



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 **deposito commerciale** a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. Sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 43 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da costituzione in atti dal 30/03/1993

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.683,68
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: *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:	€ 4.016,32
Millesimi condominiali:	magazzino sub. 42 m/m 18,563

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 17/02/1988), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 83259 di repertorio, trascritto il 15/03/1988 a Milano 2 ai nn. 22025/16208, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 122

Edil-salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95791/68267, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 204

Edil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95792/68268, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 205

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **variante P. E. 17/90**, intestata a Edilsalfa srl , per lavori di art. 13 legge 47/85 su P.E. 17/90 ad uso residenziale , rilasciata il 07/05/1993

Richiesta di agibilità N. **richiesta di agibilità** , intestata a Edilsalfa srl , presentata il 21/06/1993.

Integrazione in data 14/05/2000



Autorizzazione al posizionamento di dissuasori in cemento presso il Condominio di Via Bellini 31 N. **prot. 1069**, intestata a _____, rilasciata il 07/02/1997

Denuncia inizio attività **N. n. pratica 127 DIA (rif. P.E. 17/90)**, intestata a Edilsalfa srl, per lavori di modifiche interne appartamento piano 1° e 2°, modifiche aperture piano sotterraneo, schema fognatura P. S1 e P.T, presentata il 30/11/1998 con il n. 18409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017, l'immobile ricade in zona ambito n. 3 residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli spazi, altezze diverse rispetto alla scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino difformità: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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 BELLINI 31

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. Sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 43 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da costituzione in atti dal 30/03/1993



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 Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 300,00 = **28.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesate, 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 commerciale	94,00	0,00	28.200,00	28.200,00
				28.200,00 €	28.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.700,00**

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: **€ 4.016,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.683,68**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **deposito commerciale** a CESATE via Bellini 31, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 45 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.515,84
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 **legale**, iscritta il 26/10/2009 a Milano 2 ai nn. 142919/28720, a favore di Equitalia Esatri spa , contro Edil Salfa srl , derivante da atto amministrativo Equitalia Esatri spa .

Importo ipoteca: 125042,24.

Importo capitale: 62521,12

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:	€ 10.184,16
Millesimi condominiali:	8,380

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 17/02/1988), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 83259 di repertorio, trascritto il 15/03/1988 a Milano 2 ai nn. 22025/16208, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 122

Edil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95792/68268, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 205

Edil-salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95791/68267, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 204

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia **N. variante P. E. 17/90**, intestata a Edilsalfa srl , per lavori di art. 13 legge 47/85 su P.E. 17/90 ad uso residenziale , rilasciata il 07/05/1993

Richiesta di agibilità **N. richiesta di agibilità** , intestata a Edilsalfa srl , presentata il 21/06/1993.
Integrazione in data 14/05/2000

Autorizzazione al posizionamento di dissuasori in cemento presso il Condominio di Via Bellini 31 **N. prot. 1069**, intestata a Bellocchi Cesare , rilasciata il 07/02/1997

Denuncia inizio attività **N. n. pratica 127 DIA (rif. P.E. 17/90)** , intestata a Edilsalfa srl , per lavori di modifiche interne appartamento piano 1° e 2°, modifiche aperture piano sotterraneo, schema fognatura P. S1 e P.T, presentata il 30/11/1998 con il n. 18409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 , l'immobile ricade in zona ambito n. 3 residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli spazi, altezze diverse rispetto alla scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino difformità: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 45 in quanto manca il tavolato divisorio, indicato invece nella planimetria catastale

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 BELLINI 31

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a CESATE via Bellini 31, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.



Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 45 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993



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 Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 300,00 = **13.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesate, 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	deposito commerciale	44,00	0,00	13.200,00	13.200,00
				13.200,00 €	13.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.700,00**

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:	€ 10.184,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.515,84



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

C **deposito commerciale** a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 42 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -1.930,64
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: *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:	€ 11.830,64
Millesimi condominiali:	m/m 7,333

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 17/02/1988), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 83259 di repertorio, trascritto il 15/03/1988 a Milano 2 ai nn. 22025/16208, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 122

Edil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95792/68268, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 205

Edil-salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95791/68267, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 204

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **variante P. E. 17/90**, intestata a Edilsalfa srl , per lavori di art. 13 legge 47/85 su P.E. 17/90 ad uso residenziale , rilasciata il 07/05/1993

Richiesta di agibilità N. **richiesta di agibilità** , intestata a Edilsalfa srl , presentata il 21/06/1993. Integrazione in data 14/05/2000



Autorizzazione al posizionamento di dissuasori in cemento presso il Condominio di Via Bellini 31 N. prot. 1069, intestata a **Bellocchi Cesare**, rilasciata il 07/02/1997

Denuncia inizio attività N. n. pratica 127 DIA (rif. P.E. 17/90), intestata a Edilsalfa srl, per lavori di modifiche interne appartamento piano 1° e 2°, modifiche aperture piano sotterraneo, schema fognatura P. S1 e P.T, presentata il 30/11/1998 con il n. 18409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017, l'immobile ricade in zona ambito n. 3 residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli spazi, altezze diverse rispetto alla scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione difformità: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 42 in quanto manca il tavolato divisorio, indicata invece nella planimetria catastale

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 BELLINI 31

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 42 in quanto manca il tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini n. 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl,



derivante da Costituzione in atti dal 30/03/1993

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.

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
magazzino	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 300,00 = **11.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesate, 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	deposito commerciale	38,00	0,00	11.400,00	11.400,00
				11.400,00 €	11.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.900,00**

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: **€ 11.830,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ -1.930,64**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 33 in quanto manca il tavolato divisorio. Sono inoltre state riscontrate difformità distributive interne ed altezze differenti rispetto alla scheda catastale

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione del 9/061992 in atti dal 26/10/1998 finalizzato 98/99 (n. 3004.2/1992)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.729,68
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: *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:	€ 7.970,32
Millesimi condominiali:	m/m 26,609

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 17/02/1988), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 83259 di repertorio, trascritto il 15/03/1988 a Milano 2 ai nn. 22025/16208, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 122

Edil-salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95791/68267, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 204

Edil-Salfa srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1990), con atto stipulato il 16/11/1990 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 114734 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95792/68268, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 13 mappale 205

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **variante P. E. 17/90**, intestata a Edilsalfa srl , per lavori di art. 13 legge 47/85 su P.E. 17/90 ad uso residenziale , rilasciata il 07/05/1993



Richiesta di agibilità **N. richiesta di agibilità** , intestata a Edilsalfa srl , presentata il 21/06/1993.
Integrazione in data 14/05/2000

Autorizzazione al posizionamento di dissuasori in cemento presso il Condominio di Via Bellini 31 **N. prot. 1069**, intestata a Bellocchi Cesare , rilasciata il 07/02/1997

Denuncia inizio attività **N. n. pratica 127 DIA (rif. P.E. 17/90)** , intestata a Edilsalfa srl , per lavori di modifiche interne appartamento piano 1° e 2°, modifiche aperture piano sotterraneo, schema fognatura P. S1 e P.T, presentata il 30/11/1998 con il n. 18409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 , l'immobile ricade in zona ambito n. 3 residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli spazi, altezze diverse rispetto alla scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione difformità: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 33 in quanto manca il tavolato divisorio, indicato in planimetria. Sono inoltre state riscontrate difformità distributive interne ed altezze differenti rispetto alla scheda catastale

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 BELLINI 31

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito commerciale a CESATE Via Bellini 31, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un locale magazzino al rustico. sono stati realizzati solo i tavolati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Finestre in vetro e ferro con sbarre.

Non sono presenti impianti.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre

Il cespite di fatto è collegato con il magazzino al sub. 33 in quanto manca il tavolato divisorio. Sono



inoltre state riscontrate difformità distributive interne ed altezze differenti rispetto alla scheda catastale

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 205 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 31, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl, derivante da Costituzione del 9/061992 in atti dal 26/10/1998 finalizzato 98/99 (n. 3004.2/1992)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, 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 Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 300,00 = **40.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesate, 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
D	deposito commerciale	134,00	0,00	40.200,00	40.200,00
				40.200,00 €	40.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.700,00**

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:	€ 7.970,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.729,68

data 22/11/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI

