

**dr. Alberto Macchi**

20021 Bollate (MI) Via Roma 13

Tel. 347 55 69 877 -

e mail : beto.macchi@gmail.com

Albo dei Geometri della Provincia di Milano n. 9515

Albo Consulenti Tribunale Milano n. 10692

---

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**Sezione Fallimentare**  
**Giudice dott.sa PASCALE – R.G. 186/2011**  
**"Fallimento Studio Immobiliare Lyon s.r.l."**

Curatore Fallimentare: Avv. Claudio Santarelli,  
con studio in Milano, via Curtatone 16  
tel. 02/ 76.00.57.61 fax 02/ 76.31.18.45

Premesso che :

previa istanza del curatore del Fallimento Studio Lyon Immobiliare s.r.l. del 7 febbraio 2018, lo scrivente riceveva l'incarico di valutare l'odierna congruità del valore dei due restanti immobili al fine della vendita all'asta degli immobili già periziati e valutati nel 2011 e posti rispettivamente nei Comuni di:

- a) - Lovere, via Torricella (appartamento e box)
- b) - Endine Gaiano, via Papa Giovanni XXIII (immobile residenziale)

Ciò premesso e posto che:

- essendo decorsi 7 anni dalla valutazione originaria e diverse aste andate deserte (così mi viene riferito);
- si è assistito ad una crisi del mercato immobiliare che ha stravolto ogni logica commerciale ed ogni precedente valutazione di vendibilità dei lotti - oltre alle logiche commerciali consolidate anche il modo di costruire ha subito radicali trasformazioni sia nella progettazione che nei materiali anche in funzione dei consumi energetici dei fabbricati;

ho quindi eseguito un accesso presso i due immobili in data 22/3/2018 e, previa verifica delle condizioni attuali degli immobili stessi e della appetibilità della zona, posso così stimare quanto richiesto:

nello specifico per Lovere:

- il mercato delle seconde case ha subito un crollo verticale e stenta a riprendersi (e questo è il caso tipico di un immobile che ben si presta ad essere qualificato come seconda casa);
- il mercato, ad oggi, registra un alto numero di abitazioni in vendita;

oltre a ciò:

- le valutazioni attuali portano valori medi che si attestano sui 900/1000 € per metro quadrato di superficie e che l'abitazione è di circa 70 mq oltre box avremo:

Abitazione mq 70 x €/mq 900 = € 54.000

- per i box si rintracciano valutazioni di circa € 500 per metro quadrato di superficie e il box di nostro interesse misura 24 mq, avremo:

Box mq 24 x €/mq 500 = € 12.000

(si vedano valori Ag.Entrate e BorsinoImmobiliare aggiornati)

L'aggiornamento della valutazione di appartamento e box di via Torricella può essere la seguente:  
appartamento € 54.000 + box € 12.000 = € 66.000

All'aggiornamento della valutazione occorre detrarre il deprezzamento che il Tribunale di Milano attribuisce per il fatto che l'acquirente si accollì eventuali irregolarità del bene acquisito (-20/25%)

Ecco che la valutazione di € 66.000 viene decurtata del 20% giungendo così ad una base d'asta di € 52.800 (cinquantaduemilaottocento);

nello specifico per Endine Gaiano; via Papa Giovanni civ. 8

- il mercato è simile a quello di Lovere, registra un alto numero di abitazioni in vendita;  
- le caratteristiche dell'immobile in vendita (villa con area circostante per complessivi mq commerciali 316,65) non ha trovato, sinora, acquirenti residenti a Endine Gaiano che fossero interessati anche per le consistenti dimensioni dell'immobile;

- le valutazioni attuali portano valori medi che si attestano fra 810 e 1085 € per metro quadrato di superficie; avremo quindi :

$$\text{Abitazione mq } 316,65 \times \text{€}/\text{mq } 1.000 = \text{€ } 316.650$$

(si vedano valori Ag. Entrate e Borsino Immobiliare aggiornati)

All'aggiornamento della valutazione occorre detrarre il deprezzamento che il Tribunale di Milano attribuisce per il fatto che l'acquirente si accollì eventuali irregolarità del bene acquisito (-20/25%)

Ecco che la valutazione di € 316.650 viene decurtata del 20% giungendo così ad una base d'asta di € 253.320 (duecentocinquantatremila320);

Tanto era da me dovuto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Con ossequio

Bollate 26/03/2018





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: LOVERE

Fascia/zona: Periferica/VILLAGGIO DONIZETTI, LUCCHINI, VIA ROCCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	5,6	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1150	L	4,9	6,9	N
Box	NORMALE	510	680	L	2,4	3,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	260	340	L	1,2	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1650	L	6,7	8,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)



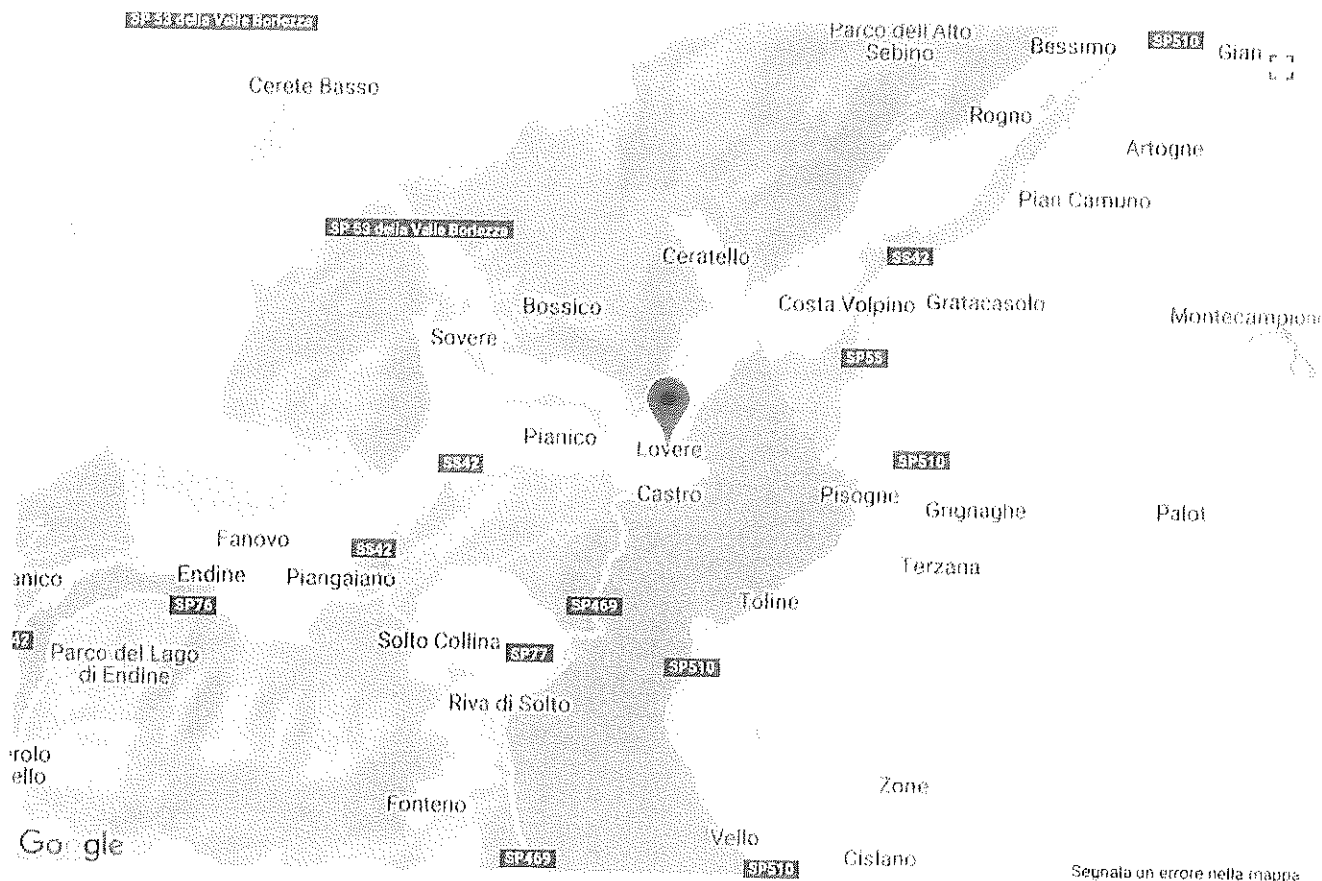
Servizi &amp; Valutazioni Immobiliari (Zona)

Comune

Lovere

Zona

Villaggio Donizetti, Colombera, S. Maurizio Frati



Segnala un errore nella mappa

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	911	1.063	1.215	4,3	5,2	6,1	5,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	824	954	1.085	3,5	4,8	6,1	6,0%
Ville e Villini (In buono stato)	1.171	1.323	1.475	5,2	6,1	6,9	5,5%
Uffici (In buono stato)	954	1.106	1.258	4,3	5,6	6,9	6,1%
Box (In buono stato)	460	534	607	1,7	2,2	2,6	4,9%
Posti auto scoperti (In buono stato)	230	267	304	0,9	0,9	0,9	3,9%
Capannoni industriali (In buono stato)	451	547	642	2,6	3,0	3,5	6,7%
Capannoni tipici (In buono stato)	451	547	642	2,6	3,0	3,5	6,7%
Centri commerciali (In buono stato)	564	681	798	2,6	4,3	6,1	7,6%
Laboratori (In buono stato)	581	716	850	3,5	4,8	6,1	8,0%
Magazzini (In buono stato)	260	317	373	0,9	1,3	1,7	4,9%



