

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Gestioni E Partecipazioni Immobiliari S.r.l. In Liq.ne

N° Gen. Rep. **1080/2013**

data udienza di verifica crediti: 19-03-2014 ore 10:20

Giudice Delegato: **Dott.ssa AMINA SIMONETTI**

Curatore Fallimentare: **Dr.ssa Beatrice Bompieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 004) appartamento piano secondo sub 725
e box piano interrato sub 751**

aggiornamento gennaio 2017

Esperto alla stima: Ing. Giovanni De Carlo
Codice fiscale: DCRGNN66L12F205G
Studio in: Via Valassina 7 - 20159 Milano
Email: ing.decarlo@libero.it
Pec: giovanni.decarlo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 26, particella 539, subalterno 725,
foglio 26, particella 539, subalterno 751

2. Stato di possesso

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ernesto Teodoro Moneta - Besana In Brianza (Milano)

Lotto: appartamento piano secondo e box piano interrato

Prezzo da libero: € 88.230,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Besana In Brianza (Milano)**
Località/Frazione
Via Ernesto Teodoro Moneta

Lotto 4: appartamento piano secondo e box piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) appartamento sub. 725 e box sub. 751.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Besana In Brianza (Milano), Via Ernesto Teodoro Moneta

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02257150066

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Gestioni Partecipazioni Immobiliari spa, foglio 26, particella 539, subalterno 725, indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano 2°, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani , rendita € 325,37

Derivante da: variazione nel classamento del 24/07/2008 n. 52260.1/2008 in atti dal 24/07/2008 (protocollo n. MI0658955)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Gestioni Partecipazioni Immobiliari spa, foglio 26, particella 539, subalterno 751, indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 17, rendita € 64,97

Derivante da: variazione nel classamento del 24/07/2008 n. 52260.1/2008 in atti dal 24/07/2008 (protocollo n. MI0658955)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Monza dista circa 15 km, Milano dista circa 30 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali / industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: la stazione ferroviaria di Besana in Brianza si tr

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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:

- Pignoramento a favore di Condominio RESIDENZA BESANA BRIANZA contro Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 19/01/2012 ai nn. 6258/4249; il pignoramento colpisce solo l'appartamento e non il posto auto.

- costituzione in trust di beni immobili a favore di _____ contro Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/01/2013 ai nn. 959/728;

- costituzione in trust di beni immobili a favore di gestioni e partecipazioni immobiliari srl in liq. contro _____ iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/01/2013 ai nn. 960/729;

- scioglimento di trust a favore di gestioni e partecipazioni immobiliari srl in liq. contro _____ iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/03/2014 ai nn. 18206/12869;

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori contro Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 19/03/2014 ai nn. 22609/15938;

- Atto di ratifica vincolo di vincolo di pertinenzialità a favore Comune di Besana Brianza contro Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 15/12/2016 ai nn. 6789/4273;

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 CREDITO ARTIGIANO contro _____
Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1250000 ; A rogito di Notaio Fenarolo Guido in data 06/08/2008 ai nn. 26785/4905; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 08/08/2008 ai nn. 109915/27806

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:

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica C kWh/mqa 60,30 - prestazione raffrescamento classe G kWh/mqa 76,33

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Gestioni Partecipazioni Immobiliari Spa dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di conferimento in Società a rogito di Notari Mario in data 04/12/2009 ai nn. 19831/11221 - trascritto a Cons. RR.II. di Milano 2 in data 04/01/2010 ai nn. 168/104.

Titolare/Proprietario: Gestioni e Partecipazioni Immobiliari srl in liquidazione dal 27/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione di società a rogito di Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 27/12/2012 ai nn. 181692/41053 - trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 03/01/2013 ai nn. 781/592.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire n. 158/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/01/2005 al n. di prot. 252/BMP

Numero pratica: permesso di costruire n. 159/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/2005 al n. di prot. 4443/BMP

Numero pratica: permesso di costruire in variante alla pratica 158/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/11/2005 al n. di prot.

Numero pratica: permesso di costruire in variante alla pratica 159/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/12/2005 al n. di prot. 115

Numero pratica: permesso di costruire seconda variante alla pratica 158/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/01/2006 al n. di prot.

Numero pratica: permesso di costruire in variante alla pratica 158/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/03/2007 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

E' stata verificata la conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | Zona residenziale di espansione (in corso di attuazione) - Beni paesistici tutelati dall'ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) |

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A) appartamento sub. 725 e box sub. 751**

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale di più ampia costruzione e sono ubicati in zona semicentrale del paese, nei pressi della Stazione ferroviaria; la viabilità nella zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio e manovra.

La tipologia strutturale è tradizionale a maglia in c.a. con solai in latero cemento e fondazioni continue in c.a.

La copertura è in tegole in cemento colorato su solaio a travatura in legno lamellare.

Le facciate sono intonacate al civile ed in parte rivestite in mattoni paramano.

Internamente le finiture sono tradizionali, con pavimenti in parquet e ceramica, pareti rasate a gesso su intonaco rustico, serramenti interni ed esterni sono in legno e vetrocamera con persiane in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Gestioni e Partecipazioni Immobiliari S.r.l. in Liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02257150066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: 2°

Stato di manutenzione generale: buono

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano 2° | sup reale netta | 62,00 | 1,00 | 62,00 |
| box | sup reale netta | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 79,00 | | 79,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

valore di mercato e di liquidazione

Catasto di milano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di milano 2;

Uffici del registro di milano ;

Ufficio tecnico di milano .

8.3 Valutazione corpi:**A) appartamento sub. 725 e box sub. 751. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione piano 2° | 62,00 | € 1.400,00 | € 86.800,00 |
| box | 17,00 | € 1.000,00 | € 17.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 103.800,00 |
| Valore corpo | | | € 103.800,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 103.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 103.800,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A) appartamen- to sub. 725 e box sub. 751 | Abitazione di ti- po economico [A3] | 79,00 | € 103.800,00 | € 103.800,00 |

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%) | € 15.570,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita: | € 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:

| | |
|--|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 88.230,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | €88.230,00 |

Data generazione:
30-01-2017L'Esperto alla stima
Ing. Giovanni De Carlo