



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 22/11/2017

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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CESATE Via Sarca 18, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un vano box con pavimenti in piastrelle e saracinesca basculante in metallo.

Il box è collegato tramite una porta con il magazzino al sub. 702 sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 905 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Sarca n. 18, piano: S1, intestato a Edil-salfa srl , derivante da costituzione del 15/05/2006 prot. MI0306588 in atti dal 15/05/2006 (n. 3333.1/2006)

B **deposito artigianale** a CESATE Via Sarca 18, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino avente pavimento in piastrelle di gres, serramenti esterni in alluminio e doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto elettrico è da ultimare.

E' stato creato un locale bagno abusivo, che si trova al rustico, senza apparecchi sanitari.

Il magazzino ha una porta di collegamento al box al sub. 25 sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 905 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: Via Sarca n. 18, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da Divisione del 27/05/2008 prot. n. MI0480127 in atti dal 27/05/2008 (n. 36000.1/2008)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.894,65
Data della valutazione:	22/11/2017

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:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/01/2005 a firma di Notaio Capruzzi Vincenzo ai nn. 19202/4379 di repertorio, iscritta il 25/01/2005 a Milano 2 ai nn. 8378/1731, a favore di Banca Intesa spa, contro Edil-Salfa srl, derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1200000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/07/2015 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 33413 di repertorio, trascritta il 06/08/2015 a Milano 2 ai nn. 82979/54418, a favore di Il condominio Residenza del Sole, contro Edil-Salfa srl, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a magazzino identificato al foglio 13, mapp. 905, sub. 702

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:	€ 5.505,35
Millesimi condominiali:	m/m 24,145 il
Ulteriori avvertenze:	deposito sub. 702 -
L'importo delle spese insolute è complessivo per i due cespiti immobiliari.	m/m 7,789 il box
	sub. 25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil-salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti (dal 06/02/2003), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio Capruzzi Vincenzo ai nn. 17709 di repertorio, trascritto il 05/03/2003 a Milano 2 ai nn. 36719/24282, in forza di atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **51/04**, intestata a Angelo Amministratore Edilsalfa srl , per lavori di accantieramento per nuova edificazione nell'immobile in Via Lambro angolo Via di P.L. , presentata il 10/06/2004 con il n. 9417 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **115/04**, intestata a Edilsalfa srl , per lavori di variante alla d.i.a. n. 40/04, presentata il 18/11/2004 con il n. 18610 di protocollo

Variante alla dia 40/04 e successiva del 18/11/2004 N. **23/2006**, intestata a Edilsalfa srl , presentata il 20/02/2006 con il n. 12879 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, l'immobile ricade in zona ambito n. 3 - residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale magazzino al sub. 702 è stato creato un bagno abusivo (al rustico) con sola predisposizione dell'impianto idraulico. Lievi difformità distributive interne e ribassamento del soffitto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino con demolizione wc: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale magazzino al sub. 702 è stato creato un bagno abusivo (al rustico) con sola predisposizione dell'impianto idraulico. Lievi difformità distributive interne e ribassamento del soffitto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CESATE VIA SARCA 18

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CESATE Via Sarca 18, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un vano box con pavimenti in piastrelle e saracinesca basculante in metallo.

Il box è collegato tramite una porta con il magazzino al sub. 702 sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 905 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Sarca n. 18, piano: S1, intestato a Edil-salfa srl , derivante da costituzione del 15/05/2006 prot. MI0306588 in atti dal 15/05/2006 (n. 3333.1/2006)

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN CESATE VIA SARCA 18

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a CESATE Via Sarca 18, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino avente pavimento in piastrelle di gres, serramenti esterni in alluminio e doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto elettrico è da ultimare.

E' stato creato un locale bagno abusivo, che si trova al rustico, senza apparecchi sanitari.

Il magazzino ha una porta di collegamento al box al sub. 25 sempre di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 905 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: Via Sarca n. 18, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da Divisione del 27/05/2008 prot. n. MI0480127 in atti dal 27/05/2008 (n. 36000.1/2008)



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:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 200,00 = **13.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.400,00**

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	box singolo	20,00	0,00	5.000,00	5.000,00
B	deposito artigianale	67,00	0,00	13.400,00	13.400,00
				18.400,00 €	18.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.400,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.505,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.894,65**

data 22/11/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI