

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI FALLIMENTO

RG. 740/2021

Giudice Delegato: **Dott. Luca Gianì**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliari in Milano

Via Marignano n.81

(Residence di 10 appartamenti (A/3) e 4 terreni)

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI:

Corpo A (mapp.79, sub. 701):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 701

Corpo B (mapp.79, sub. 702):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 702

Corpo C (mapp.79, sub. 703):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 703

Corpo D (mapp.79, sub. 704):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 704

Corpo E (mapp.79, sub. 705):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 705

Corpo F (mapp.79, sub. 706):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 706

Corpo G (mapp.79, sub. 707):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 707

Corpo H (mapp.79, sub. 708):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 708

Corpo I (mapp.79, sub. 709):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 709

Corpo J (mapp.79, sub. 710):

Bene in Milano – Via Marignano n.81

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 593 particella 79, subalterno 710

Corpo K (mapp.222):

Bene in Milano

Qualità: Seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 593 particella 222

Corpo L (mapp.225):

Bene in Milano

Qualità: Bosco ceduo

Dati Catastali: foglio 593 particella 225

Corpo M (mapp.226):

Bene in Milano

Qualità: Seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 593 particella 226

Corpo N (mapp.229):

Bene in Milano

Qualità: Seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 593 particella 229

STATO OCCUPATIVO:

Tutti i corpi:

Nei sopralluoghi eseguiti fra fine febbraio e metà luglio 2021 gli immobili risultavano occupati dalla società _____, mentre ad oggi risultano liberi in quanto rilasciati dalla società a seguito del fallimento e riconsegnati al custode della procedura di esecuzione immobiliare Avv. _____ in data 26/11/2021.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

Tutti i corpi:

Nessuno. Infatti, a seguito del fallimento della società _____ il contratto di affitto di albergo dal 14.03.2016 al 13.03.2025 e tacito rinnovo di ulteriori 9, risulta rescisso.

COMPROPRIETARI:

Tutti i corpi:

Nessuno.

PREZZO BASE D'ASTA:

Lotto 2 comprendente tutti i corpi:

da libero: € 1.230.000,00

LOTTO 2

(Residence di 10 appartamenti (A/3) e 4 terreni)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

Corpo A (mapp.79 sub. 701):

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano terra composto da ingresso, locale zona giorno/notte con angolo cottura e bagno.

1.2. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all. 1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 701**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 268,56

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.4. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario mapp.226, altra unità immobiliare al sub.702, corridoio comune per due lati, cortile comune per due lati.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo B (mapp.79 sub. 702):

1.6. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano terra composto da ingresso, locale zona giorno/notte con angolo cottura e bagno.

1.7. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all. 1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 38 mq totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 268,56

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.9. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario mapp.226, cortile comune, altra unità immobiliare sub.703, ripostiglio comune, corridoio comune, altra unità immobiliare al sub.701.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo C (mapp.79 sub. 703):

1.11. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

1.12. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.13. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 703**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 51 mq totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.14. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario ripostiglio comune, altra unità immobiliare sub.702, cortile comune, altra unità immobiliare sub.704, cortile comune, ripostiglio comune.

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo D (mapp.79 sub. 704):

1.16. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

1.17. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.18. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 704**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 49 mq totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.19. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare sub.703, cortile comune, altra unità immobiliare sub.705, cortile comune.

1.20. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo E (mapp.79 sub. 705):

1.21. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano terra composto da ingresso, locale con zona giorno/notte, angolo cottura, disimpegno e bagno.

1.22. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.23. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 705**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 268,56

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.24. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare sub.704, cortile comune per due lati, vano scale comune per due lati, cortile comune.

1.25. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo F (mapp.79 sub. 706):

1.26. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento su due livelli composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno e al piano secondo sottotetto da zona notte e bagno.

1.27. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.28. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 706**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 53 mq totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano 1-2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.29. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario mapp.226, altra unità immobiliare al sub.707, corridoio comune per due lati, cortile comune per due lati.

1.30. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo G (mapp.79 sub. 707):

1.31. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento su due livelli composto al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, balcone, bagno e al piano secondo

sottotetto da zona notte e bagno.

1.32. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all.1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.33. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 707**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 49 mq totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano 1-2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.34. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario mapp.226, cortile comune, altra unità immobiliare sub.708, corridoio comune, altra unità immobiliare al sub.706.

1.35. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo H (mapp.79 sub. 708):

1.36. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento su due livelli composto al piano primo da ingresso, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, due balconi e al piano secondo sottotetto da zona notte, camera e bagno.

1.37. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all.1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.38. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 708**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 74 mq totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 537,12

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano 1-2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.39. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare sub.707, cortile comune, altra unità immobiliare sub.709, ballatoio comune per due lati.

1.40. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo I (mapp.79 sub. 709):

1.41. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

1.42. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.43. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 709**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 49 mq totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.44. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare sub.708, cortile comune, altra unità immobiliare sub.710, ballatoio comune.

1.45. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo J (mapp.79 sub. 710):

1.46. Descrizione del bene:

In Comune di Milano Via Marignano n.81 appartamento sito al piano primo composto da ingresso, locale con zona giorno/notte, angolo cottura, disimpegno e bagno.

1.47. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.48. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 79, subalterno 710**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 268,56

Indirizzo: Via Marignano n.81, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.49. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario altra unità immobiliare sub.709, cortile comune per due lati, vano scale comune per due lati, ballatoio comune.

1.50. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo K (mapp.222):

1.51. Descrizione del bene:

In Comune di Milano terreno seminativo irriguo.

1.52. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all. 1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.53. Identificato al catasto Terreni del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 222**

Dati classamento: qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 725, deduzione I3B, reddito dominicale € 9,17, reddito agrario € 8,42

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.54. Coerenze:

Del terreno: da nord in senso orario mapp.221, Via Camaldoli, mapp.79, mapp.226, mapp.227

1.55. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo L (mapp.225):

1.56. Descrizione del bene:

In Comune di Milano terreno bosco ceduo.

1.57. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.58. Identificato al catasto Terreni del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 225**

Dati classamento: qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq 10, deduzione nessuna, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.59. Coerenze:

Del terreno: da nord in senso orario roggia Spazzola per due lati, mapp.229 per due lati, mapp.224

1.60. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo M (mapp.226):

1.61. Descrizione del bene:

In Comune di Milano terreno seminativo irriguo.

1.62. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.63. Identificato al catasto Terreni del Comune di Milano come segue (all.2):

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 226**

Dati classamento: qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 87, deduzione I3A, reddito dominicale € 1,10, reddito agrario € 1,01

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.64. Coerenze:

Del terreno: da nord in senso orario mapp.222 per due lati, mapp.79, mapp.227

1.65. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

Corpo N (mapp.229):

1.66. Descrizione del bene:

In Comune di Milano terreno seminativo irriguo.

1.67. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all.1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.68. Identificato al catasto Terreni del Comune di Milano come segue (all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 593, particella 229**

Dati classamento: qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 235, deduzione I17A, reddito dominicale € 2,84, reddito agrario € 2,73

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

1.69. Coerenze:

Del terreno: da nord in senso orario mapp.225 per due lati, roggia Spazzola, mapp.200, mapp,201, mapp.228

1.70. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Milano

Fascia/zona: D15/Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Microzona: 37

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 150 mt linee automobilistiche urbana 45 (Lambrate FS M2 – S. Donato M3), extraurbana 901 Circolare Sinistra (San Donato M3 – Peschiera), 902 Circolare Destra (Peschiera – San Donato M3).

Collegamento alla rete autostradale: a meno di 1 Km ingresso A51 Tangenziale Est di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3):

Tutti i corpi:

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari è costituito da un edificio a due piani fuori terra in cui sono ubicati gli appartamenti e dai terreni in parte ad aree a verde ed in parte pavimentati per i diversi percorsi interni.

Accesso al complesso e percorsi interni: l'ingresso pedonale e carraio avviene a mezzo di due cancelli separati entrambi in maglie metalliche verniciati grigi inseriti in una recinzione in cemento completata da siepi. La zona antistante i due cancelli è pavimentata in autobloccanti così come la parte interna del cortile comune adibita a parcheggio. Il marciapiede attorno all'edificio ed i percorsi pedonali sono realizzati in pietra.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- esposizione: quadrupla;
- struttura: struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento;
- facciate: intonaco tinteggiate di colore avorio con le cornici delle finestre verniciate bianche, il tutto completato da serramenti in legno con persiane in alluminio color testa di moro; agli appartamenti si accede a mezzo di portoncini in legno di tipo blindato. Le finestre al piano terra presentano grate anti-effrazione. Al piano primo sul fronte nord-ovest è presente il ballatoio comune che permette l'accesso ai diversi appartamenti del piano.
- ballatoio e vano scale comuni: presentano pavimentazione in pietra levigata.
- copertura: di tipo a falde con coppi di colore marrone.

Terreni: ad eccezione dei percorsi descritti prima si presentano a prato e piantumati.

Condizioni generali del complesso: buone nonostante i diversi atti di vandalismo che si sono verificati dopo l'ultimo accesso della scrivente.

N.B.: il complesso immobiliare oggetto di stima comprende anche una porzione di terreno al mapp.253 che fino al 21/12/2014 era della Golden S.r.l. ed oggi è del Consorzio del Canale Milano - Cremona - Po Ente Autonomo di Diritto Pubblico in Liquidazione, non facente parte del presente procedimento di fallimento.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3):

Corpi da A a J (mapp.79, sub. da 701 a 710):

Edificio adibito a residence piani terra e primo, tutti gli appartamenti:

- pareti: normalmente tinteggiate bianche; le pareti dei cucinotti, degli angoli cottura e dei bagni presentano rivestimento in piastrelle di ceramica;

- pavimenti: di parquet in rovere a posa diagonale ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro completati da persiane in alluminio color testa di moro.
- porta d'accesso: in legno a doppio battente di tipo non blindato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. gas: presente ma non per uso cucina;
- imp. termico e acqua calda sanitaria: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita; l'impianto è completato da scaldasalviette nei servizi igienici e da fancoil nei restanti locali dell'appartamento.
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split con unità esterna;
- altezza dei locali: h. 2,80 m circa, ad eccezione dei sub.706-707-708 che presentano altezze inferiori nei disimpegni e nei soppalchi hanno altezze come indicate nelle planimetrie di rilievo.
- condizioni generali del residence: buone nonostante i diversi atti di vandalismo che si sono verificati dopo l'ultimo accesso della scrivente.

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

Terreni

Si presentano con aree a prato e piantumati con zone in autobloccanti o pietra per la viabilità carraia e pedonale interna.

- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona:

La zona in cui sono ubicati gli immobili è situata nell'area periferica sud-est di Milano adiacente a quella centrale di San Donato Milanese è caratterizzata dalla presenza principalmente di uffici.

2.5. Certificazione energetica (all.4):

Corpo A (mapp.79 sub. 701):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe F, valida fino al 15/04/2024.

Corpo B (mapp.79 sub. 702):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe

E, valida fino al 15/04/2024.

Corpo C (mapp.79 sub. 703):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe D, valida fino al 15/04/2024.

Corpo D (mapp.79 sub. 704):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe D, valida fino al 15/04/2024.

Corpo E (mapp.79 sub. 705):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe F, valida fino al 15/04/2024.

Corpo F (mapp.79 sub. 706):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe G, valida fino al 15/04/2024.

Corpo G (mapp.79 sub. 707):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe E, valida fino al 15/04/2024.

Corpo H (mapp.79 sub. 708):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe F, valida fino al 15/04/2024.

Corpo I (mapp.79 sub. 709):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe D, valida fino al 15/04/2024.

Corpo J (mapp.79 sub. 710):

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe F, valida fino al 15/04/2024.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

Tutti i corpi:

3.1. Detenzione dei beni:

Al momento dei sopralluoghi, effettuati tra la fine di febbraio e metà luglio 2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al locatario e alla presenza del custode della procedura immobiliare Avv. . Durante l'accesso si è rilevato che gli immobili erano utilizzati

dalla società Ad oggi risultano liberi in quanto rilasciati dalla società a seguito del fallimento della stessa e riconsegnati al custode della procedura di esecuzione immobiliare Avv. in data 26/11/2021.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per i beni in oggetto di procedura e avente la Golden S.r.l. quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano esistono due contratti di locazione uno per l'attività di "albergo" stipulato con la società in data 10.03.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 31.03.2016 al n. 5900 e al n. 5901 serie 3T, della durata di anni 9 dal 14.03.2016 al 13.03.2025 e tacito rinnovo di ulteriori 9 anni, avente per oggetto tutta la componente immobiliare relativa al Rege Residence e le attività ricettive del Rege Hotel **(all.5)**. Ad oggi il contratto risulta rescisso a seguito del fallimento della società

4. PROVENIENZA (all.6)

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

4.1. Attuali proprietari:

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 dal 04/03/1998, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

4.2. Attuali proprietari:

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 dal 21/12/2004, in forza di atto di permuta in autentica Notaio

4.3. Precedenti proprietari ante ventennio:

CONSORZIO CANALE NAVIGABILE MILANO CREMONA PO con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 antecedentemente al 21/12/2004 delle particelle 71 e 74 che hanno originato fra le altre le attuali particelle oggetto di procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

Dalla certificazione notarile in atti, nella procedura esecutiva, a firma del Dott.

Notaio in alla data del 27/11/2020, implementata dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 22/06/2022 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 15/01/2007 ai nn.86848/19795 derivante da concessione a garanzia di finanziamento atto a firma Notaio

a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in Milano
C.F.
contro Golden S.r.l.

durata del vincolo 15 anni

Grava sui beni oggetto della procedura.

Si segnala che nella presente iscrizione è stato erroneamente indicato il foglio 539 invece del 593.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 07/02/2020 ai nn.9022/1444 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma Tribunale di Sondrio in data 26/10/2019

a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in Milano C.F.
contro Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 07/02/2020 ai nn.9023/1445 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma Tribunale di Sondrio in data 26/10/2019

a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in Milano C.F.

contro Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/07/2020 rep. 431 trascritto a Milano 1 il 07/08/2020 ai nn.54220/34843 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____ C.F. _____
Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Dalla nuova ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 22/06/2022 risulta la seguente formalità:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Milano 1 il 23/03/2022 ai nn.21988/15273 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

Dalla certificazione notarile in atti, nella procedura esecutiva, a firma del Dott.

_____ Notaio in _____ alla data del 27/11/2020, implementata dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 25/06/2022 si evince:

5.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

5.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 07/02/2020 ai nn.9022/1444 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma Tribunale di Sondrio in data 26/10/2019
a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in Milano
C.F.
contro Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 07/02/2020 ai nn.9023/1445 derivante da decreto ingiuntivo atto a firma Tribunale di Sondrio in data 26/10/2019
a favore di _____ con domicilio ipotecario eletto in Milano
C.F.
contro Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/07/2020 _____ trascritto a Milano 1 il 07/08/2020 ai nn.54220/34843 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____ C.F.
Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.6. Eventuali note/osservazioni:

Dalla nuova ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 22/06/2022 risulta la seguente formalità:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 25/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Milano 1 il 23/03/2022 ai nn.21988/15273 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava sui beni oggetto della procedura.

6. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Tutti i corpi:

Gli immobili sono siti all'interno di un unico complesso adibito a residence privo di amministrazione condominiale, quindi non pertinente.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Corpi da A a E (mapp.79 sub. da 701 a 705):

Si.

Corpi da F a J (mapp.79 sub. da 706 a 710):

No.

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

Non pertinente.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli appartamenti è iniziata prima del 01/09/1967.

