erano pari ad Euro 13.627,62

Oneri primari Euro 4.746,90

Oneri secondari Euro 6.645,66

Totale oneri 1° e 2° = Euro 11.392,56

Quota fondo verde L.R. 12 = Euro 569,62

Perequazione = Euro 30.855,00

Totale generale = 56.444,80 portato ad Euro 57.000,00 come in atti convenzioni indicato.

Importo versato per acquisizione di beni per conto del Comune da parte del soggetto in L.G. come da atti e convenzioni
= Importo complessivo corrisposto per acquisti effettuati = Euro 47.550,00 come risulta dal 2° e 3° luogo atti convenzioni.

Euro 9.450,00 per lavori da eseguirsi per conto del Comune come da convenzione.

Attenzione, la somma indicata pari ad Euro 9.450,00 potrebbe essere superiore per i lavori da eseguire e se tale importo dovesse essere superiore l'onere ed il costo in aumento sarà comunque a totale carico del futuro aggiudicatario. Pertanto l'importo di euro 9.450,00 è presunto e potrebbe discostarsi da quanto stimato. Questo aumento, sarà, come scritto, a totale ed esclusivo carico del futuro aggiudicatario.

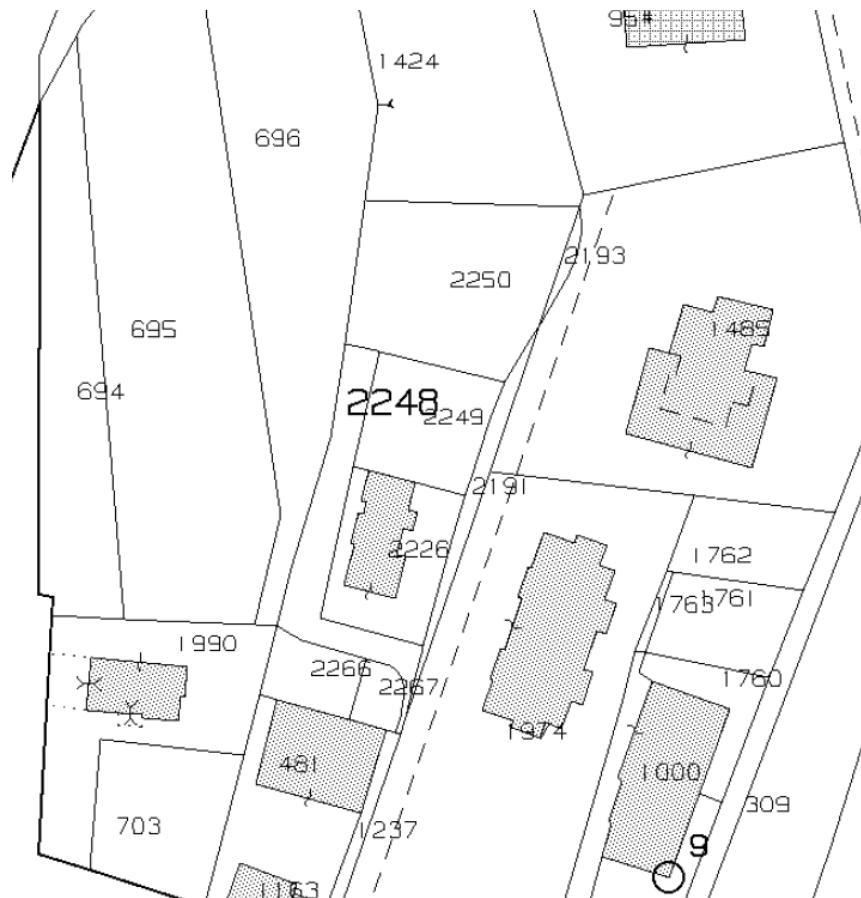
Oltre quanto sopra, mancano euro 9.216,12 quale costo di costruzione che sarà da versarsi al Comune, costo a totale carico del futuro aggiudicatario.

Si segnala invece, che per il piano interrato in modifica come da SCIA del 2022 l'importo di euro 4.433,58 è stato effettuato in data 23/09/2022 quale importo per oneri concessori come certificato dal Comune con lettera del 26/09/2022 prot. 21267

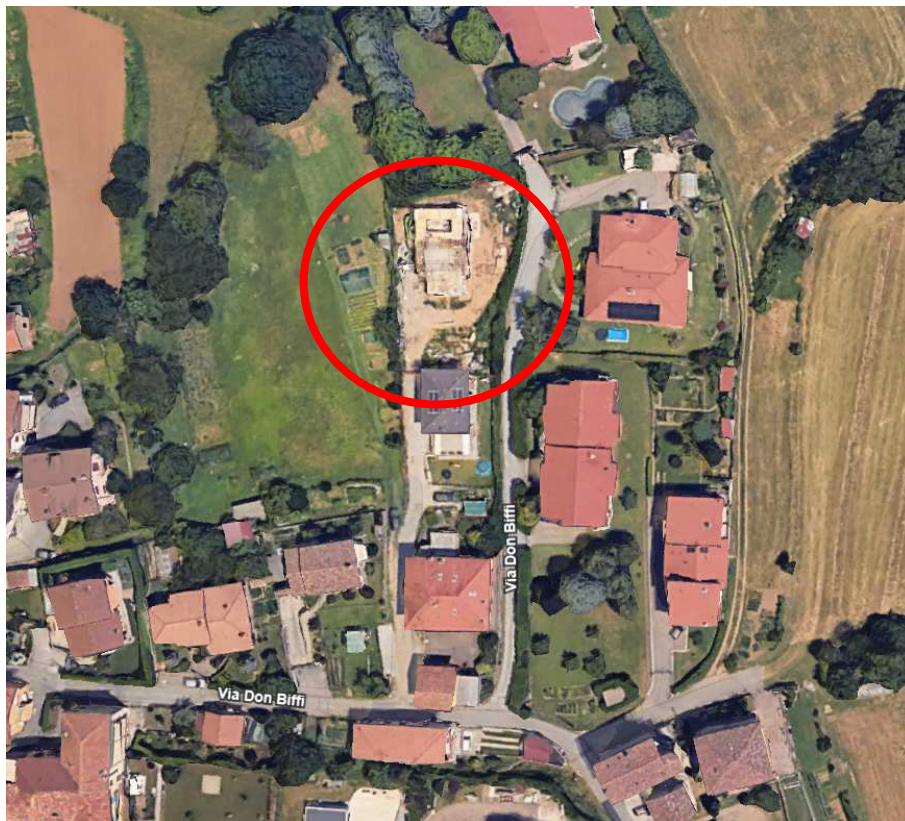
8. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE:



INGRANDIMENTO ZONA MAPPALI



MAPPA AEREA



E' stato altresì richiesto il CDU (*Certificato di Destinazione Urbanistica*) al Comune che si allega alla presente relazione:



Comune di Missaglia

Provincia di Lecco

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Marca da bollo Cod. id. n. 01231002264757 del 31/07/2024

Missaglia, 10/09/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

- Vista l'istanza prodotta in data 07/08/2024 prot.n. 15478 dal Sig. Geometra Fumagalli Davide C.F.: FMGDVD87H13B729S residente in Via A. Gramsci 61 a Barzanò (LC) in qualità di Delegato, al fine di ottenere il rilascio della presente certificazione ai sensi di Legge;
- Visto il D. Lvo 267/2000;
- Visto il D.P.R. n. 380/01

CERTIFICA

Che i sotto elencati mappali, secondo:

- la 1° Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 32 del 30 settembre 2016 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL del 28/12/2016 e successive varianti esecutive;

- Nuovo documento di Piano e Variante al Piano dei servizi ed al Piano delle Regole del P.G.T., approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°16 del 13 aprile 2022, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL del 09/11/2022;

hanno la seguente destinazione urbanistica

Censuario di MISSAGLIA - Sezione B - Foglio Logico n° 202

♦ **Mappali n° 2248 – n° 2249 – n° 2250 – n° 2191**

“Ambito R2 – Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq) (art.21.5)

I suddetti mappali rientrano in ambito interessato dalla Zona di iniziativa comunale orientata.

Si fa presente che per l'articolazione del P.G.T. e per i documenti ed allegati di cui lo stesso risulta composto, oltre alla normativa specifica di zona, al fine di una puntuale verifica sulla fattibilità di un intervento, si dovrà prendere visione e analizzare le norme e tutti i documenti e studi costituenti il P.G.T. (studio geologico, studio ideologico, studio sismico, tavola dei vincoli ambientali, piano acustico, ecc....)

Tutto il territorio comunale è sottoposto al vincolo di cui al D. Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39).

Rilasciato in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

**IL RESPONSABILE UFF. TECNICO
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA**

Ing. Annalisa Ravasi

Firmato digitalmente ai sensi D.Lgs.82/2005

Comune di Missaglia Prot. n. 0017275 del 10-09-2024 partenza Cat. 6 Cl. 3

9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA / CATASTALE:

In data di sopralluogo l'area si presenta in stato avanzamento lavori, ossia beni al rustico e presente area cantiere.

A livello catastale nulla è presente in quanto bene in corso di costruzione. Sarebbe corretto predisporre file catastale di Unità in corso di Costruzione in base a quanto presente. Il tutto mediante redazione file docfa e relativo TM.

A livello edilizio si dovranno eseguire accurati rilievi di controllo per verifica metrica di sagoma, altezze, dimensioni, distanze con i progetti presentati dal tecnico incarico della progettazione e direzione lavori dalla società in L.G. Si dovrà pertanto, una volta effettuati tutti i necessari rilievi e le necessarie verifiche valutare col Comune come procedere sia per quanto concerne il mancato pagamento costo di costruzione da effettuare a carico del futuro aggiudicatario che ottemperare alla convenzione nei tempi e modi da valutarsi con il comune di Missaglia. Oltre a questo, si valuterà con l'ente come procedere con il proseguo opere o modifiche che il futuro aggiudicatario volesse effettuare.

Si dovrà procedere ad effettuare rilievi molto attenti e corretti sia topografici strumentali che poi interni per quanto presente.

Si indicano costi per effettuare rilievi approfonditi e precisi, sia di spazi, altezze, sagoma, aree e perimetri area e si indica il prezzo per redazione e restituzione dei rilievi su cad con redazione di tavole di raffronto e calcoli planivolumetrici per quanto presente ai fini di verifica eseguito / concesso.

Costi presunti esclusivamente per rilievi e verifiche e conteggi: € 5.000,00 oltre oneri di cassa e iva

Tempistica gg 120

Difficoltà media/alta

Non è possibile indicare costi e oneri di eventuali sanatorie se da eseguire in quanto si dovrà in primis procedere a creare una tavola di raffronto, autorizzato e stato luoghi.

Chiaramente, il sottoscritto, vista la particolare situazione, indica che si terrà conto di questo nella valutazione in modo forfettario e non esaustivo.

Saranno altresì da verificare e controllare anche le questioni impianti idraulici, scarichi / allacci fognari / elettrici, etc.

Pratica complessiva generale, sia a livello ambientale, architettonico, di c.a., geologica, etc. onerosa in quanto si dovranno altresì verificare le questioni, come scritto, degli impianti generali, collegamenti alle unità per percorso accesso stradale, riverifica esatta dei confini, problematica del vano contatori realizzato su prop. di terzi, parete a confine con terzi da completate, etc.

10. ALCUNE CRITICITA' VISIONATE

ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO e ACCESSO ATTI:

- 1) Unità al rustico e da completare non essendo ultimata;
- 2) Costi da versare all'Ente per contributo costo di costruzione;
- 3) Opere da eseguire in base alle convenzioni, opere non eseguite;

- 4) Progetto di tre unità di cui una realizzata e venduta, una in corso di realizzo, una non edificata;
- 5) Eventuale nuova indagine geologica da realizzarsi;
- 6) Verifiche impianti fognari sia chiare che nere da effettuare;
- 7) Eventuale progettazione e realizzo o modifica invarianza idraulica;
- 8) Progetti, disegni, relazioni e convenzioni non ancora ottemperate e da verificare;
- 9) Progettazione da rifare con verifica insieme all'ufficio comunale per la situazione presente e per come procedere o al completamento o, in base alle volontà del futuro aggiudicatario;
- 10) Parete al rustico da completare – parete di confine con terzi proprietari;
- 11) Verifica dei confini presenti per controllo distanze effettive di realizzo fabbricati presenti con terzi proprietari;
- 12) Presenza di un vano contatori in proprietà di terzi ma del complesso in realizzo al rustico;
- 13) Sistemazioni catastali e realizzazioni di pratiche catastali da eseguirsi, dalla sistemazione del vano contatori (sarà da coinvolgere l'attuale prop. del bene presente) e revisione del tutto a livello catastale;
- 14) Realizzazione di posti auto e strada di accesso e sistemazioni / creazioni / verifiche impianti presenti realizzati di acqua, corrente, fogna, etc....;
- 15) Convenzioni comunali non ottemperate come anche da comunicazione ricevuta del Comune;
- 16) Eventuali altre problematiche non visionate e/o riscontrate che potrebbero essere occulte, eventuali altre difformità di ogni tipo e genere sia edilizie, urbanistiche, ambientali, fognarie, di confine, etc...;
- 17) Etc.;

Queste sono alcune criticità visionate e verificate in loco, in comune ed in catasto; vi è possibile presenza di ulteriori altre 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 i costi per ogni difformità, che sia soggetta a ripristino / demolizione e/o a sanatoria in caso di accettazione e conformità comunale, saranno tutte a totale carico del futuro acquirente / aggiudicatario, possibili integrazioni e/o versamento costi e oneri al comune (da verificare col Comune le pratiche da presentare prima del deposito), possibile presenza di aree da sanare/bonificare. Il futuro acquirente / aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. La procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui i beni vigono e si trovano.

Si applicherà una % di riduzione forfettaria che ingloba parte dei costi, situazione bene, etc. % non esaustiva dei possibili e reali costi per sistemare/ripristinare il tutto.

11. DESCRIZIONE ZONA e BENE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene si trova in Comune i Missaglia, zona Maresso, Via Don Biffi snc.

DESCRIZIONE BENE.

Trattasi di aree terreni edificabili secondo il CDU precisamente Ambiti R2 – Residenziale esistente e di completamento (1.00 mc/mq) (art. 21.5) con la presenza di fabbricato in corso di costruzione conforme rispetto i progetti edilizi visionati.

Il fabbricato presente attualmente è posto su tre livelli, uno interrato e due fuori terra. Presente sempre al rustico e collegato col bene struttura box con soprastante terrazzo piano. Il bene si presenta al rustico e da completarsi, previa verifica di tutto quanto già descritto in precedenza. Presente area terreno ove secondo i progetti dovrebbe sorgere una terza u.i. di cui, oggi, non esiste nulla di costruito ed in costruzione. Presente una parete di muro confinante cui doveva poggiare l'ui mancata e di prop. di terzi che bisognerà completare in base a quanto il futuro aggiudicatario vorrà verificare e realizzare previo nulla osta comunale e con comunicazione alla parte terza presente di cui al bene già venduto e non in capo alla procedura. Opere di sistemazione/realizzo a totale carico del futuro aggiudicatario. L'area presenta strada di accesso che sarà da completarsi con tutte le necessarie urbanizzazioni. Presente una nicchia contatori nel mappale di terzi che non figura a livello catastale (si rimanda ai punti sopra descritti in merito a questa situazione del contatore), dovranno essere realizzati anche posti auto esterni come da progetto comunale, oltre al completamento di varie opere di impiantistica, strada accesso, etc. Il bene come detto si trova in corso di costruzione con area intera da sistemare e completare.

Saranno altresì da riverificarsi col comune oneri, costi, contributi e quanto dovuto, il tutto sarà onere del futuro aggiudicatario verificarlo nuovamente con suo tecnico di fiducia per valutare a pieno i costi di quanto presente, il tutto come descritto in relazione e come da convenzioni, oltre al dover ottemperare alle convenzioni presenti. Saranno da rivedersi altresì i punti di costruzione presenti e i confini con le proprietà di terzi.

Situazione reputata di livello difficile / alto.

Come detto, il bene presenta struttura esterna, tramezzi interni, parte di impianti presente. Unità senza serramenti, finiture non eseguite, aree esterne da eseguire e realizzare, interrato, piano terra, piano primo, esterni, etc. da completare e manca la costruzione di una unità secondo i progetti. Si dovrà altresì verificare se i progetti sono tutt'oggi validi e non scaduti secondo le tempistiche di legge per le p.e. Onere a carico del futuro aggiudicatario.

12. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Per la consistenza del bene si utilizzano le metrature indicate nelle visure catastali di superficie aree che comprendono non solo l'area ove presente il bene in corso di costruzione ma anche l'esterno, strada, etc. Si considerano esattamente i mappali oggi in capo alla Società in L.G. e si pondera altresì il valore per quanto presente. Questo perché la procedura vende nelle condizioni di fatto e diritto presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, di bonifica, 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, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. 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.

Dati metrici catastali totali come indicato nei punti precedenti: Mq. 1.093,00 (dato metrico catastale)

Per la valutazione si utilizza la procedura a corpo, ossia, metodo di stima di quanto presente ed in procedura. Il sottoscritto, valutata la possibilità dell'area, quanto presente, le superfici e tenendo ben presente le problematiche reputa opportuno, dopo un'attenta valutazione, assegnare la stima di euro 250.000,00 (Duecentocinquantamila/00) per quanto presente ed in vendita a mezzo di procedura del Tribunale di Lecco. Valore assegnato alla data relazione perizia. Il valore assegnato tiene conto delle problematiche presenti ed in modo forfettario e non esaustivo considera l'abbattimento del valore a corpo assegnato, ossia il valore assegnato tiene conto della situazione presente e di quanto mancante come costi e oneri da versare al Comune e lavori da Convenzione da eseguire in modo forfettario e non esaustivo, il tutto inglobando eventuali discrepanze tra valori per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difetti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

L'importo sopra indicato è il valore dei beni nella condizione di fatto in cui oggi vigono, si ricorda che la procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui le Ul / aree sono.

Nel valore si reputano comprese eventuali spazi e aree comuni.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO = 250.000,00 €

(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni in cui si trova)

13. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni = **250.000,00 €**

Data della valutazione: **24/02/2025**

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO – zona Missaglia, ufficio del registro di LECCO – Zona Missaglia, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO (Missaglia), osservatori del mercato immobiliare di Missaglia, osservatorio del mercato immobiliare on-line di Missaglia, Borsino Immobiliare di Missaglia, Atto di vendita bene finito esistente e di proprietà di Terzi, Relazione Peritale di stima effettuata da Società Esterna by Crif del febbraio 2024.

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

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 24/02/2025

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

ALLEGATI

LOTTO 1 - UNICO

TRIBUNALE DI LECCO

L.G. n. 17/2024

Liquidazione Giudiziale:

SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice: Dott. DARIO COLASANTI

Curatore: Dott. FULVIO CHIAPPA

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 24/02/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL	02990950988*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 06/05/2024 Pubblico ufficiale SPREAFICO LUCA Sede MERATE (LC) Repertorio n. 20816 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2024 Reperto PI di LECCO in atti dal 08/05/2024			

3. Immobili siti nel Comune di MISSAGLIA (Codice F248B) Sezione CONTRA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	2	2191		-	SEMIN ARBOR	03	00	73			Euro 0,26	Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 07/05/2021 Pratica n. LC0028940 in atti dal 07/05/2021 presentato il 06/05/2021 (n. 28940.1/2021)
2	2	2248		-	SEMIN ARBOR	03	02	31			Euro 0,84	Euro 0,84	FRAZIONAMENTO del 13/10/2023 Pratica n. LC0083075 in atti dal 13/10/2023 presentato il 13/10/2023 (n. 83075.1/2023)
3	2	2249		-	SEMIN ARBOR	03	02	47			Euro 0,89	Euro 0,89	FRAZIONAMENTO del 13/10/2023 Pratica n. LC0083075 in atti dal 13/10/2023 presentato il 13/10/2023 (n. 83075.1/2023)
4	2	2250		-	SEMIN ARBOR	03	05	42			Euro 1,96	Euro 1,96	FRAZIONAMENTO del 13/10/2023 Pratica n. LC0083075 in atti dal 13/10/2023 presentato il 13/10/2023 (n. 83075.1/2023)

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie .10.93 Redditi: Dominicale Euro 3,95 Agrario Euro 3,95

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI SRL	02990950988*	(1) Proprieta' 1/1

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/05/2024 Pubblico ufficiale SPREAFICO LUCA Sede MERATE (LC) Repertorio n. 20816 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2024 Reperto PI di LECCO in atti dal 08/05/2024
--------------------------	--

Totale Generale: Rendita: Euro 64,00

Totale Generale: Superficie .14.07 Redditi: Dominicale Euro 5,73 Agrario Euro 5,25

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90











