



# 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](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**

**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:	<b>108,60 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>€ 32.580,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.580,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/10/2019</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 **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:	<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>€ 0,00</b>

## **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sempre nel rispetto degli altri indici di zona (Rc, SD e H). La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,05 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 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 Maggiano , 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
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>108,60</b>

#### 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
				<b>32.580,00 €</b>	<b>32.580,00 €</b>

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