



# 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](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto: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 SOLARO Via L. Galvani sc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box posto al piano seminterrato avente serranda elettrica di tipo basculante in alluminio. Pavimento in piastrelle di ceramica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30 m..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 550 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Galvani sc, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 3/03/1998 in atti dal 3/03/1998 (n.276424.1/1998)

**B villa singola** a SOLARO Via L. Galvani sc, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di una villetta con annesso giardino pertinenziale recintato.

Struttura portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole a canale.

Pavimenti in piastrelle di ceramica di vario tipo ed in parquet nei locali al piano primo

Scala interna in marmo.

Finestre in legno con doppi vetri e persiane a battente. Porte interne in legno con ferramenta di tipo comune.

Riscaldamento autonomo con diffusione di calore tramite termosifoni tipo Thema.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h. 2.10. Apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo leggero completa di accessori

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 550 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Galvani sc, piano: T-1-2-S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 3/03/1998 in atti dal 3/03/1998(n. 276424.1/1998)

**B.1 altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq. giardino pertinenziale

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>256,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 193.600,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 193.600,00**  
Data della valutazione: **22/11/2017**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **senza alcun titolo**

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non è stata presentata la nota di trascrizione della sentenza di fallimento.

#### **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**, stipulata il 16/11/2000 a firma di Notaio Antonio Monteleone ai nn. 386 di repertorio, iscritta il 18/11/2000 a Milano 2 ai nn. 108316/30854, a favore di Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Spa, contro Edil Salfa srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: L. 600.000.000.

Importo capitale: L. 300.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 17/05/2011 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4729 di repertorio, trascritta il 30/06/2011 a Milano 2 ai nn. 73670/42555, a favore di Tomasi srl in liquidazione, contro Edil Salfa srl, derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

*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: **€ 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 08/02/1999), con atto stipulato il 08/02/1999 a firma di Notaio Mario Simone ai nn. 95294 di repertorio, trascritto il 17/02/1999 a Milano 2 ai nn. 9514/13193, in forza di atto di compravendita

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **95/092**, intestata a Edilcase 2 srl , per lavori di costruzione di n. 7 ville a schiera ad uso residenziale boxes e recinzioni, rilasciata il 22/02/1996 con il n. 02316 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **2080**, intestata a Edilcase 2 srl, per lavori di suddivisioni interne non conformi al progetto originario ed edificazione di n. 2 boxes esterni interrati, presentata il 13/02/1998 con il n. 2080 di protocollo

Domanda di licenza d'uso N. **14610 prot.** , intestata a Edilcase 2 srl, per lavori di relativi alla concessione edilizia n. 95/092, presentata il 30/10/1998 con il n. 14610 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 52 del 9/07/2010 e variante approvata con C.C. n. 8 del 7/02/2014, l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 1. Destinazioni d'uso: residenza (principale), attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico- ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (compatibili); sono escluse il produttivo primario e secondario e terziario, limitatamente alle grandi strutture di vendita; le SIp a destinazione residenziale prevalente non devono essere inferiori al 60% delle SIp totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle SIp nel caso di complessi unitari. 2. Fatte salve maggiori volumetrie preesistenti negli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite massimo di 3 mc/mq, gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri: - indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 1,8 - altezza massima (H) = m. 14 In presenza di piano attuativo If = It. 3. Per gli edifici mono o bifamiliari, preesistenti al 6 giugno 1997, data di adozione del P.R.G. 1999, sono ammessi, una sola volta, anche in assenza delle possibilità planivolumetriche relative, incrementi volumetrici per ampliamenti nella misura massima di 400 mc., dei quali solo la parte corrispondente al 25% del volume esistente, con un limite massimo di 200 mc., può essere previsto in ampliamento con incremento della superficie coperta esistente; tali incrementi volumetrici sono alternativi all'applicazione del recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato è presente un bagno, mentre è stata autorizzata una lavanderia. Inoltre risultano presenti gli attacchi del gas

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

Costi di regolarizzazione:

- spese per demolizione del bagno : €5.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOLARO VIA L. GALVANI SC

# BOX SINGOLO

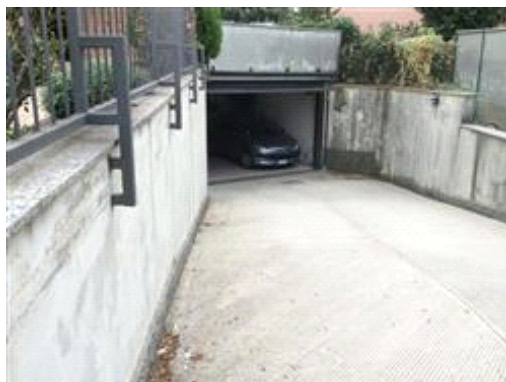
DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SOLARO Via L. Galvani sc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box posto al piano seminterrato avente serranda elettrica di tipo basculante in alluminio. Pavimento in piastrelle di ceramica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,30 m..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 550 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Galvani sc, piano: S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 3/03/1998 in atti dal 3/03/1998 (n.276424.1/1998)



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 30 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	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

BENI IN SOLARO VIA L. GALVANI SC

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

**villa singola** a SOLARO Via L. Galvani sc, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di una villetta con annesso giardino pertinenziale recintato.

Struttura portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole a canale.

Pavimenti in piastrelle di ceramica di vario tipo ed in parquet nei locali al piano primo

Scala interna in marmo.

Finestre in legno con doppi vetri e persiane a battente. Porte interne in legno con ferramenta di tipo comune.

Riscaldamento autonomo con diffusione di calore tramite termosifoni tipo Thema.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h. 2.10. Apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo leggero completa di accessori

Stato di conservazione e manutenzione buono.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 550 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Galvani sc, piano: T-1-2-S1, intestato a Edil-Salfa srl , derivante da costituzione del 3/03/1998 in atti dal 3/03/1998(n. 276424.1/1998)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 30 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 sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra 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
-------------	-------------	--------	-------------

Cantina / lavanderia P.S1	70,00	x	100 %	=	70,00
Villetta piano terreno	50,00	x	100 %	=	50,00
villetta piano primo	57,00	x	100 %	=	57,00
Soffitta piano secondo	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>232,00</b>				<b>232,00</b>

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq. giardino pertinenziale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	232,00	x	800,00	=	<b>185.600,00</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	800,00	=	<b>6.000,00</b>
					<b>191.600,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 191.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 191.600,00</b>

**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 Solaro

## 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	24,00	0,00	7.000,00	7.000,00
B	villa singola	232,00	7,50	191.600,00	191.600,00
				<b>198.600,00 €</b>	<b>198.600,00 €</b>

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: **€ 193.600,00**

**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: **€ 193.600,00**

data 22/11/2017

il tecnico incaricato  
GEOM. LUCA MUTTI