



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**807/2018**

DEBITORE:

IMMOBILIARE GLORI SRL

GIUDICE:

DR. FEDERICO ROLFI

CURATORE:

DR. CARLO ZITO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/10/2019

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](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 807/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a LECCO Via Francesco Baracca 17, quartiere Castello , della superficie commerciale di **400,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno , ha un'altezza interna di m. 3.00 / 3.50 negozio - m. 2.50 deposito. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 704 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana cas, categoria C/1, classe 11, consistenza 376 mq, rendita 13.204,77 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca n. 17, piano: T-S1, intestato a Immobiliare Glori srl  
Coerenze: altra proprietà mapp. 685, Via Valle del Pieno, proprietà Parrocchia S. Giuseppe mapp. 538, Via F. Baracca, passaggio comune

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>400,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 260.420,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 260.420,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/10/2019</b>

### 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 22/03/2011 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 19513/6337 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 4416/783, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Soc. Cooperativa , contro Immobiliare Glori srl , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 1749 di repertorio, trascritta il 02/09/2016 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 11250/7789, 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 del 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 16.112,30</b>
Millesimi condominiali:	<b>435,19</b>

Ulteriori avvertenze:

I millesimi si riferiscono ai due immobili di proprietà della Fallita Società, ovvero al negozio al sub. 2 ed al box al sub. 18, come da dato comunicato dall Amministratore di condominio.

Anche le spese condominiali insolute alla data attuale, costituito dal consuntivo 2018, oltre alle gestioni precedenti ed alle rate del 2019 non pagate è relativo ad entrambi i cespiti.

## **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 22/03/2011), con atto stipulato il 22/03/2011 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 19512/6336 di repertorio, trascritto il 29/03/2011 a Cons. RR.II. Lecco ai nn. 4415/2797

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17950**, per lavori di edificazione fabbricato previa completa demolizione del preesistente, rilasciata il 12/03/1991 con il n. 17950 prot. GP/cn di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **24608/91**, rilasciata il 22/01/1992 con il n. 24608/91 prot. GP/ab di protocollo

Concessione edilizia N. **12416/92**, rilasciata il 11/03/1993 con il n. 12416/92 prot. GP/ss di protocollo

### 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 R2 zona territoriale residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5.2 Zona territoriale residenziale media densità (R2) Aree a media densità, diffuse in più parti dell'ambito urbanizzato, entro quartieri residenziali o bacini di residenzialità sviluppatasi anche in prossimità delle zone produttive, contraddistinte da diverse tipologie pluripiano ed epoche storiche quali edificati a campo aperto, in linea, a torre, aggregati in semicorte, raramente con fronte su strada; Gli interventi previsti dovranno garantire la maggiore integrazione della dotazione di attrezzature e servizi per uno standard abitativo migliore. Destinazione principale: U1 Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8 Parametri edilizi e urbanistici - If = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente se maggiore - Rc = 30 % - H = m 14 o esistente se maggiore - SD = 30% - Dotazione arborea (A) - Dotazione arbustiva (Ar) Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto. b) sono ammessi gli 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) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto. e) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada Le zone R2 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 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile da punto di vista catastale è totalmente difforme rispetto allo stato dei luoghi, stante il progetto di frazionamento per la realizzazione di n. 9 monolocali, attraverso la costruzione di pareti divisorie interne con pareti doppie in cartongesso. Tale pratica è decaduta, per decorsi termini, pertanto si attesta l'assenza di conformità edilizia e catastale dell'immobile. Si dovrà presentare una nuova pratica per riavviare i provvedimenti edilizi scaduti.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile da punto di vista catastale è totalmente difforme

rispetto allo stato dei luoghi, stante il progetto di frazionamento per la realizzazione di n. 9 monolocali, attraverso la costruzione di pareti divisorie interne con pareti doppie in cartongesso. Tale pratica è decaduta, pertanto si attesta l'assenza di conformità edilizia e catastale dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica comunale e catastale : €20.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LECCO VIA FRANCESCO BARACCA 17, QUARTIERE CASTELLO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LECCO Via Francesco Baracca 17, quartiere Castello , della superficie commerciale di **400,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILIARE GLORI SRL )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno , ha un'altezza interna di m. 3.00 / 3.50 negozio - m. 2.50 deposito. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 704 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana cas, categoria C/1, classe 11, consistenza 376 mq, rendita 13.204,77 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca n. 17, piano: T-S1, intestato a Immobiliare Glori srl  
Coerenze: altra proprietà mapp. 685, Via Valle del Pieno, proprietà Parrocchia S. Giuseppe mapp. 538, Via F. Baracca, passaggio comune

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. 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:

#### CLASSE ENERGETICA:



[50.60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 97042-001063/10 registrata in data 06/12/2010

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
Negozio P.T.	370,00	x	100 %	=	370,00
Deposito P.S1	102,00	x	30 %	=	30,60
<b>Totale:</b>	<b>472,00</b>				<b>400,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,60 x 700,00 = **280.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 280.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 280.420,00**

**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	negozio	400,60	0,00	280.420,00	280.420,00
				<b>280.420,00 €</b>	<b>280.420,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 260.420,00**

**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: **€ 260.420,00**

data 23/10/2019

il tecnico incaricato  
GEOM. LUCA MUTTI