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: BERGAMO

Comune: ENDINEGAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1000	L	4,2	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	900	L	3,8	4,7	N
Box	NORMALE	410	610	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1100	L	4,7	6,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

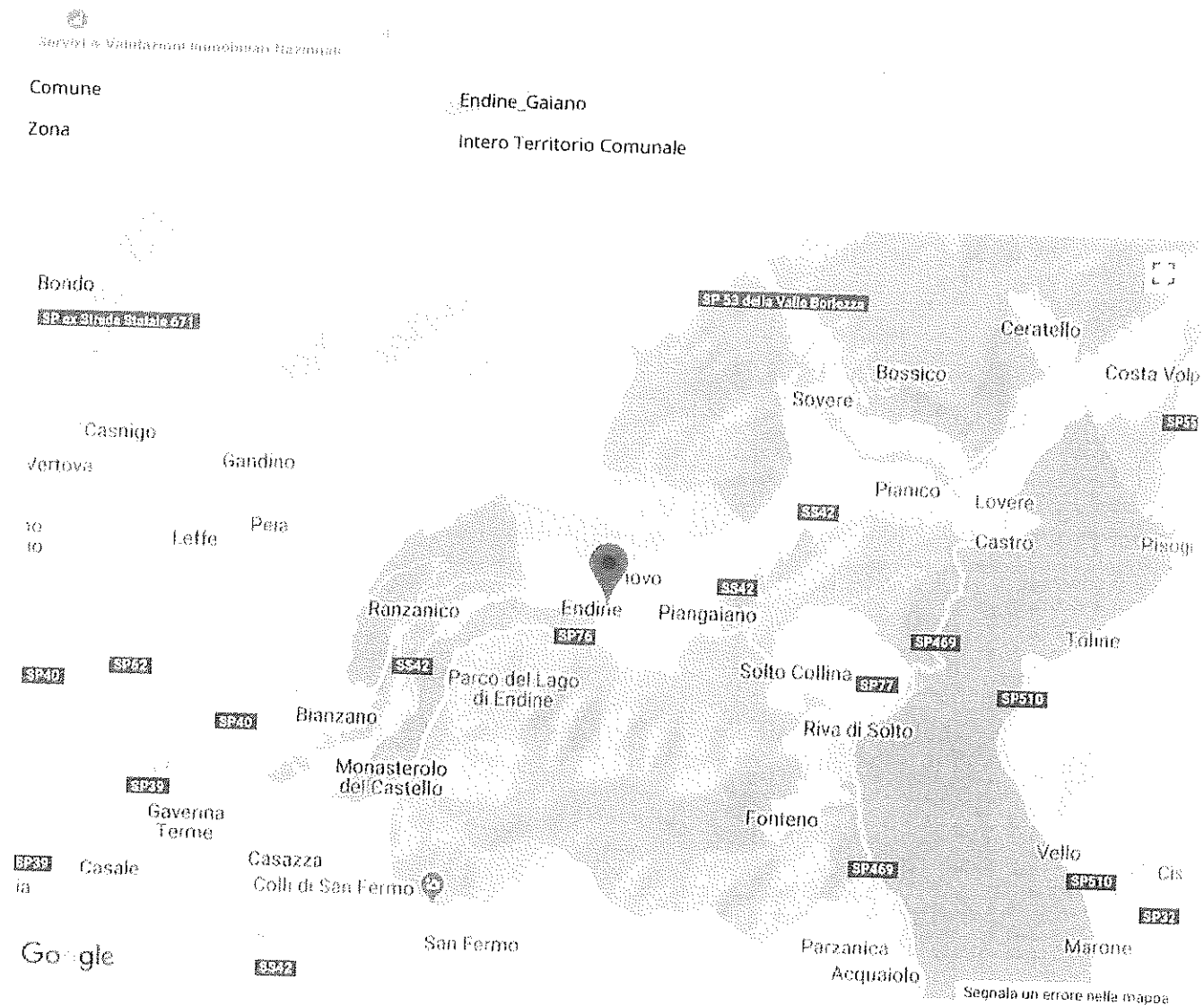
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)



	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	703	772	842	3,5	3,9	4,3	6,1%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	642	720	798	2,6	3,0	3,5	5,1%
Ville e Villini (In buono stato)	807	946	1.085	3,5	4,3	5,2	5,5%
Uffici (In buono stato)	651	751	850	3,5	3,9	4,3	6,2%
Box (In buono stato)	347	442	538	0,9	1,3	1,7	3,5%
Capannoni industriali (In buono stato)	356	447	538	2,6	3,0	3,5	8,2%
Capannoni tipici (In buono stato)	356	447	538	2,6	3,0	3,5	8,2%
Laboratori (In buono stato)	364	460	555	1,7	2,6	3,5	6,8%
Magazzini (In buono stato)	187	223	260	0,9	0,9	0,9	4,7%
Negozi (In buono stato)	755	855	954	3,5	4,3	5,2	6,1%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli