



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 26/01/2018

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 **negozio** a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 67 mq, rendita 1.605,56 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.915,00
Data della valutazione:	26/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da non reperito con contratto di affitto.

Non è stato possibile reperire copia del contratto di locazione.

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 27/07/1988 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 88688/8888 di repertorio, iscritta il 29/07/1988 a Milano 2 ai nn. 62888/12518, a favore di Credito fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde , contro Edil-Salfa srl .

Importo ipoteca: L. 735.000.000.

Importo capitale: L. 490.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni .

Annotazione del 5/04/2002 reg. part. 7530 - reg. gen. 42045 restrizione di beni annotazione del 28/10/2009 reg. part. 24178 - reg. gen. 144479 restrizione di beni

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:	€ 585,00
Millesimi condominiali:	m/m 66,280

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 01/02/1982), con atto stipulato il 01/02/1982 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 24804 di repertorio, registrato il 19/02/1982 a Saronno ai nn. 1004, trascritto il 23/02/1982 a Milano 2 ai nn. 11182/8807, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno al mapp. 394 del foglio 18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. 162/86**, intestata a Edil Salfa srl , per lavori di realizzazione palazzina di civile abitazione , rilasciata il 28/02/1987, agibilità del 20/02/1990 con il n. p.e. 162/86 e 176/88 di protocollo.

Trattasi di due certificati uno per costruzione casa civile abitazione e negozi e l'altro per palazzina di civile abitazione

Variante P.E. 162/86 **N. P.E. 176/88**, intestata a _____ amm.re unico EdilSalfa srl , per lavori di variante, rilasciata il 15/11/1988, agibilità del 20/02/1990

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. D.I.A. 113/2001**, intestata a Amm. Unico della Soc. Edilsalfa srl , per lavori di trasformazione negozio ad attività bar, presentata il 10/10/2001 con il n. 16933 di protocollo

Denuncia di inizio attività tardiva **N. D.I.A. 94/07**, intestata a _____ Amm. Unico Edilsalfa srl , per lavori di frazionamento negozio in due unità immobiliari (una parte negozio bar ristorante l'altra parte ufficio), presentata il 13/09/2007 con il n. 14635 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Cila in sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione tavolati interni zona cucina / servizi igienici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CESATE VIA TRIESTE 110

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 67 mq, rendita 1.605,56 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, 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
Negozio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.200,00 = **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.000,00**

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	negozio	80,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.500,00**

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: **€ 585,00**

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

€ 92.915,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parquet prefinito e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni in ghisa ed alluminio.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.677,45 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atati dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.879,62
Data della valutazione:	26/01/2018

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 27/07/1988 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 88688/8888 di repertorio, iscritta il 29/07/1988 a Milano 2 ai nn. 62888/12518, a favore di Credito fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, contro Edil-Salfa srl.

Importo ipoteca: L. 735.000.000.

Importo capitale: L. 490.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione del 5/04/2002 reg. part. 7530 - reg. gen. 42045 restrizione di beni annotazione del 28/10/2009 reg. part. 24178 - reg. gen. 144479 restrizione di beni

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 insolte alla data della perizia:	€ 2.620,38
Millesimi condominiali:	m/m 70,972

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 01/02/1982), con atto stipulato il 01/02/1982 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 24804 di repertorio, registrato il 19/02/1982 a Saronno ai nn. 1004, trascritto il 23/02/1982 a Milano 2 ai nn. 11182/8807, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno al mapp. 394 del foglio 18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. P.E. 162/86, intestata a Edil Salfa srl , per lavori di realizzazione palazzina di civile abitazione , rilasciata il 28/02/1987, agibilità del 20/02/1990 con il n. p.e. 162/86 e 176/88 di protocollo.

Trattasi di due certificati uno per costruzione casa civile abitazione e negozi e l'altro per palazzina di civile abitazione

Variante P.E. 162/86 N. P.E. 176/88, intestata a amm.re unico EdilSalfa srl , per lavori di variante, rilasciata il 15/11/1988, agibilità del 20/02/1990

Denuncia di inizio attività tardiva N. D.I.A. 94/07, intestata a Amm. Unico Edilsalfa srl , per lavori di frazionamento negozio in due unità immobiliari (una parte negozio bar ristorante l'altra parte ufficio), presentata il 13/09/2007 con il n. 14635 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 50 del 21/07/2010 e pubblicato al B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06/10/2010, modificato con D.C.C. n. 41 del 10/07/2013 pubblicata al B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20/11/2013. Variante approvata c, l'immobile ricade in zona ambito n.3 - residenziale consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 ambito 3 - residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CESATE VIA TRIESTE 110

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parquet prefinito e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni in ghisa ed alluminio.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.677,45 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atati dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

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 con disco orario. 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
Negozio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.200,00 = **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.000,00**

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
B	negozio	80,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.500,00**

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:	€ 2.620,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.879,62

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 69 mq, rendita 1.653,49 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.241,50
Data della valutazione:	26/01/2018

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 27/07/1988 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 88688/8888 di repertorio, iscritta il 29/07/1988 a Milano 2 ai nn. 62888/12518, a favore di Credito fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde , contro Edil-Salfa srl .

Importo ipoteca: L. 735.000.000.

Importo capitale: L. 490.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni .

Annotazione del 5/04/2002 reg. part. 7530 - reg. gen. 42045 restrizione di beni annotazione del 28/10/2009 reg. part. 24178 - reg. gen. 144479 restrizione di beni

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:	€ 658,50
Millesimi condominiali:	m/m 70,972

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 01/02/1982), con atto stipulato il 01/02/1982 a firma di Notaio Chiambretti ai nn. 24804 di repertorio, registrato il 19/02/1982 a Saronno ai nn. 1004, trascritto il 23/02/1982 a Milano 2 ai nn. 11182/8807, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno al mapp. 394 del foglio 18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. 162/86**, intestata a Edil Salfa srl , per lavori di realizzazione palazzina di

civile abitazione , rilasciata il 28/02/1987, agibilità del 20/02/1990 con il n. p.e. 162/86 e 176/88 di protocollo.

Trattasi di due certificati uno per costruzione casa civile abitazione e negozi e l'altro per palazzina di civile abitazione

Variante P.E. 162/86 **N. P.E. 176/88**, intestata a amm.re unico EdilSalfa srl , per lavori di variante, rilasciata il 15/11/1988, agibilità del 20/02/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 50 del 21/07/2010 e pubblicato al B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06/10/2010, modificato con D.C.C. n. 41 del 10/07/2013 pubblicata al B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20/11/2013. Variante approvata c, l'immobile ricade in zona ambito n.3 - residenziale consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 ambito 3 - residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa e presentazione nuova scheda catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CESATE VIA TRIESTE 110

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a CESATE Via Trieste 110, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un negozio posto al piano terreno di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. La struttura è portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

L'immobile presenta muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio anodizzato e vetro.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di calore tramite termosifoni.

Impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 394 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 69 mq, rendita 1.653,49 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 110, piano: T, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 69845/1988)

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
Negozi	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 1.200,00 = **98.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 98.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 98.400,00

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
C	negozio	82,00	0,00	98.400,00	98.400,00
				98.400,00 €	98.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.900,00**

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: **€ 658,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.241,50**

data 26/01/2018

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI