



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

807/2018

DEBITORE:

IMMOBILIARE GLORI SRL

GIUDICE:

DR. FEDERICO ROLFI

CURATORE:

DR. CARLO ZITO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 807/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LECCO Via Umberto Pozzoli 6, quartiere Castello , della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Trattasi di un ufficio posto al piano terra, costituito da tre locali, disimpegno e locale wc. L'immobile presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, riscaldamento centralizzato ed impianto di condizionamento condiviso con l'unità confinante identificata al sub. 703. Porte interne in legno e finestre in legno e doppi vetri con tapparelle in pvc.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana cas, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Pozzoli 6, piano: T, intestato a Immobiliare Glori srl
Coerenze: porticato e scale comuni, ara comune, mappale 95 sub. 703

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.100,00
Data della valutazione:	22/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/01/2014 a firma di Notaio Federica Croce ai nn. 6899/4699 di repertorio, iscritta il 16/01/2014 a Cons. RR.II Lecco ai nn. 483/58, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Soc. Cooperativa , contro Sottocasa Dario , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2016 a firma di Ufficiale giudiziario Milano ai nn. 37012 di repertorio, trascritta il 05/08/2016 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 10655/7406, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop. , contro Immobiliare Glori srl , derivante da atto giudiziario

sentenza di fallimento, trascritta il 30/05/2019 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 7939/5721, a favore di Massa dei Creditori fallimento Immobiliare Glori srl , contro Immobiliare Glori srl , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 13.084,43
Millesimi condominiali:	21,65

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobiliare Glori srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 13/01/2014), con atto stipulato il 13/01/2014 a firma di Notaio Federica Croce ai nn. 6902/4701 di repertorio, trascritto il 12/02/2014 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 1501/1160

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **5635/71**, intestata a Impresa L. Bigoni di Giancarlo Bigoni & C. snc , per lavori di costruzione di fabbricato d'abitazione e sistemazione e restauro di un edificio esistente , rilasciata il 31/05/1972 con il n. 5635/71 di protocollo

Concessione edilizia N. **11445/GPC**, intestata a Impresa L. Bigoni di Giancarlo Bigoni & C. snc, per lavori di opere in variante al fabbricato (modifica struttura portante, spostamenti tavolati, modifiche planimetriche di vari piani, formazione accesso carraio, modifica finestre e modifiche estetiche varie, chiusura del fornice al 3° p etc) . , rilasciata il 02/09/1975 con il n. 11445/GPC di protocollo, agibilità del 09/02/1979 con il n. 15585/78 di protocollo

Concessione edilizia N. **22963/94**, intestata a Società Ande snc di Anghileri Aldo e C., per lavori di cambio destinazione d'uso da magazzino ad uffici e modifica distribuzione interna., rilasciata il 09/03/1995 con il n. 22963/94 di protocollo

Concessione edilizia N. **15299/96**, intestata a Team Immobiliare srl , per lavori di variante alla c.e. 22963/94 per suddivisione dell'unità immobiliare in tre uffici e individuazione posti auto, rilasciata il 09/07/1996 con il n. 1529/96 di protocollo.

Richiesta di agibilità presentata in data 21/10/2002 prot. 39580 relativa alle C.C. 22963/94 e variante del 20/06/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 1 del 23-24 gennaio 2014, l'immobile ricade in zona R4 - zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5.4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (R4) Aree ad alta densità, comprensive di una significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici con fronte strada più o meno continuo, perimetrali all'isolato, caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici, da uso del piano terra su strada per attività economiche (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario), da rapporto di copertura e densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia della vocazione prevalente residenziale e il miglioramento sia dello standard abitativo che dell'impianto urbano nel complesso Destinazione principale: U1 Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.5; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U 3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8 Parametri edilizi e urbanistici - If = 1 m2/m2 o esistente se maggiore - Rc = 50 % - H = m 20 o esistente se maggiore - SD = 30% - Dotazione arborea (A) - Dotazione arbustiva (Ar) Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto. b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica. c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50. d) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano difformità interne, in quanto una stanza è stata incorporata all'unità immobiliare confinante identificata al sub. 703. Inoltre è presente una porta di collegamento con altra unità di diversa proprietà che dovrà essere chiusa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione edilizia e catastale : €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano difformità interne, in quanto una stanza è stata incorporata all'unità immobiliare confinante identificata al sub. 703. Inoltre è presente una porta di collegamento con altra unità di diversa proprietà che dovrà essere chiusa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCO VIA UMBERTO POZZOLI 6, QUARTIERE CASTELLO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LECCO Via Umberto Pozzoli 6, quartiere Castello , della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Trattasi di un ufficio posto al piano terra, costituito da tre locali, disimpegno e locale wc. L'immobile presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, riscaldamento centralizzato ed impianto di condizionamento condiviso con l'unità confinante identificata al sub. 703. Porte interne in legno e finestre in legno e doppi vetri con tapparelle in pvc.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana cas, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Pozzoli 6, piano: T, intestato a Immobiliare Glori srl
Coerenze: porticato e scale comuni, ara comune, mappale 95 sub. 703

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi la superficie è stata calcolata tenendo conto della porzione ceduta all'immobile confinante identificato al sub. 703, sempre di proprietà della Immobiliare Glori srl.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 1.100,00 = **78.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco , ufficio del registro di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco , ufficio tecnico di Lecco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	71,00	0,00	78.100,00	78.100,00
				78.100,00 €	78.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.100,00**

data 22/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI