



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

1086/2016

DEBITORE:

EDIL - SALFA SRL

GIUDICE:

Dr.ssa Alida Paluchowski

CURATORE:

Avv. Renato Zanfagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2017

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

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

depositi artigianali, ora demoliti, e porzione di area urbana a CESATE Via Cesare Battisti 7, della superficie commerciale di **151,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) ad esclusione dell'area urbana che risulta di proprietà della EDIL-SALFA SRL per la quota di 6/8 (le restanti quote di 1/8 cad sono di proprietà dei Sig.ri)

Trattasi di un terreno originariamente sedime di fabbricati, ora demoliti, all'interno di un cortile di proprietà comune ad altri confinanti, recintato con rete metallica e siepi.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T-1°, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00949/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T-1°, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 826 (catasto fabbricati), classe area urbana, consistenza 0, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl per la quota di 6/8, derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 325 sub. 3 (catasto fabbricati), classe porz. di f.rurale, consistenza 0, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione geometrica del 26/03/1998 in atti dal 9/04/1998 atto in deroga (n. 36992.1/1998)
- foglio 14 particella 325 sub. 4 (catasto fabbricati), classe porz. di f.r., consistenza 0, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione geometrica del 26/03/1998 in atti dal 9/04/1998 atto in deroga (n. 36992.1/1998)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.100,00**
Data della valutazione: **12/12/2017**

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: *Nessuna.*

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

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2004), con atto stipulato il 24/05/2004 a firma di Notaio Manuela Magaglio ai nn. 42763/2567 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Milano 2 ai nn. 82335/41384, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a cespiti identificati al fg. 14 mappale 324 sub. 5 e 6 ed ente urbano al fg. 14 mapp. 826

Efil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di permuta (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di Notaio Vincenzo Capruzzi ai nn. 19398 di repertorio, trascritto il 25/03/2005 a Milano 2 ai nn. 42782/22023, in forza di permuta.

Il titolo è riferito solamente a cespiti al fg. 14 mapp. 324 sub. 4 e 7

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. D.I.A 129/2003**, intestata a Edil-Salfa srl , per lavori di rimozione delle parti pericolanti con messa in sicurezza dell'immobile. Successivamente verrà presentato un progetto di recupero dei rustici esistenti, presentata il 23/12/2003 con il n. prot. 21033 di protocollo

Comunicazione di demolizione rustici pericolanti **N. 1787**, intestata a Edil Salfa srl , per lavori di demolizione immobili pericolanti insistenti sul mappale 324 parte , presentata il 03/02/2010 con il n. 1787 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 50 del 21/07/2010 modificato con D.C.C. n. 41 del 10/07/2013, l'immobile ricade in zona ambito n. 1 centro storico urbano (nucleo di antica formazione) - ambito di riqualificazione urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 5 e 16 NT del Piano delle Regole . I terreni sono soggetti a fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 39 delle NT del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta essere stata presentata la pratica catastale di demolizione dei fabbricati. La documentazione catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate rappresenta ancora la situazione prima degli interventi di demolizione.

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 CESATE VIA CESARE BATTISTI 7

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

depositi artigianali, ora demoliti, e porzione di area urbana a CESATE Via Cesare Battisti 7, della superficie commerciale di **151,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL) ad esclusione dell'area urbana che risulta di proprietà della EDIL-SALFA SRL per la quota di 6/8 (le restanti quote di 1/8 cad sono di proprietà dei Sig.ri)

Trattasi di un terreno originariamente sedime di fabbricati, ora demoliti, all'interno di un cortile di proprietà comune ad altri confinanti, recintato con rete metallica e siepi.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T-1°, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00949/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T-1°, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 324 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 826 (catasto fabbricati), classe area urbana, consistenza 0, indirizzo catastale: Via C. Battisti n. 7, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl per la quota di 6/8, derivante da costituzione del 12/04/1995 (n. A00946/1995)
- foglio 14 particella 325 sub. 3 (catasto fabbricati), classe porz. di f.rurale, consistenza 0, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione geometrica del 26/03/1998 in atti dal 9/04/1998 atto in deroga (n. 36992.1/1998)
- foglio 14 particella 325 sub. 4 (catasto fabbricati), classe porz. di f.r., consistenza 0, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione geometrica del 26/03/1998 in atti dal 9/04/1998 atto in deroga (n. 36992.1/1998)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito sub. 7	18,00	x	100 %	=	18,00
deposito sub. 6	22,00	x	100 %	=	22,00
deposito sub. 4	21,00	x	100 %	=	21,00
box sub. 5	22,00	x	100 %	=	22,00
area urbana (quota di 6/8)	68,25	x	100 %	=	68,25
Totale:	151,25				151,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di valutare la superficie edificabile delle unità immobiliari, sebbene demolite, e dell'area urbana (quest'ultima per per la quota di proprietà), pari a mq. 151,25 totali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,25 x 80,00 = **12.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesate

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	deposito artigianale	151,25	0,00	12.100,00	12.100,00
				12.100,00 €	12.100,00 €

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: **€ 12.100,00**

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: **€ 12.100,00**

data 12/12/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI