

Dr. Ing. Camillo Corona
Via Felice Casati, 35 — 20124 Milano
Tel. 02.67071152 — Fax 02.67071153

Fallimento I.E.G. Srl in liquidazione

SCHEDA BENE CODICE "A.3.9"

Fabbricati in Comune di Castano Primo (MI), via Benedetto Croce n°6

Descrizione sintetica:

In Comune di Castano Primo (MI), nel complesso condominiale avente accesso dalla via Benedetto Croce, civ. n°6, diritto superficario per la durata di anni novantanove a far tempo dal 05.12.2001, rinnovabile per ulteriori anni novantanove, su porzione immobiliare costituita da n°1 appartamento per uso di civile abitazione sito al piano primo, con annessi un vano ad uso di cantina nonché due vani ad uso di autorimessa siti al piano interrato.

Dati catastali:

- **Foglio 10, mappale 643, sub. 16**, via Benedetto Croce, P.1°/S1, cat. A/3, cl. 4[^], vani 6.5, r.c. € 436,41;
- **Foglio 10, mappale 643, sub. 25**, via Benedetto Croce, P.S1, cat. C/6, cl. 6[^], mq. 18, r.c. € 46,48;
- **Foglio 10, mappale 643, sub. 37**, via Benedetto Croce, P.S1, cat. C/6, cl. 6[^], mq. 18, r.c. € 46,48.

Conformità alle planimetrie catastali:

L'appartamento di cui al sub. 16 risulta **difforme**, per avvenuta modifica della disposizione interna dei tavolati divisorii, dalla planimetria catastale attuale. Occorre variazione catastale (da produrre per la vendita).

Confini:

Quanto all'appartamento al piano primo: a Nord, cortile comune; ad Est, altra unità immobiliare ed enti comuni; a Sud, enti comuni ed altra unità immobiliare; ad Ovest, cortile comune.

Quanto alla cantina al piano interrato: a Nord, enti comuni ed altra unità immobiliare; ad Est, enti comuni; a Sud, altre unità immobiliari; ad Ovest, altra unità immobiliare e cortile comune.

Quanto al box auto sub. 25 al piano interrato: a Nord, cortile comune; ad Est, altra unità immobiliare; a Sud, enti comuni; ad Ovest, cortile comune.

Quanto al box auto sub. 37 al piano interrato: a Nord, cortile comune; ad Est, altra unità immobiliare; a Sud, enti comuni; ad Ovest, altra unità immobiliare.

Regolarità edilizia:

- concessione edilizia n°7296/2001 del 20.12.2001;
- D.I.A. n°931/2004 (prot. n°12668) del 26.07.2004;
- attestazione di agibilità prot. n°9796 del 18.05.2009;
- convenzione di P.E.E.P. (con assegnazione di diritto superficario) a rogito del Dott. Germano Zinni, notaio in Castano Primo, con rep. n°68599/7838 in data 05.12.2001, registrato a Magenta in data 24.12.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^] in data 02.01.2002 al n°111/66;
- atto modificativo di convenzione di P.E.E.P. a rogito del Dott. Germano Zinni, notaio in Castano Primo, con rep. n°81594/11010 in data 19.10.2005, registrato a Magenta in data 02.11.2005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^] in data 03.11.2005 al n°162823/83067.

ing. Camillo Corona

Consistenza:

Superfici ad uso di abitazione:	mq.	95	circa (k=1.00)
Superfici ad uso di balcone:	mq.	13	circa (k=0.30)
Superfici ad uso di cantina:	mq.	13	circa (k=0.30)
Superfici ad uso di autorimessa:	mq.	38	circa (k=0.60)
Superficie "commerciale" complessiva calcolata:	mq.	126	circa

N.B.: Superfici calcolate mediante restituzione grafica da planimetrie catastali: non sono stati operati rilievi metrici diretti in sito.

Stato d'uso e manutenzione:

La porzione immobiliare risulta in ordinario stato di conservazione e manutenzione in rapporto all'età ed all'uso.

Attestato di certificazione energetica:

Non disponibile (da produrre per la vendita).

Certificazioni impianti:

Risulta disponibile copia delle dichiarazioni di conformità originarie relative agli impianti elettrici, agli impianti idrici ed agli impianti di trasporto ed utilizzo gas metano (non può, in ogni caso, garantirsi conformità).

Disponibilità:

Occupato da terzi (promissari acquirenti).

Probabile valutazione di mercato:

Euro 152.000,00 (pari ad Euro/mq. 1.206,00 circa).

Riferimenti estimativi:

La stima è stata operata facendo sostanziale riferimento alla convenzione urbanistica di PEEP (trattasi di edilizia economica e popolare).

Precisazioni:

- non si riscontra conformità tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e lo stato effettivo dei luoghi, per intervenute modifiche alla disposizione dei tavolati interni. Occorre la predisposizione di conforme pratica edilizia in sanatoria.
- probabili costi di regolarizzazione (urbanistica e catastale): Euro 4.000,00.
- valutazione operata con sostanziale riferimento alla convenzione urbanistica di PEEP (trattasi di edilizia economica e popolare); si precisa, al riguardo, che risultano, ragionevolmente, realizzate (probabilmente dall'attuale occupante, promissario acquirente) significative opere migliorative al capitolato costruttivo originario (in particolare: nel livello delle finiture), prudenzialmente non valorizzate in questa sede (anche in quanto non documentate).
- si evidenzia che la convenzione di PEEP prevede il possesso di requisiti soggettivi specifici per i potenziali assegnatari (trattasi di edilizia economica e popolare).
- la valutazione espressa è riferibile all'immobile considerato completamente libero da persone e cose, nonché immediatamente disponibile.