

TRIBUNALE DI BRESCIA
Liquidazione Giudiziale Nr 81/2023
IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE Giudice Delegato: Dott. Gianluigi
Canali
Curatore: Dott. Matteo Brangi

INTEGRAZIONE E PARZIALE RETTIFICA
PERIZIA LOTTO E
MISSAGLIA (LC)
10 BOX AUTO

La presente relazione è un'integrazione alla precedente relativa allo stesso lotto in cui per mero errore materiale mancavano 2 mappali. Per comodità della curatela si è preferito riportare tutte le informazioni relative anche agli altri mappali già trattati in modo da avere tutte le informazioni del lotto in un unico documento.

IDENTIFICAZIONE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

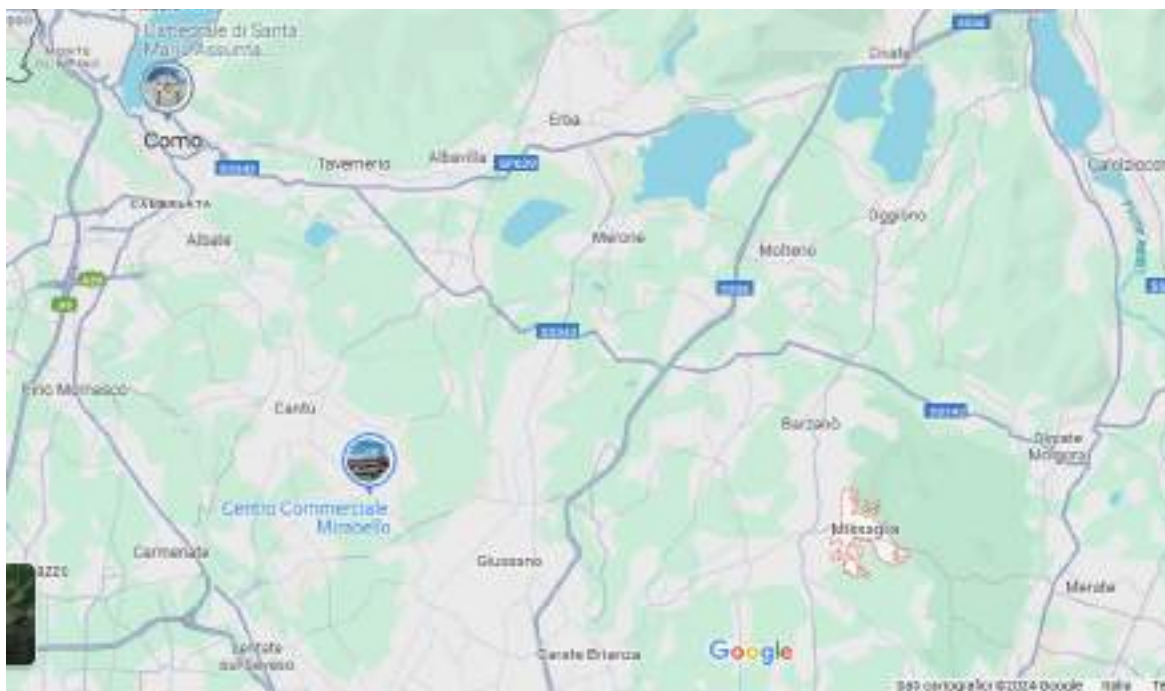
Il beni oggetto del presente capitolo sono costituiti da **10 box auto** ubicati in un garage al piano interrato in comune di Missaglia (LC) e sono catastalmente identificati come da seguente tabella:

TIPO	CAT	PIANO	FOGLIO	PART	SUB	Rendita	Mq
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	9	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	10	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	11	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	12	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	13	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	14	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	15	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	16	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	17	61,36	12
BOX AUTO	C6	S1	7	1636	18	61,36	12

come meglio ricavabile dalle visure catastali (**All. E/1**).

Le unità immobiliari si trovano in via Garibaldi, zona prossima al centro del comune come da mappa e foto aerea seguenti ed estratto di mappa catastale **allegato E/2**.

Missaglia è un comune di circa 8700 abitanti della provincia di Lecco, in Lombardia, posto al centro del distretto del Meratese. Il comune fa parte del Parco regionale di Montevecchia e della Valle di Curone ed all'interno del territorio comunale, in località Valle Santa Croce, si trova la sorgente del torrente Molgoretta.





I beni di cui al presente lotto si trovano in un garage interrato di totali di 24 autorimesse cui si accede mediante uno scivolo da una traversa di via Garibaldi. E' presente un cancello che chiude tutto il garage, è presente illuminazione temporizzata con sensore di movimento e ciascun box presenta basculanti in acciaio zincato. La pavimentazione è in battuto di cemento e sono presenti infiltrazioni d'acqua dal piazzale sovrastante, in particolare ma non solo, per il sub 18 e 11.

Attualmente catastalmente in ditta a:
IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L.

Si precisa che la descrizione fatta è da considerarsi esemplificativa e non vincolante in quanto la valutazione deriva da considerazioni fatte a partire da tutti gli elementi raccolti non necessariamente completamente esplicitati.

CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari sono conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (**allegato E/3**)

CONFINI

La particella 1636 confina da nord in senso orario con le particelle: 1619, 2512, 511, 1637 e 1530.

PROVENIENZA

In base all'ispezione ipocatastale presso la conservatoria di Lecco ricevuta (**allegato E/4**) si ha la seguente

situazione:

. atto di compravendita in data 21 giugno 2006 rep. 74222/7260 del Notaio Stefano Leoni di Porlezza (Co), trascritto a Lecco il 28 giugno 2006 ai nn.12373/7712 per acquisto da soc. IMMOBILIARE GRAZIELLA S.R.L..

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'esame della citata ispezione deriva che:

- **IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A LECCO IL 5 FEBBRAIO 2016 AI NN.1351/205**, a favore soc. ANTEVENIO SRL A SOCIO UNICO, contro IMMOBILIARE STRADIVARI SRL, capitale euro 33.990,00, somma iscritta euro 45.000,00, immobili: MISSAGLIA NCEU MIS/7 MAPP. 1636/9-10-11-12-13-14-15-16-17-18
Non ci sono annotamenti a margine

- **SENTENZA NEL PROCEDIMENTO PER L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE trascritta a Lecco il 31 ottobre 2023 ai nn.16283/12349**

- Servitù di passo citate nelle provenienze e precisamente

".....ACCESSO E SCARICO: si pratica da Via Garibaldi attraverso una striscia di terreno di larghezza composta da metri lineari 4,55 (quattro virgola cinquantacinque) a metri lineari 4,95 (quattro virgola novantacinque), insistente sui mappali 269 (ex mappale 269/a), 253 (ex mappale 253/a) del foglio 3 e mappale 1618 (ex mappale 428/b) del foglio 7.

= PATTI SPECIALI =

1) La società IMMOBILIARE GRAZIELLA S.R.L., si è obbligata ad ogni effetto di legge, con efficacia per sé ed aventi causa ad asservire ad uso pubblico e nell'interesse del Comune di Missaglia, l'intera superficie a copertura delle autorimesse realizzate, superficie che potrà essere liberamente utilizzata dal Comune di Missaglia ad uso parcheggio pubblico o altro.

2) La società venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che esiste servitù di passaggio, pedonale e carraio a favore del terreno sul quale insistono le autorimesse (mappali

1529 foglio 3 - 1619 e 1636 foglio 7) e a carico della striscia di terreno a parte dei mappali 269 e 253 foglio 3, 1618 foglio 7 e quale risulta tinteggiata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Dottor Modesto Bosisio, Notaio in Merate, in data 4 gennaio 1962 n. 12626 di repertorio, registrato a Merate il 23 gennaio 1962 al n. 829 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecco in data 23 febbraio 1962 ai nn. 1031 RG e 216 RP.

In detto atto era inoltre stabilito: " nel sottosuolo di detta striscia di terreno si potranno eseguire tubazioni di acqua, fogna, luce, gas e simili; il tutto nel minor tempo possibile, nel modo tale da non poter ledere i reciproci diritti e chi avrà eseguito dette opere dovrà riattare il piano viabile nello stato in cui si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse e nel sottosuolo di detta striscia di terreno si potranno eseguirsi impianti di illuminazione, le spese per la formazione, manutenzione e conservazione di detta strada saranno proporzionalmente ripartite in ragione dei fondi che essa servirà."

Risulta inoltre:

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore (**ALLEGATO E/5**) di condominio risulta:

Per quanto riguarda la gestione:

- ordinaria 2024, su base preventiva, il debito della Immobiliare Stradivari ammonta complessivo ammonta ad ad € 2.018,00 (€ 950,50 della gestione corrente oltre ad debito progressivo al 31.12.2023 di € 1.067,50)

- straordinaria per l'ottenimento del C.P.I. su base preventiva ammonta ad € 2.468,90

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base alle informazioni raccolte, relativamente all'immobile in oggetto sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione edilizia n. 2093 del 29/09/1980

Variante n. 4715/269 del 27/01/1982

Agibilità P.E. 10-6-27/1979 del 01/02/1982 **ALLEGATO E/6**

Le unità immobiliari costituenti il lotto sono conformi a quanto autorizzato.

VALORE DEL BENE

Gli immobili in questione saranno stimati a corpo nel loro complesso, a partire dalla metratura commerciale

individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze sia esclusive sia condominiali e al netto dei costi di sanatoria e rettifiche catastali ove richiesti.

TIPO	PIANO	FOGLIO	PART	SUB	Rendita	Mq	valore di mercato	valore liquidazione	stima lotto intero
BOX AUTO	S1	7	1636	9	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	€ 50.000,00
BOX AUTO	S1	7	1636	10	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	11	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	12	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	13	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	14	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	15	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	16	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	17	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	
BOX AUTO	S1	7	1636	18	61,36	12	€ 10.000,00	€ 7.500,00	

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 25% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una **valore finale per vendita forzata arrotondato di € 7.500,00 a box ovvero per € 50.000,00 per il lotto nel complesso.**

ALLEGATI

Fotografie

E / 1 Visure Catastali

E / 2 Estratto di mappa

E / 3 Planimetrie catastali

E / 4 Ispezione ipotecaria

E / 5 risultanze condominiali

E / 6 Concessioni edilizie

