

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione II Civile – Ufficio Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 216/2026

Giudice delegato: **Dott.ssa Caterina Macchi**

Curatore: **Dott.ssa Monica Pazzini**

HOBBY E VOLLEY SRL

con sede in Milano

P.IVA: **10255220153**

LOTTO 1

Rapporto di valutazione

**Piena ed intera proprietà di negozio al piano primo sottostrada posto in
tipologia condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.)
sito in Comune di Civate (LECCO) via Roncaglio n. 1/C**

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-PREMESSE.....	3
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTO DI VENDITA.....	6
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	6
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.....	7
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	8
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	9
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>9</i>
<i>VALORE E DECURTAZIONI.....</i>	<i>10</i>
<i>DEPREZZAMENTI.....</i>	<i>10</i>
<i>VALORE D'ASTA</i>	<i>10</i>
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.).....</i>	<i>10</i>
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	10
6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	10
6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI	11
7-ALLEGATI	11
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
2. MAPPA CATASTALE.....	11
3. VISURE CATASTALI	11
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
5. ELABORATO PLANIMETRICO.....	11
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	11
7. ATTO PROVENIENZA	11
8. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	11
9. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI	11
10. VALORI OMI	11
11. VISURA CAMERALE	11
12. CERTIFICAZIONE ART. 567	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 216/2026 - LOTTO 1

Società:

HOBBY E VOLLEY SRL con sede in Milano P.IVA: **10255220153**

Curatore fallimentare: Dott.ssa Monica Pazzini

Oggetto:

Piena ed intera proprietà di negozio al piano primo sottostrada posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito in Comune di Civate (LECCO) via Roncaglio n. 1/C

2-PREMESSE

1. Con sentenza del 03/04/2026 è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale della società **HOBBY E VOLLEY SRL** con sede in Milano P.IVA: 10255220153 al n. 216/2026 R.G.
2. È stato nominato C.T.U. nella sopra citata liquidazione lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. È stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Civate, accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Lo scrivente si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

RELAZIONE TECNICA

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

HOBBY E VOLLEY SRL sede in MILANO (MI)

Codice fiscale: 10255220153 - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO	Comune di CIVATE Via Roncaglio 1/C	11		Mapp. 3773 Sub. 709	Mq. 107	C/1 classe 3	2.155,17 euro

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

HOBBY E VOLLEY SRL sede in MILANO (MI)

Codice fiscale: 10255220153 - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO	Comune di CIVATE Via Roncaglio 1/C	11		Mapp. 3773 Sub. 709	Mq. 107	C/1 classe 3	2.155,17 euro

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dal certificato sostitutivo ai sensi dell'Art. 567 c.p.c. mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale; Gli immobili risultano regolarmente censiti. Quanto alle planimetrie catastali gli immobili non risultano regolarmente rappresentati in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco (errate altezze e lievi modifiche); Si rende necessaria pertanto la redazione di nuova scheda catastale con una spesa di €. 1.000,00 circa.

- **Confini catastali:**

Il negozio al piano primo sottostrada (sub. 709) come da elaborato planimetrico in allegato confina:

a nord con area comune sub. 705 e altre aree comuni;

a est con area verde comune non correttamente indicata;

a ovest con area comune sub. 705 e negozio altre ragioni sub. 708;

a sud con terrapieno e scala comune;

Si segnala che l'elaborato planimetrico mostra numerose imprecisioni e pertanto i confini vengono indicati con riserva.

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

Piena ed intera proprietà di negozio al piano primo sottostrada posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.).

Il sopra descritto immobile è ubicato in Comune di Civate (LECCO) via Roncaglio n. 1/C in zona residenziale posta nelle immediate vicinanze del centro città.

L'intero fabbricato condominiale ad uso misto (negozi ed alloggi) è posto all'interno di più ampio comparto edilizio edificato ad inizio anni '80 e composto da altri blocchi di fabbricati in tipologia condominiale e residenze a schiera.

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

Il negozio oggetto di stima è posto al piano primo sottostrada, accessibile pedonalmente da corte scoperta comune a servizio di altre unità commerciali.

L'unità è composta da ampio open space dove trovano posto divisorie in cartongesso di altezza pari a ml. 2.24 oltre a due servizi igienici.

Il bene, dotato di porta d'accesso su ampia vetrata in alluminio, ha le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate; I servizi igienici sono dotati di WC e lavabo con scaldabagno elettrico; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato; Le porte sono in legno tamburato cieche, verniciate a trasparente, complete di falsi stipiti, coprifili, maniglie e serrature, mentre i serramenti finestre sono costituiti da telai in alluminio con vetrocamera privi di protezioni esterne.

L'impiantistica è la seguente: impianto elettrico per illuminazione sottotraccia; acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, impianto di riscaldamento con diffusori elettrici oltre a climatizzatore a pompa di calore del tipo senza unità esterna.

L'immobile nel suo complesso, edificato nel 1982, così come l'intero complesso condominiale, risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta di complessivi mq 112.00 specificata come segue:

Negozio piano primo sottostrada (mq. 112.00 x 100%)	mq.	112.00
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	<u>mq.</u>	<u>112.00</u>

5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

HOBBY E VOLLEY SRL sede in MILANO (MI)

Codice fiscale: 10255220153 - *Proprietà per 1/1;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO	Comune di CIVATE Via Roncaglio 1/C	11		Mapp. 3773 Sub. 709	Mq. 107	C/1 classe 3	2.155,17 euro

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di negozio al piano primo sottostrada posto in tipologia condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.).

Disposizione interna: openspace a negozio oltre due servizi igienici con antibagno e wc/doccia.

Superficie commerciale parametrata risulta di complessivi mq 112.00 circa.

Buono stato di conservazione e manutenzione; Conformità edilizia: necessita di sanatoria; Risultano spese condominiali insolute; Occupato dalla società fallita.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n° 23/982 dell'08/06/1982 (nuovo impianto);
- Concessione Edilizia in variante n° 3/985 del 09/02/1985;
- Concessione Edilizia in variante, n° 90/988 del 15/04/1988;
- Permesso di Abitabilità con richiesta prot. 4162 del 01/07/1988 rilasciato il 30/03/1989;

- D.I.A. (denuncia di inizio attività) n° 70/2002 del 30/12/2002 per modifiche interne;
- C.I.L.A. IN SANATORIA (comunicazione di inizio lavori asseverata) n° 22/2020 del 05/06/2020 per modifiche interne.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto gli immobili si presentano attualmente DIFFORMI e più precisamente:

- I locali presentano controsoffitto ribassando parzialmente l'altezza utile a ml. 2.73;
- Un wc/doccia risulta inoltre privo dell'antibagno obbligatorio per normativa igienico sanitaria;
- Lievi modifiche alla distribuzione interna;
- La CILA in sanatoria, oltre a presentare le difformità sopra descritte, risulta sospesa in attesa del pagamento della sanzione e della presentazione delle certificazioni degli impianti e presumibilmente scaduta.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civate gli abusi risultano sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa di €. 8.000,00 complessivi di ammenda e di spese tecniche e certificazioni oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; L'importo risulta comprensivo degli €. 1.000,00 menzionati al precedente punto 3.3. Sarà compreso nel medesimo importo il ripristino del wc/doccia a ripostiglio o la creazione di antibagno.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla società fallita.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 22/06/2026, che di seguito si riassumono:

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta in data 24/04/2026 al n. 4661 R.P., a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI HOBBY E VOLLEY SRL.

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Lecco.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Alloggio con accessori (€/mq. 1.250,00 circa) **€. 140.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Per sanatoria edilizia e catastale **€. - 8.000,00**

Spese condominiali arretrate circa **€. - 2.000,00**

Valore risultante complessivo a corpo **€. 130.000,00**

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 130.000,00 – 20% **€. 104.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)

€. 104.000,00 – 25% **€. 78.000,00**

5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Decreto di trasferimento Tribunale di Lecco in data 09/10/2019 Repertorio n° 516/2019 trascritto a Lecco in data 23/10/2019 al R.P. n° 10722.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

La palazzina denominata "Condominio Esedra" individuata dal civico n. 1 di via Roncaglio (Civate) è, alla data odierna, amministrata dallo studio HOUSE BUILDING srls con sede in Lecco piazza Stazione 3/A mail: info@house-building.it.

Da informazioni avute dallo studio di cui sopra è emerso che le spese condominiali ammontano a €. 1.000,00 circa annuali comprensive delle usuali spese di gestione e manutenzione oltre l'acqua di consumo e ripartite su base millesimale (Negozio = 17.08/1000); Come da comunicazione dell'amministratore risulta essere in arretrato la somma di €. 2.000,00 circa.

Le spese arretrate saranno a carico di parte acquirente per quanto riguarda le ultime due annualità pari ad €. 2.000,00 e pertanto per il totale come previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno del negozio sono risultati presenti mobili e scaffali di scarso valore e consueti di un locale commerciale.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ELABORATO PLANIMETRICO
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
7. ATTO PROVENIENZA
8. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
9. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI
10. VALORI OMI
11. VISURA CAMERALE
12. CERTIFICAZIONE ART. 567

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 22/06/2026

L'esperto stimatore

