

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI FALLIMENTO

RG. 740/2021

Giudice Delegato: **Dott. Luca Gianì**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5: unità immobiliare in Bormio (SO)

(Terreno edificabile)

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI:

Bene in Bormio (SO)

Qualità: Prato irriguo

Dati Catastali: foglio 12 particella 160

STATO OCCUPATIVO:

Nel sopralluogo eseguito in data 6 maggio 2022 l'immobile risultava libero.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

Nessuno.

COMPROPRIETARI:

per la quota di 1/2.

PREZZO BASE D'ASTA:

Lotto 5:

da libero: € 200.000,00

LOTTO 5

(Terreno edificabile)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Bormio - Terreno prato irriguo

1.2. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (*all. 1*).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bormio come segue (*all.2*):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/2

Dati identificativi: **foglio 12, particella 160**

Dati classamento: qualità prato irriguo, classe 2, superficie mq 990, deduzione A1, reddito dominicale € 1,28, reddito agrario € 2,05

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sondrio – Territorio Servizi Catastali.

1.4. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario Strada Vicinale delle Rovine, mapp.817, mapp.864, mapp.161, mapp.159.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Bormio

Fascia/zona: D1/ Periferica/VIA MONTE CRISTALLO, VIA MONTE SOBRETTEA, VIA PER PIATT A, VIA BAITE CAMPELLO, VIA GIUSTIZIA, VIA PREMADIO, VIA AGOI

Microzona: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: durante tutto l'anno collegamenti con autolinee Sondrio-Tirano-Bormio; essendo Bormio una località turistica in alta stagione vi sono collegamenti diretti con autolinee Milano - Bormio.

Collegamento stradale: da Milano percorrendo la SS36 fino a Colico e da qui utilizzando la SS38.

2.2. Caratteristiche descrittive (all.3):

Terreno: a prato.

Condizioni generali del terreno: normali.

2.3. Breve descrizione della zona:

La zona in cui è ubicato il terreno è situata nell'area periferica del comune di Bormio ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni e di edifici a principale vocazione turistica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6 maggio 2022, è stato possibile accedere al bene grazie e si è potuto constatare che il terreno risulta libero.

4. PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietaria:

con sede in - proprietà per la quota di 1/2 dal 30/09/2021, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio in data

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/2 dal 01/04/2010, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

e Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 01/04/2010, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 dal 23/12/2004, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

con sede in - proprietà per la quota di 1/1 dal 19/12/2002, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

con sede in - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/05/1992, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza

mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Sondrio sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 19/07/2022 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali**
Non pertinente in quanto di proprietà di una società
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna.
- **Eventuali note:**
Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**
Nessuna.
- **Pignoramenti**
Nessuno.
- **Trascrizioni**
Sentenza dichiarativa di fallimento del 30/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Sondrio il 03/02/2022 ai nn.1239/977 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.
Grava tra gli altri sul bene oggetto di relazione.

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Nessuna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il terreno oggetto di fallimento, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, risulta fa parte del piano attuativo "5.4.8.B) Mod. Att.4 – Piani attuativi del tessuto urbano consolidato, Piana "Camisa" Via Milano – Via Leghe Grigie Nord (Ex PL C2.1) come da norme tecniche del Piano delle Regole (P.d.R.) (**all.6**).

6.1. Conformità catastale

La documentazione scheda catastale depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sondrio – Territorio Servizi Catastali risulta conforme.

7. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata utilizzando la superficie presente nella visura catastale (**all.2**), in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Terreno per la quota di 1/2 di proprietà della Golden S.r.l.	mq.	495,0	100%	495,0
495,0				495,0

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione:

Il Comune di Bormio come riferito dall'Ufficio Tributi dal 23.04.2003 non emette una tabella con i valori delle aree edificabili comunali; pertanto, come riferito dallo stesso ufficio il documento su cui basarsi per la valutazione sono gli atti di compravendita su stesso bene o su immobile simile.

Pertanto, la scrivente essendo presente l'atto di compravendita del 30/09/2021 relativo all'altra metà quota del terreno oggetto di fallimento utilizzerà lo stesso importo di vendita a corpo e non a misura per la valutazione dello stesso.

8.3. Valutazione LOTTO 5:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Terreno edificabile	Prato irriguo	495,0	€ 200 000,00
€ 200 000,00			

9. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il terreno risulta divisibile in due porzioni, visto che la quota oggetto del fallimento è solo pari alla metà del lotto.

10.CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 07/08/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atto di provenienza e vendita della quota di 1/2
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione urbanistica