



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 24/11/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1086/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 107,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3 n .5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa Srl , derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

B **box doppio** a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 147,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/92 (n. A00390/1992)

C **box singolo** a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/92 (n. A00390/1992)

D **box singolo** a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata , derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

E **box singolo** a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

F box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a edil-salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

G box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

H box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

I box doppio a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 147,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.261,85
Data della valutazione:	24/11/2017

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:	€ 4.738,15
Millesimi condominiali:	box sub. 1 m/m 4,879 - box sub. 2 m/m 7,601 - box

sub. 3 m/m 2,388 -
box sub. 8 m/m
3,066 - box sub. 9
m/m 3,066 - box
sub. 10 m/m 3,466
- box sub. 11 m/m
3,066 - box sub. 12
m/m 3,066 - box
sub. 18 m/m 7,601

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 23/04/1985), con atto stipulato il 23/04/1985 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 53441 di repertorio, trascritto il 20/05/1985 a Milano 2 ai nn. 27052/20801, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 19 mappale 58

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 23/91 e successive varianti, intestata a Edil-Salfa srl , per lavori di realizzazione di due palazzine plurifamiliari, agibilità del 12/07/1994.

Variante n. 183/92 per cui è stata rilasciata concessione in data 13/02/1993

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, l'immobile ricade in zona ambito n. 3 - residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**. Non è stato rinvenuto il certificato di prevenzione incendi.

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 CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 107,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3 n .5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa Srl , derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 147,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/92 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/92 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a edil-salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO H

box singolo a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN CESATE VIA PIRANDELLO 5

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO I

box doppio a CESATE Via Pirandello 5, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (EDIL - SALFA SRL)

Trattasi di un box ubicato nel cortile al piano seminterrato di uno stabile di tipo residenziale. Il cespite ha la saracinesca basculante in metallo e la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione discreto

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 566 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 147,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pirandello n. 3/5, piano: S1, intestato a Edil-Salfa soc. resp. limitata, derivante da costituzione del 23/12/1992 in atti dal 23/12/1992 (n. A00390/1992)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano dista circa 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

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	box doppio	38,00	0,00	12.000,00	12.000,00
B	box doppio	57,00	0,00	20.000,00	20.000,00
C	box singolo	16,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D	box singolo	22,00	0,00	8.000,00	8.000,00
E	box singolo	22,00	0,00	8.000,00	8.000,00
F	box singolo	23,00	0,00	8.000,00	8.000,00
G	box singolo	22,00	0,00	8.000,00	8.000,00
H	box singolo	22,00	0,00	8.000,00	8.000,00
I	box doppio	53,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				97.000,00 €	97.000,00 €

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: **€ 97.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.738,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.261,85**

data 24/11/2017

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI