



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

DEBITORE:

--- Omisiss - .

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

Dr.ssa Adele Antonia Vasilotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTA**legale.net

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 413/2021

# LOTTO 1

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

**A** **terreno industriale** a IVREA, della superficie commerciale di **14.175,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omisiss - .)

Trattasi di un area edificabile con destinazione produttiva ubicata in Ivrea, località Moretti, zona periferica della città dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. L'intera area è attualmente coltivata, nelle vicinanze sono presenti capannoni industriali. Si segnala la presenza di una centrale elettrica confinate con i terreni, dalla quale partono linee aeree che in parte passano sopra l'area di proprietà, non risulta costituita, ma di fatto esiste una servitù di elettrodotto.

Non si escludono problematiche di natura ambientale, la stima tiene in considerazione tali rischi.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2710, reddito agrario 20,99 €, reddito dominicale 20,99 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/187, n. 4739  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 40, 217, 305, 17 ed ancora strada.
- foglio 111 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 992, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 7,68 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada, ragione ai mappali 16, 305, 309 ed ancora strada.
- foglio 111 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1900, reddito agrario 14,72 €, reddito dominicale 14,72 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 132, 218, 16 ed ancora strada
- foglio 111 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1705, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 223, 224, 43, 183, 133 ed ancora strada.
- foglio 111 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1938, reddito agrario 15,01 €, reddito dominicale 15,01 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 133, 219, 40 ed ancora strada
- foglio 111 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3810, reddito agrario 29,52 €, reddito dominicale 29,52 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada ragione ai mappali 41, 183, 220, 132 ed ancora strada.

- foglio 111 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 897, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,95 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 41, 43, 222, 221, 231, 133 ed ancora ragione al mapp. 41.
  - foglio 111 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 223, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 42, 43, 183, 41 ed ancora ragione al mapp. 42
- 

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14.175,00 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>€. 351.375,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 351.375,00</b>

Data della valutazione: **21/01/2022**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

## **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 DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Renato Maria Giacosa ai nn. 48883/7751 di repertorio, iscritta il 31/10/2006 a Ivrea ai nn. 10187/2343, a favore di Banca Intesa s.p.a., contro --- Omisiss - ., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.  
Importo ipoteca: 210000000,00.

Importo capitale: 126000000,00. Durata ipoteca: 3 anni 2 mesi 12 giorni ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2017 a firma di Giudice di Pace ai nn. 821 di repertorio, iscritta il 15/02/2018 a Ivrea ai nn. 1219/103, a favore di Condominio ex comprensorio industriale Olivetti di Ivrea San Bernardo, contro --- Omisiss - . in liquidazione, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 2039,79

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2016 a firma di Tribunale di Ivrea ai nn. 621/2016 di repertorio, iscritta il 06/08/2018 a Ivrea ai nn. 6129/675, a favore di Consorzio Irriguo SBNF, contro --- Omisiss - . in liquidazione, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: 45000,00.

Importo capitale: 17531,16

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

pignoramento, stipulata il 19/11/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6054/2018 di repertorio, trascritta il 13/02/2019 a Ivrea ai nn. 1180/991, a favore di Consorzio Irriguo S.BN.F., contro --- Omisiss - . in liquidazione, derivante da Verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 429/2021 di repertorio, trascritta il 19/01/2022 a Ivrea ai nn. 454/398, a favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omisiss - ., contro --- Omisiss - ., derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

#### *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**

Ulteriori avvertenze:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

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

--- Omisiss - . per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 09/08/2003), con atto stipulato il 09/08/2003 a firma di Notaio Renata Mariella ai nn. 10421 di repertorio, trascritto il 09/08/2003 a Ivrea ai nn. 7312/5622

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 39 del 02/07/2013, l'immobile ricade in zona Tessuti per attività produttive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 Tessuti per attività produttive (TC7) 46.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale – industriale a bassa permeabilità. Tipologia prevalente: grandi e medie strutture per la produzione. 46.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Costruzioni su lotti edificati o di completamento(TC7): UF = 1,00 mq/mq Rc= 50% Dc = 6mt. o H/2 Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SUL esistente, con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL. 46.03 Disciplina funzionale di tessuto: Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3 Usi regolati: U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SUL, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva. 46.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20% A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IVREA

**TERRENO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a IVREA, della superficie commerciale di **14.175,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omisiss - .)

Trattasi di un area edificabile con destinazione produttiva ubicata in Ivrea, località Moretti, zona periferica della città dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. L'intera area è attualmente coltivata, nelle vicinanze sono presenti capannoni industriali. Si segnala la presenza di una centrale elettrica confinata con i terreni, dalla quale partono linee aeree che in parte passano sopra l'area di proprietà, non risulta costituita, ma di fatto esiste una servitù di elettrodotto.

Non si escludono problematiche di natura ambientale, la stima tiene in considerazione tali rischi.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 16 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 2710, reddito agrario 20,99 €, reddito dominicale 20,99 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/187, n. 4739

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 40, 217, 305, 17 ed ancora strada.

- foglio 111 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 992, reddito agrario 7,68 €, reddito dominicale 7,68 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada, ragione ai mappali 16, 305, 309 ed ancora strada.

- foglio 111 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1900, reddito agrario 14,72 €, reddito dominicale 14,72 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 132, 218, 16 ed ancora strada

- foglio 111 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1705, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 223, 224, 43, 183, 133 ed ancora strada.

- foglio 111 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1938, reddito agrario 15,01 €, reddito dominicale 15,01 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada, ragione ai mappali 133, 219, 40 ed ancora strada

- foglio 111 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 3810, reddito agrario 29,52 €, reddito dominicale 29,52 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada ragione ai mappali 41, 183, 220, 132 ed ancora strada.

- foglio 111 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 897, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,95 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 41, 43, 222, 221, 231, 133 ed ancora ragione al mapp. 41.

- foglio 111 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 223, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a --- Omisiss - ., derivante da Frazionamento in atti dal 21/03/1987 n. 4379

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 42, 43, 183, 41 ed ancora ragione al mapp. 42

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e 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:					
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:					

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno al fg. 111 - mapp. 16	2.710,00	x	100 %	=	2.710,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 17	992,00	x	100 %	=	992,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 40	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 41	1.705,00	x	100 %	=	1.705,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 132	1.938,00	x	100 %	=	1.938,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 133	3.810,00	x	100 %	=	3.810,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 183	897,00	x	100 %	=	897,00
Terreno al fg. 111 - mapp. 224	223,00	x	100 %	=	223,00
<b>Totale:</b>	<b>14.175,00</b>				<b>14.175,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.175,00 x 30,00 = **425.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Costi annuali per sfalcio e manutenzione dell'area	-3.000,00
Deduzione del valore per la servitù di elettrodotto mq 14.175x€/mq 95,00 =	-70.875,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 351.375,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 351.375,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## 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	terreno industriale	14.175,00	0,00	351.375,00	351.375,00
				<b>351.375,00 €</b>	<b>351.375,00 €</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: **€. 351.375,00**

**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 **€. 351.375,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 21/01/2022



il tecnico incaricato  
Geom. Luca Mutti