



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**364/2019**

DEBITORE:

GIUDICE:

DR. LUCA GIANI

CURATORE:

DR. VINCENZO CASSANETI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/10/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66H10F205U

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

telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 364/2019

## LOTTO 1

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

**A** negozio a PEDIVIGLIANO C.so Vittorio Emanuele III 20, della superficie commerciale di **116,60** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà (

Trattasi di un piccolo supermercato posto al piano terra di una palazzina di civile abitazione. l'immobile presenta struttura portante in mattoni pieni con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole. Tettoia sul retro.

Il negozio con una vetrina, presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate al civile. Impianto elettrico a traccia esterna con lampade al neon. Impianto idrico sanitario nel bagno di servizio nel retro con apparecchi in vetrochina smaltata.

I locali non presentano le caratteristiche idonee allo svolgimento di attività commerciale, per quanto riguarda l'impiantistica, la superficie finestrata ed il rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di da m. 2,35 a m. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 31-36 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 73 mq, rendita 885,98 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 20, piano: T, intestato  
Coerenze: ragione al mapp. 29 del foglio 10, altra unità immobiliare, C.so Vittorio Emanuele, altra unità immobiliare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,60 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>€ 41.640,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.640,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/09/2008, con scadenza il 15/09/2014, registrato il 13/10/2008

a Rho ai nn. 5687, con l'importo dichiarato di 1945,15 annui

#### **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:*

s

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>€ 0,00</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>€ 0,00</b>

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

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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamenti per lo svolgimento dell'attività commerciale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamenti per lo svolgimento dell'attività commerciale : €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità distributive interne  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PEDIVIGLIANO C.SO VITTORIO EMANUELE III 20

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PEDIVIGLIANO C.so Vittorio Emanuele III 20, della superficie commerciale di **116,60** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà (

Trattasi di un piccolo supermercato posto al piano terra di una palazzina di civile abitazione. L'immobile presenta struttura portante in mattoni pieni con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole. Tettoia sul retro.

Il negozio con una vetrina, presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate al civile. Impianto elettrico a traccia esterna con lampade al neon. Impianto idrico sanitario nel bagno di servizio nel retro con apparecchi in vetrochina smaltata.

I locali non presentano le caratteristiche idonee allo svolgimento di attività commerciale, per quanto riguarda l'impiantistica, la superficie finestrata ed il rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di da m. 2,35 a m. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 31-36 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 73 mq, rendita 885,98 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 20, piano: T, intestato a  
Coerenze: ragione al mapp. 29 del foglio 10, altra unità immobiliare, C.so Vittorio Emanuele, altra unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	114,00	x	100 %	=	114,00
Tettoia	13,00	x	20 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>116,60</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,60 x 400,00 = **46.640,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.640,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pedivigliano , ufficio del registro di Pedivigliano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza , ufficio tecnico di Pedivigliano

## 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	negozio	116,60	0,00	46.640,00	46.640,00
				<b>46.640,00 €</b>	<b>46.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.640,00**

**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: **€ 41.640,00**

data 15/10/2019

il tecnico incaricato  
GEOM. LUCA MUTTI