

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Ferrutat Colimar S.p.a. In Liq.ne

N° Gen. Rep. 455/2014

data udienza di verifica crediti: 29-10-2014 ore 12:15

Giudice Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Marco Moro Visconti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Manini
Codice fiscale: MNNSFN60S22F205W
Partita IVA: 06761630968
Studio in: Via Edoardo Chinotto 24 - 20147 Milano
Email: gstefanomanini@gmail.com
Pec: manini.5056@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Unico

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 56, particella 146, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Unico

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Milano Scarl (Banca di Legnano) - Ufficio Contenzioso

5. Comproprietari

Beni: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotti: 001

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001
Corpo: Unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001
Corpo: Unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Monza 338 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 1.092.000,00

Beni in Milano (Milano)

Località/Frazione

Viale Monza 338

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Unico.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , Viale Monza 338**

Note: Fabbricato composto da un capannone con altezza di 7 metri e superficie di 560 mq, con spazi accessori al piano di ulteriori 260 mq, con altezza di 4,30 metri. L'avancorpo a destinazione uffici è composto da due piani soprastanti il capannone, di 235 mq ciascuno, con altezza dei locali di 3,10 metri. Risultano quindi in totale circa 830 mq di capannone, con due diverse altezze, e 470 mq ad Ufficio con altezza 3,10 metri.

Quota e tipologia del diritto**100/100 di Ferrutat Colimar S.p.a. in liq.ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00705800159

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FERRUTAT COLIMAR S.P.A. C.F. 00705800159, foglio 56, particella 146, subalterno 5, indirizzo VIALE MONZA n°338, piano T-1-2, comune MILANO, categoria D/8, rendita € 10.440,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova al confine del Comune di Milano con il Comune di Sesto San Giovanni, in una zona densamente urbanizzata e ottimamente servita dai mezzi pubblici. Si tratta di un vasto insediamento di tipo artigianale, commerciale e direzionale avente accesso principale da Viale Monza, civico 338 e ingresso di servizio per automezzi dalla perpendicolare Via Talete.

L'immobile fa parte di un fabbricato unitario composto da diverse unità immobiliari disposte a schiera, di cui questa risulta esserne l'ultima e ne costituisce quindi la parte finale (vedi tavola di inquadramento).

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.**Importanti centri limitrofi:** Comune di Sesto San Giovanni.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM1 Sesto Marelli 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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 Banca Popolare di Milano Scarl (Banca di Legnano) - Ufficio Contenzioso contro Ferrutat Colimar S.p.a. in liq.ne; Importo ipoteca: L. 3000000 in data 10/07/2001 ai nn. 43132/9053

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Milano Scarl (Banca di Legnano) - Ufficio Contenzioso contro Ferrutat Colimar S.p.a. in liq.ne; Importo ipoteca: € 1000000 in data 08/11/2006 ai nn. 92249/19353

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.744,14 €.

Mancato versamento della quota 2015 - Consuntivo - 5.744,14

Mancato versamento della quota 2016 - Preventivo - 4.466,60 - salvo conguaglio finale.

Millesimi di proprietà: 200

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Colimar s.r.l (ora Ferrutat Colimar S.p.A.) dal 19/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giulio Rodino in data 19/12/1988 ai nn. 86960/23689 - registrato a in data 23/12/1988 ai nn. 2144 - 1v trascritto a Conservatoria RRll di Milano in data 10/01/1989 ai nn. 1463/1152.

Note: SONO COMPRESSE LE SEGUENTI PARTI COMUNI, COSI' COME DESCRITTE NELL'ATTO DI ACQUISTO DA PARTE DELLA ALLORA COLIMAR S.R.L.:

A) LA QUOTA DI 200/1000 NELLA COMPROPRIETA' INDIVISA DELL'AREA A CORTILE, ACCESSO E DISIMPEGNO, A PARTE DEL MAPPALE 146 DEL FOGLIO 56, NONCHE' DELLA CABINA ELETTRICA E DEL LOCALE CONTATORI - CONTRADDISTINTI COI MAPPALI 385 SUBALTERNI 1 E 2 DEL FOGLIO 56.

B) LA QUOTA DI 66,667/1000 NELLA COMPROPRIETA' INDIVISA DELL'AREA NUDA ADIBITA A PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE, SITA IN COMUNE DI MILANO DA DISTINGUERSI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 56 COL MAPPALE 447.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n° 547

Intestazione: SEGESTA S.p.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1984 al n. di prot. 264213/685/83

Numero pratica: Concessione in variante n° 655

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante in corso d'opera.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1985 al n. di prot. 156800/378/85

Numero pratica: Concessione in variante n° 639

Intestazione: C.D.S. 80 S.p.A.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante in corso d'opera della C.E. n°655 del 23/12/1985 e successive varianti.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/1988 al n. di prot. 36739/84/86

Abitabilità/agibilità in data 13/11/2001 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso in sanatoria
 Intestazione: Ferrutat Colimar S.p.A.
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Note tipo pratica: Provvedimento di sanatoria n° 2965 del 5/11/2010
 Per lavori: Ampliamento superficie corpo Uffici.
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 06/12/2004 al n. di prot. PG 1223585/2004
 Rilascio in data 05/11/2010 al n. di prot. 2965
 Abitabilità/agibilità in data 04/04/2013 al n. di prot.
 NOTE: Provvedimento di sanatoria n° 2965 del 5 novembre 2010 (ritirato il 4/4/2013)

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Il fabbricato risulta conforme grazie al provvedimento in sanatoria n° 2965 del 5 novembre 2010 (ritirato il 4/4/2013)

7.2 **Conformità urbanistica:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole: Facente parte del tessuto urbano di recente formazione TRF (Art. 2.1.a.ii) - Ambiti di rinnovamento urbano (Art. 17.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Unico**

Caratteristiche costruttive: plinti di fondazione in cemento armato gettato in opera, strutture orizzontali e verticali in c.a. precompresso; solai in elementi prefabbricati autoportanti; tamponamenti in pannelli portanti prefabbricati, con inserita coibentazione e finitura esterna in ghiaietto di fiume; copertura piana in coppelle prefabbricate, con manto in argilla espansa e lucernari con serramenti in metallo e vetro apribili.

Interni: controsoffittatura degli uffici con pannelli fonoassorbenti; pavimento del capannone in cemento e quarzo; pavimenti degli uffici e dei servizi parte in gress porcellanato, parte in piastrelle

di ceramica e parte in pavimento galleggiante in marmetto lucidato. Scala in granito lucido con dotazione di ascensore, serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera antisfondamento e con inferriate al piano terreno. Porte degli uffici in laminato; portoni in metallo, con maniglioni antipanico.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Ferrutat Colimar S.p.a. in liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00705800159

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.300,00**

E' posto al piano: terreno, primo e secondo.

L'edificio è stato costruito nel: 1985 - 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: 7 metri per il capannone e 3,10 metri per gli uffici.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	830,00	1,00	830,00
<hr/>				
Ufficio	sup lorda di pavimento	470,00	1,00	470,00
<hr/>				
		1.300,00		1.300,00

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2015 - Zona: D35 - Monza Crescenzago

Tipologia	Valore di mercato		Superficie	Destinazione	Stato conservativo
	Min (€/mq)	Max (€/mq)			
Magazzino	650,00	800,00	Lorda	Commerciale	Normale
Ufficio	1.600,00	2.150,00	Lorda	Commerciale	Normale

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1988/2001

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto ad Aria calda alimentato a metano

Stato impianto: Da verificare

Potenza nominale: 115.000 kcal/ora

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1998/2001

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Da verificare

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 2014-05-16

Scadenza: 2019-05-16

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Ascensore ad azionamento idraulico

KONE Ascensori SpA Via Figino 41 - 20016 PERO

Numero di matricola 118916

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) poiché il tipo di immobile è ampiamente diffuso sul mercato immobiliare della zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;Uffici del registro di Milano;Ufficio tecnico di Milano;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia . n° 47 - I Semestre 2015.

8.3 Valutazione corpi:

Unico. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	830,00	€ 650,00	€ 539.500,00
Ufficio	470,00	€ 1.600,00	€ 752.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.291.500,00
Valore corpo			€ 1.291.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.291.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.291.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.300,00	€ 1.291.500,00	€ 1.291.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):	- 193.725,00 Euro
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 Euro
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- 5.745,00 Euro
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 Euro
Costi di cancellazione oneri e formalità:	0,00 Euro

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	1.092.030,00 Euro
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	1.092.000,00 Euro

Allegati

Alla Perizia vengono allegati le visure catastali, due elaborati grafici che documentano lo stato di fatto dell' immobile e la relazione notarile. Una raccolta delle fotografie scattate durante il sopralluogo completa la documentazione.

Data generazione:
15-03-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Manini