



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

fabbricato inagibile a LECCO Via Pietro Mascagni , frazione Maggianico , della superficie commerciale di **108,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Trattasi di un fabbricato inagibile, in completo stato di abbandono con copertura ed impalcati crollati ed una serie di lamiere non rappresentate sulla scheda catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 4092 (catasto fabbricati), sezione urbana MAG, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Mascagni, piano: T-1, intestato a Immobiliare Glory

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.580,00
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 **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1727 di repertorio, iscritta il 20/06/2016 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 7863/1241, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop., contro Immobiliare Glori srl , derivante da atto giudiziario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1033 di repertorio, trascritta il 12/05/2017 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 6095/4455, a favore di Condominio Seminario , contro Immobiliare Glori srl , derivante da domanda giudiziale

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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobiliare Glori srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 68899/10034 di repertorio, trascritto il 19/10/2007 a Cons. RR.II. di Lecco ai nn. 11657/19378

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 17998/09**, intestata a Immobiliare Glori srl , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 15/04/2009 con il n. 17998 di protocollo. Pratica edilizia scaduta in quanto non sono mai state realizzate le opere denunciate.

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 R1 - zona territoriale residenziale pedemontana a bassa densità. Norme

tecniche di attuazione ed indici: art. 5.1 NTPAR 5.1 Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densità (R1) Aree a bassa densità localizzate soprattutto nella fascia pedemontana o in altre porzioni urbane che hanno mantenuto nel tempo tipologie aperte, a schiera, mono-bifamiliari isolati o aggregati, con basso indice volumetrico; Gli interventi in tal aree saranno finalizzati ad un adeguato inserimento nel contesto paesisticoambientale, in particolar modo per la fascia pedemontana, e alla realizzazione di adeguate attrezzature e servizi per il miglioramento della qualità urbana. Destinazione principale: U1 Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8;U6.2; U7.2.1; Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.1; U6.3;U7.1; U7.2.2; U7.3; U8 Parametri edilizi e urbanistici - If = 0,15 m²/m² o esistente se maggiore - Rc = 25 % - H = m.8 o esistente se maggiore - SD = 50% - 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 Le zone R1 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU residenziali di cui sopra l'indice fondiario è incrementato a 0,20 m²/m² sempre nel rispetto degli altri indici di zona (Rc, SD e H). La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,05 m²/m² può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopraccitate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è totalmente difforme
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è totalmente difforme
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 PIETRO MASCAGNI , FRAZIONE MAGGIANICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato inagibile a LECCO Via Pietro Mascagni , frazione Maggianoico , della superficie commerciale di **108,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Trattasi di un fabbricato inagibile, in completo stato di abbandono con copertura ed impalcati crollati ed una serie di lamiere non rappresentate sulla scheda catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 4092 (catasto fabbricati), sezione urbana MAG, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Mascagni, piano: T-1, intestato a Immobiliare Glory

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
abitazione p.t	62,00	x	100 %	=	62,00
locale accessorio P.1°	62,00	x	50 %	=	31,00
area di pertinenza	156,00	x	10 %	=	15,60
Totale:	280,00				108,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,60 x 300,00 = **32.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Malgrado lo stato di rovina dell'immobile si ritiene di dare un valore alla potenzialità edificatoria del sedime esistente.

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	appartamento	108,60	0,00	32.580,00	32.580,00
				32.580,00 €	32.580,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.580,00**

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: **€ 32.580,00**

data 22/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI