



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

24/2015

DEBITORE:

Est Ticino Società Cooperativa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2016

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

FINESIA RIZZO

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesia.rizzo@outlook.it

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO
24/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Compless Residenziale di 19 unità immobiliari** a CERRO MAGGIORE Via Giuseppe Garibaldi 12, della superficie commerciale di **1.639,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa)

Edificio plurifamiliare in costruzione di tre piani fuori terra e un piano interrato con autorimessa oggetto di "piano di recupero via Garibaldi" convenzionato in zona centrale nel comune di Cerro Maggiore. L'edificio si compone di 19 unità immobiliari distribuite su tre livelli fuori terra, 19 autorimesse e 19 cantine interrato. E' composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano su una corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T- 1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 392 - 408 graffati (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.837,00 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 12, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

L'attuale accatastamento non corrisponde con lo stato dell'immobile in costruzione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.639,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.197.665,59
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.197.665,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 958.132,47
Data della valutazione:	05/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Edificio ancora in costruzione.

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:

CONVENZIONE , stipulata il 15/09/2009 a firma di NOTAIO CARUGATI ai nn. 100389/13895 di repertorio, registrata il 30/09/2009 a LEGNANO ai nn. 3940/1T, a favore di COMUNE DI CERRO MAGGIORE, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE NOTAIO CARUGATI .

La convenzione prevedeva l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione il cui progetto è stato presentato con PE 172/2012 e relativo PdC. Questo PdC non è mai stato ritirato e l'ultimo avviso inviato dal comune alla proprietà risale al 21/05/2015 prot. 9697. Pertanto il PdC risulta scaduto. La convenzione inoltre, preveda l'obbligo di polizza fidejussoria, anch'essa scaduta. Vedi Allegata Copia Convenzione e relative Comunicazioni del Comune

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/02/2015 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 339/2015 di repertorio, iscritta il 17/03/2015 a MILANO 2 ai nn. 23445/3672, a favore di BIANCHI VALTER, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 62.500,00.

L'ipoteca è iscritta anche su altri immobili in Parabiago

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2012 a firma di CARUGATI DAVIDE ai nn. 104720/16663 di repertorio, registrata il 11/10/2012 a LEGNANO ai nn. 4350/1T, iscritta il 12/10/2012 ai nn. 17227/101339, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 5.000.000.

Importo capitale: 2.500.000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2012), con atto stipulato il 02/10/2012 a firma di NOTAIO CARUGATI DAVIDE ai nn. 104719/16662 di repertorio, registrato il 11/10/2012 a Legnano ai nn. 4349 serie IT, trascritto il 12/10/2012 a MILANO 2 ai nn. 68763/101338, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Nceu Fg. 6 Mapp. 392-408 graffati .

Vedi atto allegato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COOPERATIVA ALTO MILANESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Villa Cortese, Via Ferraris 1 per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (fino al 23/12/2011), con atto stipulato il 07/03/1991 a firma di NOTAIO DECIANI GIOVANNI, VERBANIA ai nn. 82260/12781 di repertorio, trascritto il 28/03/1991 a MILANO 2 ai nn. 28833/22233, in forza di atto di fusione.

Fusione con la società Circolo e Unione Cooperativa Agricola e di Consumo di Cerro Maggiore Società Cooperativa A.R.L con sede Cerro Maggiore, proprietaria degli immobili. Per ulteriori variazioni intervenute e per fusioni si rimanda all'atto di acquisto di Est Ticino allegato.

Coop vicinato Lombardia Soc. Cooperativa con sede in Villa Cortese via Ferraris 1 per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione e cambio denominazione (dal 23/12/2011 fino al 02/10/2012), con atto stipulato il 02/12/2011 a firma di Notaio Loviseti Milano ai nn. 302197/52102 di repertorio, trascritto il 26/12/2012 a Milano 2 ai nn. 8846/5980, in forza di atto di fusione e cambio denominazione.

Nell'atto la soc. Coop. Unione di Trezzo sull'Adda soc. cooperativa si fonde con Cooperativa Alto Milanese Società Cooperativa e cambia denominazione in: Coop Vicinato Lombardia Soc. Cooperativa con sede in Villa Cortese via Ferraris 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **286/2012** e successive varianti, intestata a EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in VIA DEL POZZO, n. 15, 20022 CASTANO PRIMO (MI), per lavori di Edificio plurifamiliare di due piani fuori terra e un piano interrato con autorimessa , presentata il 21/12/2012 con il n. 21904 di protocollo.

Successive varianti: 197/2013 in data 31/07/2013 57/2015 in data 19/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile è ancora in costruzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non è accatastato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- inserimento in mappa del fabbricato: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA GIUSEPPE GARIBALDI 12

COMPLESS RESIDENZIALE DI 19 UNITÀ IMMOBILIARI

DI CUI AL PUNTO A

Compless Residenziale di 19 unità immobiliari a CERRO MAGGIORE Via Giuseppe Garibaldi 12, della superficie commerciale di **1.639,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa)

Edificio plurifamiliare in costruzione di tre piani fuori terra e un piano interrato con autorimessa oggetto di "piano di recupero via Garibaldi" convenzionato in zona centrale nel comune di Cerro Maggiore. L'edificio si compone di 19 unità immobiliari distribuite su tre livelli fuori terra, 19 autorimesse e 19 cantine interrato. E' composto da più corpi di fabbrica che si sviluppano su una corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T- 1°-2°.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 392 - 408 graffati (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.837,00 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 12, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

L'attuale accatastamento non corrisponde con lo stato dell'immobile in costruzione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato dell'immobile è al finito delle strutture, tamponature e parte delle coperture. La classe

energetica è indicata in progetto.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT	545,51	x	100 %	=	545,51
AREE DI PERTINENZA APPARTAMENTI PT	45,57	x	100 %	=	45,57
P1°	607,52	x	100 %	=	607,52
BALCONI P1°	19,06	x	100 %	=	19,06
P2°	194,84	x	100 %	=	194,84
BALCONI P2°	8,86	x	100 %	=	8,86
AUTORIMESSE	349,01	x	50 %	=	174,51
AUTORIMESSA COLLEGATA AI VANI PRINCIPALI	23,40	x	60 %	=	14,04
CANTINE	89,17	x	20 %	=	17,83
CANTINA COLLEGATA AI VANI PRINCIPALI	19,64	x	60 %	=	11,78
Totale:	1.902,58				1.639,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da TeMa rilevato al mese di marzo 2016

Descrizione: PALAZZINA IN COSTRUZIONE POSTA A CERRO MAGGIORE

Indirizzo: VIA GARIBALDI 12

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 743,00 pari a 743,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la qualità del progetto che prevede la realizzazione di edifici in classe B e la posizione centrale, è attribuito il valore di Euro 2.000,00. I costi ancora da sostenere per ultimare l'opera sono: costo di costruzione vero e proprio + spese generali. Il costo di costruzione per ultimare l'opera è stimabile in Euro 800/mq. Gli oneri concessori non ancora pagati ammontano a Euro 48.850,33 sono già iscritti a ruolo. Pertanto la stima del prezzo attuale è calcolata scorporando dal valore di vendita a finito di Euro 2.000,00 le seguenti voci: spese generali+ margine d'impresa del 23% + costo di costruzione di Euro 800,00. Al valore così ottenuto sarà applicato un coefficiente di deprezzamento del 10% per il fermo cantiere di un anno. Il valore finale pertanto è: $2.000,00 - 374,00 - 800,00 = 826,00 - 10\% = 743,00$

La superficie lorda delle aree di pertinenza al PT è di 443.2 mq. Il coefficiente di destinazione è del 15% fino a 25mq e del 10% per i restanti mq di superficie. $25mq * 15\% + 418.2mq * 10\% = 45.57 mq$.

La superficie lorda dei balconi al P1° è di 153.11 mq. Il coefficiente di destinazione è del 25% fino a 25 mq e del 10% per i restanti mq di superficie. $25mq * 25\% + 128.11mq * 10\% = 19.06 mq$.

La superficie lorda dei balconi al P2° è di 51.07mq. Il coefficiente di destinazione è del 25% fino a 25 mq e del 10% per i restanti mq di superficie. $25mq * 25\% + 26.07mq * 10\% = 8.86 mq$.

Poichè l'applicativo non consente tale compilazione, nella consistenza è stato segnato direttamente il valore finale calcolato, con il 100% di indice.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.639,52 x 743,00 = **1.218.165,59**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO E NON ANCORA REALIZZATE	-19.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.199.165,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.199.165,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Complex Residenziale di 19 unità immobiliari	1.639,52	0,00	1.199.165,59	1.199.165,59
				1.199.165,59 €	1.199.165,59 €

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: € 1.197.665,59

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.197.665,59

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): € 239.533,12

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: € 958.132,47

data 05/12/2016

il tecnico incaricato
FINESIA RIZZO