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF) di cui all'art. 2.2.a.ii delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.), inserita tra gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) – tessuti di rinnovamento urbano, definiti dall'art. 22 e disciplinati dall'art. 23 di dette Norme, per la quale valgono le indicazioni di arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, nel rispetto dell'art. 23.2.b, ed in Ambiti oggetto di Rigenerazione, così come definiti dall'art.14 e disciplinati dall'art. 15 delle N.d.A. del P.d.R., nonché in ambiti di esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 delle N.d.A. del P.d.S.). **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Si allega per i terreni ai mapp.222, 225,226 e 229 certificato di destinazione urbanistica **(all.8)**.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):

A seguito delle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, come da lettere dello stesso, gli atti di fabbrica e le pratiche edilizie di modifiche del 1998 e del 1999 relative agli appartamenti che costituiscono il residence risultano irreperibili.

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):**7.2. Conformità edilizia:**

Visionato lo stato degli immobili durante il sopralluogo, non avendo reperito pratiche edilizie relative agli stessi e considerando gli unici elementi a cui ci si può riferire, ovvero le planimetrie catastali del 17/10/2001, si può dichiarare che in seguito ai lavori di ristrutturazione autorizzati con le pratiche P.G. 152272.400/1998 e P.G. 21097.170/1999 non sono stati eseguiti interventi edilizi che richiedessero titoli abilitativi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli appartamenti risultavano conformi alle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):**7.4. Conformità edilizia:**

Non pertinente.

7.5. Conformità catastale

Al sopralluogo i terreni risultavano conformi all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata con i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

Destinazione	U.M.	Sup. lorda
Appartamento piano terra sub.701	mq.	39,0
Appartamento piano terra sub.702	mq.	38,0
Appartamento piano terra sub.703	mq.	51,0
Appartamento piano terra sub.704	mq.	49,0
Appartamento piano terra sub.705	mq.	39,0
Appartamento piano primo sub.706	mq.	53,0
Appartamento piano primo sub.707	mq.	49,0
Appartamento piano primo sub.708	mq.	74,0
Appartamento piano primo sub.709	mq.	49,0
Appartamento piano primo sub.710	mq.	39,0
		480,0

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

Destinazione	U.M.	Sup. lorda
Terreno mapp. 222 - Seminativo irriguo	mq.	725,0
Terreno mapp. 225 - Bosco ceduo	mq.	10,0
Terreno mapp. 226 - Seminativo irriguo	mq.	87,0
Terreno mapp. 229 - Seminativo irriguo	mq.	235,0
		1 057,0

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per

come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Inoltre, si è tenuto conto dei danni causati negli appartamenti a seguito delle diverse effrazioni avvenute successivamente all'ultimo sopralluogo dell'Esperto avvenuto in data 14.07.2021.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° Semestre 2021 – Milano - zona D15 – Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA che dà quotazioni da 1.800,00 a 2.550,00 €/mq per le abitazioni di tipo civili in stato normale
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2021 – Città di Milano - Settore Est/Mecenate che dà quotazioni da 2.500,00 a 2.700,00 €/mq per appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Valori Agricoli Medi valevoli per il 2021 relativi alla Città Metropolitana di Milano – Regione agraria n.5 che dà per i terreni seminativi irrigui 8,23 €/mq e per i boschi €/mq 3,41.
- Da un'indagine di mercato su immobili (appartamenti del residence) analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.550,00 €/mq in condizioni di conservazione analoghe ai beni oggetto di fallimento.

9.3. Valutazione LOTTO 2:

Corpi da A a J (mapp.79 sub. da 701 a 710):

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
N.10 abitazioni di tipo economico	A/3	480,0	€ 2 550,00	€ 1 224 000,00
				€ 1 224 000,00

Corpi da K ad N (mapp. da 222 a 229):

Descrizione	Qualità terreno	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreni mapp.222 -226 -229	Semiativo irriguo	1 047,0	€ 8,23	€ 8 616,81
Terreno mapp.225	Bosco ceduo	10,0	€ 3,41	€ 34,10
				€ 8 650,91

Valore stimato del Lotto 2: € 1.232.650,91 arrotondato a **€ 1.230.00,00**

10.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Tutti i corpi:

Immobili interamente oggetto del fallimento.

11.CRITICITA' DA SEGNALARE

Tutti i corpi:

Nessuna.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 27/06/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Attestati di prestazione energetica appartamenti
- 5) Contratto di locazione
- 6) Atti di provenienza
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo