

Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE II FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 58/2019

FALLIMENTO EDILSID srl a socio unico in LIQUIDAZIONE

Con sede in Viale Monte Nero 6 - 20135 - Milano

Giudice Delegato: Dott.ssa Guendalina PASCALE

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Nicoletta MORRIONE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Comune di Pozzo d'Adda (MI) Frazione Bettola - Via Milano n.32
n.1 CANTINA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino

Email: delfino@architettodelfino.it

Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Pozzo d'Adda (MI) - Via Milano n.32

Lotto Unico: cantina

1. Dati Catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
6	78	701	C/2	2	2 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 4,03	VIA MILANO n. 32
								piano: T

2. Stato di possesso

Nella disponibilità del Fallimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: trattasi di cantina il cui accesso a persone con diversa disabilità non è garantita dagli spazi di manovra.

4. Continuità delle trascrizioni: SI

5. Prezzo da libero: € 1.275,00



Beni in Comune di POZZO D'ADDA (MI) - Frazione Bettola via Milano n.32

Lotti Unico: CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di EDILSID S.R.L.**
Con sede in Viale Monte Nero 6 - 20135 - Milano
Cod. Fiscale: 01923820169

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDILSID - S.R.L. con sede in VERDELLINO (C.F. 01923820169)

1. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
6	78	701	C/2	2	2 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 4,03	VIA MILANO n. 32
								piano: T

Confini da nord ed in senso orario: corridoio comune d'accesso alle cantine, cantina proprietà dio terzi, altra proprietà mappale 277, cortile comune al mappale 70, corridoio comune d'accesso alle cantine

Conformità catastale: Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.
Relativamente alla sua regolarità edilizia si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l'immobile sorge nel comune di Pozzo d'Adda in frazione Bettola, lungo la strada provinciale 525 e centralmente rispetto Milano e Bergamo

Area urbanistica: quartiere residenziale e commerciale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano e Bergamo. L'immobile si trova a distanza equivalente tra i due grandi centri.

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/terziaria/negozi

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 525 (0,0 km), autostrada A4 Torino-Trieste (5,50 Km)

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali piccola distribuzione (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità del Fallimento

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:* nessuna
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 *Iscrizioni:*➤ **Ipoteca volontaria annotata**

A favore di: **CARIPO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA.**
(C.F. 10516020152)

Contro: **EDILSID - S.R.L.** con sede in VERDELLINO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: £ 3.000.000.000
- Importo capitale: £ 1.200.000.000
- Durata anni: 15

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 17/04/1997
n. rep. 108846

Trascritto a: Milano 2 in data 19/04/1997 ai nn 28029/6575

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** presentata il 25/06/2005
Registro particolare n. 22485 Registro generale n. 94683
- **QUIETANZA E CONFERMA** presentata il 25/06/2005
Registro particolare n. 22486 Registro generale n. 94684
- **RIDUZIONE DI SOMMA** presentata il 25/06/2005
Registro particolare n. 22487 Registro generale n. 94685
- **RESTRIZIONE DI BENI** presentata il 25/06/2005
Registro particolare n. 22488 Registro generale n. 94686
Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data
18/11/1998 n. rep. 126506
- **CANCELLAZIONE PARZIALE** presentata il 25/06/2005
Registro particolare n. 22496 Registro generale n. 94694

Ipoteca in rinnovazione

A favore di: **CARIPO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA.**
(C.F. 10516020152)

Contro: **EDILSID - S.R.L.** con sede in VERDELLINO (C.F. 01923820169) + **NOSOTTI Diego** (C.F. NSTDGI82L26F205N)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: € 497.089,76
- Importo capitale: € 198.835,91
- Durata anni: -

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 17/04/1997
n. rep. 108846

Trascritto a: Milano 2 in data 20/02/2017 ai nn 18972/3336

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuna4.2.3 *Altre trascrizioni:*➤ **Sentenza dichiarativa di fallimento**

A favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI EDILSID S.R.L. in liquidazione società a responsabilità limitata con socio unico**

Contro: **EDILSID S.R.L. in liquidazione società a responsabilità limitata con socio unico** con sede in MILANO (C.F. 01923820169)

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento

Rogante: atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 17/01/2019 n. rep. 58/2019

Trascritto a: Milano 2 in data 22/03/2019 ai nn 35933/23603

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna4.3 **Misure Penali**

nessuna

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di cantina il cui accesso a persone con diversa disabilità non è garantita dagli spazi di manovra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non necessaria

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino ad oggi (attuali proprietari):

➤ **EDILSID - S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 01923820169)

In forza di atti antecedenti al ventennio dell'originari immobili fusi e frazionati identificati al foglio 6 mappe 76-sub. 1, 76-sub. 2, 77, 78

Si segnala che catastalmente non è stata volturato il cambio di sede da Verdellino a Milano

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1/97 prot. 161 del 23/01/1997

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: concessione edilizia

Presentata in data: 24/04/1998

Opere eseguite: ristrutturazione ed ampliamento di complesso residenziale

Autorizzata in data: 23/01/1997 prot. n. 161

CONCESSIONE EDILIZIA n. 20/98 – Variante alla C.E. 1/97

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: concessione edilizia

Presentata in data: 24/04/1998

Opere eseguite: ristrutturazione ed ampliamento di complesso residenziale

Autorizzata in data: 24/06/1998 prot. n. 3451

PRATICA EDILIZIA n. 60/98 – Variante alla C.E. 1/97

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: concessione edilizia

Presentata in data: 12/10/1998

Opere eseguite: variante ristrutturazione ed ampliamento di complesso residenziale per modifica interna ed esterna a corpo scala.

7.1 Conformità edilizia:

Diffomità riscontrate: non si segnalano diffomità dello stato di fatto, riscontrato in loco durante il sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato con le predette pratiche edilizie.

Descrizione:

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Frazione Bettola - via Milano n.32, in complesso condominiale a corte, cantina sita al piano terra ed accessibile direttamente da cortile interno e successivo corridoio comune di distribuzione. Internamente si presenta con pavimenti ceramici e pareti superiormente verniciate. Dispone di porta in alluminio con chiave.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi indicativa, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna è di mq 3,00:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui sono inserite, in **BUONO stato di conservazione**, dotate dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a cantine. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo d'Adda (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

8.3 Valutazione corpi:

n.1 cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto 1	3,00	A corpo	€ 1.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima LOTTO 1:

Valore di stima	€ 1.500,00
➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F.	€ 225,00
➤ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
➤ Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.275,00

Allegati

ALLEGATO "A"_ Documentazione catastale

ALLEGATO "B"_ Verifica edilizia

ALLEGATO "C"_ Ispezione conservatoria

ALLEGATO "D"_ Rilievo fotografico

Milano, 03/10/2019

L'Esperto alla stima, Arch. Paolo Delfino

