



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 cantina a VALMADRERA Via A. Stoppani 4, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Non è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via A. Stoppani n. 4, piano: S1, intestato a Imm.re Glori srl

B cantina a VALMADRERA Via A. Stoppani 4, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Non è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via A. Stoppani n. 4, piano: S1, intestato a Imm.re Glori srl

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600,00
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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Imm.re Glori srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1998), con atto stipulato il 11/02/1998 a firma di Notaio Giulio Donegana ai nn. 70726/10799 di repertorio, trascritto il 23/02/1998 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 2503/1945

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio comunale n. 41 del 27 settembre 2013, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 17 - AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE Il Piano delle Regole individua in questi ambiti parte degli edifici classificati dal PRG vigente con le seguenti

definizioni: 1) Nuclei storici soggetti a Piani di Recupero individuati nell'Azzonamento di P.R.G. 2) Nuclei storici 3) Edifici di interesse storico ai sensi art. 5 L.R. 1/2001, collocati in zone diverse dalle zone A Per questi edifici il Piano delle Regole conferma, per quando non in contrasto con i nuovi azzonamenti, i seguenti elaborati tecnici del PRG vigente ed allegati al nuovo Piano di Governo del Territorio: 1) Classificazione modalità di intervento settore A-B-C approvata in data 29/09/2003 con delibera n.49 Il Piano delle Regole conferma inoltre, con alcune integrazioni, anche la normativa tecnica allegata al PRG vigente, che di seguito viene riportata. Ai sensi dell'Art. 27 della l. 457/1978 tutte le zone prevalentemente residenziali dei nuclei storici del Comune di Valmadrera, sono definite zone di recupero dal presente Piano Regolatore Generale. Gli Ambiti urbani di antica formazione, come individuati in azzonamento, sono definiti di interesse ambientale così come disposto dal punto 1) dell'Art. 17 della l.r. n. 51 del 15 aprile 1975. Normativa funzionale: Destinazioni d'uso prevalenti: residenza ed attrezzature ricettive, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza. Destinazioni d'uso ammesse: terziario pubblico e privato; commercio al dettaglio; sedi per attività culturali e di servizio; artigianato di servizio non nocivo e molesto e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a e 2a classe di cui al DM 5.9.1994 eccettuate le lavorazioni di 2a classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, nonché le attività di deposito che occupino superfici inferiori a mq. 500. Parametri urbanistici ed edilizi: Uf = non superiore all'esistente (vedi prescrizioni di zona) H = non superiore all'esistente (vedi prescrizioni di zona) Rc = non superiore all'esistente (vedi prescrizioni di zona)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile effettuare l'accesso presso le due cantine, pertanto non si è in grado di dichiarare la conformità catastale ed edilizia dei cespiti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VALMADRERA VIA A. STOPPANI 4

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VALMADRERA Via A. Stoppani 4, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Non è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via A. Stoppani n. 4, piano: S1, intestato a Imm.re Glori srl

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco dista circa 4 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. 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
Cantina P.S1	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300,00**

BENI IN VALMADRERA VIA A. STOPPANI 4

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a VALMADRERA Via A. Stoppani 4, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL)

Non è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 262 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: Via A. Stoppani n. 4, piano: S1, intestato a Imm.re Glori srl

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco dista circa 4 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. 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
Cantina P. S1	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	cantina	2,00	0,00	300,00	300,00
B	cantina	2,00	0,00	300,00	300,00
				600,00 €	600,00 €

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: **€ 600,00**

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: **€ 600,00**

data 22/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI