



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 01/12/2017

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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a GERENZANO Via Quarto dei Mille , della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

E' stato possibile visionare l'immobile solo esternamente, in quanto non erano disponibili le chiavi della serratura del portone, probabilmente cambiata dall'occupante senza titolo.

All'interno di un'area cortilizia comune a più proprietari, dalle visure catastali la Fallita risulta proprietaria di un piccolo locale deposito di antica costruzione (presumibilmente intorno al 1820), con struttura in mattoni pieni e legno e tetto di copertua in tegole in cotto, portone di ingresso in metallo verniciato e di una porzione di area cortilizia di mq. 15 non identificabile sul posto, in quanto non esiste la planimetria catastale.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3981 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille , piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da divisione del 7/11/2002 prot. 333883 in atti dal 7/11/2002 (n. 17670.1/2002)
- foglio 7 particella 3981 sub. 23 (catasto fabbricati), consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille , piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione del 28/02/2003 protocollo n. 114422 in atti dal 28/02/2003 divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione (n. 2750.1/2003)
Coerenze: altra proprietà, corte comune ad altre proprietà, altra u.i, proprietà degli stessi trattasi di area urbana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Data della valutazione:	01/12/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da persona non identificata senza alcun titolo

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 09/06/2000 a firma di Antonio Monteleone ai nn. 263 di repertorio, iscritta il 10/06/2000 a Conservatoria di Como ai nn. 11713/3113, a favore di Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde spa , contro Edil-Salfa srl , derivante da atto notarile pubblico .

Importo ipoteca: 1032.913,80.

Importo capitale: 516.456,90.

Durata ipoteca: 15 anni

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 10/06/1993), con atto stipulato il 10/06/1993 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 76399 di repertorio, trascritto il 03/07/1993 a Conservatoria di Como ai nn. 12314/8714, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 14 del 26/01/2011 - BURL n. 30 del 27/07/2011, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole tavola 15a: CS centro storico e nuclei di antica formazione - Analisi territoriale tavola 17 : accessori e box disciplinati dall'art. 17.1b -17 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante la richiesta di accesso atti presso il Comune di Gerenzano, non è stato possibile reperire documentazione edilizia utile. Il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite oggetto di stima risulta essere stato edificato nei primi anni dell'800.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non coincide con lo stato dei luoghi 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 GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a GERENZANO Via Quarto dei Mille , della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

E' stato possibile visionare l'immobile solo esternamente, in quanto non erano disponibili le chiavi della serratura del portone, probabilmente cambiata dall'occupante senza titolo.

All'interno di un'area cortilizia comune a più proprietari, dalle visure catastali la Fallita risulta proprietaria di un piccolo locale deposito di antica costruzione (presumibilmente intorno al 1820), con struttura in mattoni pieni e legno e tetto di copertua in tegole in cotto, portone di ingresso in metallo verniciato e di una porzione di area cortilizia di mq. 15 non identificabile sul posto, in quanto non esiste la planimetria catastale.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3981 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille , piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da divisione del 7/11/2002 prot. 333883 in atti dal 7/11/2002 (n. 17670.1/2002)

- foglio 7 particella 3981 sub. 23 (catasto fabbricati), consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Quarto dei Mille , piano: T, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da variazione del 28/02/2003 protocollo n. 114422 in atti dal 28/02/2003 divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione (n. 2750.1/2003)
Coerenze: altra proprietà, corte comune ad altre proprietà, altra u.i, proprietà degli stessi trattasi di area urbana



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 Varese dista circa 40 km - Milano dista circa 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada



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	15,00	x	100 %	=	15,00
area urbana	15,00	x	100 %	=	15,00

Totale:	30,00	30,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima tiene conto dei costi di regolarizzazione e dei vincoli di accesso, essendo i beni inseriti in un'area comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gerenzano, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Gerenzano

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	30,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: € 3.000,00

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: € 3.000,00

data 01/12/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI

