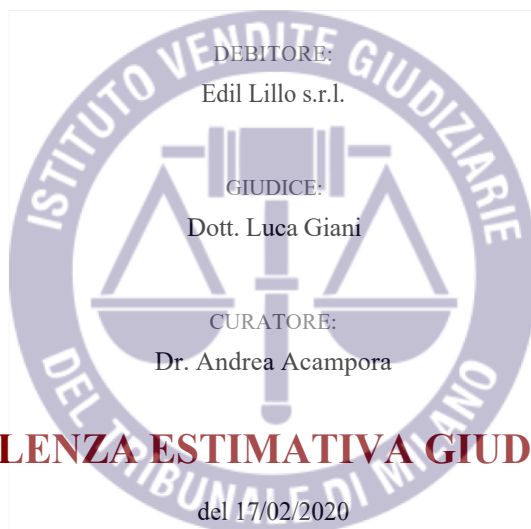




# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**218/2019**



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/02/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

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

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL)

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] 3, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub. 6 a sud: altra u.i. su altro mappale 247 ad ovest: altra u.i. sub. 8

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€. 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.965,00
Millesimi condominiali:	13,30
Ulteriori avvertenze:	

A questa unità immobiliare sono state addebitate tutte le spese a carico della Società fallita, che successivamente andranno ripartite tra le altre unità immobiliari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri

██████████ con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. **319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23, l'immobile ricade in zona Ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 e art. 5

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.



BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL)

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsele comune ad est: altra u.i. sub. 6 a sud: altra u.i. su altro mappale 247 ad ovest: altra u.i. sub. 8

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box	15,00	x	100 %	=	15,00

<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub. 9 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 11

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di massa dei creditori del fallimento Edil Lillo srl, contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.800,91
Millesimi condominiali:	12,41

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. 98/95, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €.200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub. 9 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 11

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

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

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL)

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] el 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub.10 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 12

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.484,98</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. 319253, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL)

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub.10 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 12

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da variazione del 09/11/2015  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub.11 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 13

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. [REDACTED] a favore di Massa dei creditori fallimento Edil Lillo srl, contro Edil Lillo srl, derivante da atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.576,33
Millesimi condominiali:	12,41

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio Gilda Corvaja ai nn. 78767/7327 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. 98/95, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €.200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [redacted] n° [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [redacted] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da variazione del 09/11/2015  
Coerenze: a nord: corso comune ad est: altra u.i. sub.11 a sud: altra proprietà al mapp. 247 ad ovest: altra u.i. sub. 13

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 20 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 18 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 4 [REDACTED] a favore di Massa dei creditori fallimento Edil Lillo srl, contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€. 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.554,20
Millesimi condominiali:	12,41

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo srl per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. 98/95, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. 319253, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €.200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 20 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 18 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 21 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 19 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.559,51</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/2012 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati,

presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 21 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 19 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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 **€. 4.300,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 23 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 21 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.586,70</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati,

presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 23 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 21 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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 insolte 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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 25 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 24 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 17/04/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.553,14</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1982 a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 98/95, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 25 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 24 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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 insolte 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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 9****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al sub. 25 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 23 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.654,57
Millesimi condominiali:	12,41
Ulteriori avvertenze:	
In base al valore di mercato e di liquidazione.	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 6624346720

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di

circolazione dei beni.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. **319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo srl, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al sub. 25 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 23 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

scarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24 [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 26 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 24 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 1.546,72</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio Gilda Corvaja ai nn. 78767-7327 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243-46720

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. **319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 26 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 24 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

scarso

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 27 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 25 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

### 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:

[REDACTED]  
[REDACTED] di 150

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.659,22</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,30</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.rl. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243-46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED]  
[REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 27 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 25 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al mapp. 183 e altra u.i. al sub. 29 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 27 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.977,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,30</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243-46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] 03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al mapp. 183 e altra u.i. al sub. 29 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. al sub. 27 ad ovest: altra u.i. al mapp. 490

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 13****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al mapp. 183 ad est: altra u.i. al sub. 35 a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i. al sub. 33

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.781,55</b>
Millesimi condominiali:	<b>14,18</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243-46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla certificazione degli impianti

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. al mapp. 183 ad est: altra u.i. al sub. 35 a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i. al sub. 33

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	16,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 14****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 50 ad est: corsello comune a sud: rampa di accesso ad ovest: altra u.i. ai sub. 59 e 58

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	€. 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.147,42
Millesimi condominiali:	21,28

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. 98/95, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. [REDACTED] protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. [REDACTED] di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. 319253, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 50 ad est: corsello comune a sud: rampa di accesso ad ovest: altra u.i. ai sub. 59 e 58

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 15****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza scn, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 55 ad est: altra u.i. sub. 51 a sud: altra u.i. sub. 57 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49 [REDACTED] a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.557,56</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio Gilda Corvaja ai nn. 78767/7327 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] 1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SCN

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza scn, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 55 ad est: altra u.i. sub. 51 a sud: altra u.i. sub. 57 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 16****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 56 ad est: altra u.i. sub. 50 a sud: altra u.i. sub. 58 ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa S1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330-32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.556,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati,

presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. [REDACTED] di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. 319253, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. [REDACTED]

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 56 ad est: altra u.i. sub. 50 a sud: altra u.i. sub. 58 ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa S1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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 **€ 4.300,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 17****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 57 ad est: altra u.i. sub. 49 a sud: altra u.i. sub. 59 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.593,49</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio Gilda Corvaja ai nn. 78767/7327 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 57 ad est: altra u.i. sub. 49 a sud: altra u.i. sub. 59 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 18****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box singolo** a PIOLTELLO Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 60 ad est: rampa di accesso comune a sud: corsello comune ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento, contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.873,28</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,73</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo srl per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati,

presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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 **€ 4.300,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 19****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 65 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 63 ad ovest: altra u.i. sub. 75

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.564,46</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri  
[REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di  
circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 65 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 63 ad ovest: altra u.i. sub. 75

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 20****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 66 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 64 ad ovest: altra u.i. sub. 74

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.606,06</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 66 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 64 ad ovest: altra u.i. sub. 74

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 21****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Edil Lillo s.r.l.  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 67 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 65 ad ovest: altra u.i. sub. 73

Immobile costruito nel 1993.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.560,49</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati,

presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo, agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività N. **319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Edil Lillo s.r.l.  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 67 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 65 ad ovest: altra u.i. sub. 73

Immobile costruito nel 1993.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

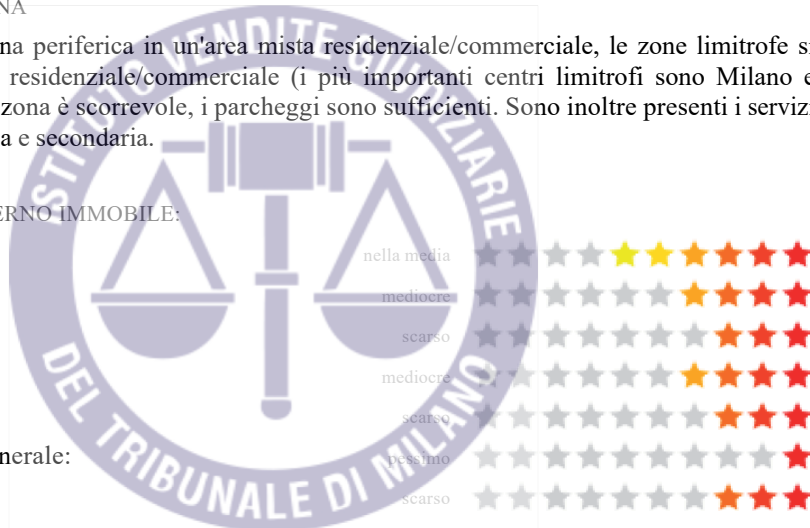
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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:

**€. 4.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 22****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 69 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 67 ad ovest: altra u.i. sub. 71

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.598,08</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 69 ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 67 ad ovest: altra u.i. sub. 71

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 23****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 68 ad ovest: altra u.i. sub. 70

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:**

tecnico incaricato: [REDACTED]  
[REDACTED] di 150

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.667,96</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,30</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

tecnico incaricato: [REDACTED]  
[REDACTED] di 150

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: corsello comune a sud: altra u.i. sub. 68 ad ovest: altra u.i. sub. 70

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

## LOTTO 24

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub. 69 a sud: altra u.i. sub. 71 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

### 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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.856,58</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,30</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i. sub. 69 a sud: altra u.i. sub. 71 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla certificazione degli impianti

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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 **€ 4.300,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 25****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 70 ad est: altra u.i. sub. 68 a sud: altra u.i. sub. 72 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.566,15</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 70 ad est: altra u.i. sub. 68 a sud: altra u.i. sub. 72 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: [REDACTED]  
[REDACTED] di 150

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 26****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOTTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 73 ad est: altra u.i. sub. 65 a sud: altra u.i. sub. 75 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:**

tecnico [REDACTED]  
Pagina 135 di 150

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.148,72</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 2 [REDACTED] 5, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

tecnico incaricato: [REDACTED]  
[REDACTED] di 150

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 73 ad est: altra u.i. sub. 65 a sud: altra u.i. sub. 75 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**

**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: **€ 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 27****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 74 ad est: altra u.i. sub. 64 a sud: altra u.i. sub. 75 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.901,40</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,41</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia N. **98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA ROMA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Roma snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
 Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 74 ad est: altra u.i. sub. 64 a sud: altra u.i. sub. 75 ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	14,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 218/2019

**LOTTO 28****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.

Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri [REDACTED] con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 76 ad est: altra u.i. sub. 62 a sud: corsello comune ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

**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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/03/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Milano 2 ai nn. 49330/32322, a favore di Massa dei creditori del fallimento Edil Lillo s.r.l., contro Edil Lillo s.r.l., derivante da Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento

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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.733,02</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,30</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Edil Lillo s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1992), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di Notaio Gilda Corvaja ai nn. 78767/7327 di repertorio, trascritto il 05/08/1992 a Milano 2 ai nn. 66243/46720

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

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

Concessione Edilizia **N. 98/95**, intestata a Edil Lillo s.r.l., per lavori di realizzazione di box interrati, presentata il 29/07/1994 con il n. 24971 di protocollo, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 98 di protocollo,

agibilità del 08/06/2000 con il n. 25318 di protocollo

Dichiarazione rispetto norme antincendio per inizio attività **N. 319253**, intestata a Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, presentata il 28/08/1998 con il n. 319253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 23 del 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ambiti per servizi di interesse pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 ed art. 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduto il certificato di prevenzione incendi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo certificato di prevenzione incendi: €200,00

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto elettrico.

BENI IN PIOLTELLO VIA MONZA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PIOLTELLO Via Monza snc, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edil Lillo s.r.l.)

Struttura in cemento gettato in opera, tetto piano impermeabilizzato, con sovrastante parco pubblico.  
Impianto elettrico a traccia esterna, serranda basculante non elettrica.

Vi è il divieto di parcheggiare autoveicoli a gas di petrolio liquefatto (GPL).

E' presente una convenzione con il Comune di Pioltello, come da atto del Notaio Arturo Brienza rep. n. 24221, del 04/03/1998, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 02/04/1998, ai numeri 24264/17685, con la quale vengono fissati i requisiti per acquistare gli immobili ed il regime di circolazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 652 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monza snc, piano: S1, intestato a Edil Lillo s.r.l., derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: altra u.i. sub. 76 ad est: altra u.i. sub. 62 a sud: corsello comune ad ovest: corsello comune

Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: [REDACTED]  
[REDACTED] di 150

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pioltello, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pioltello

## 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	15,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.300,00**

**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: **€. 4.300,00**

data 17/02/2020



il tecnico incaricato