

**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 002) appartamento piano secondo sub 724  
e posto auto piano interrato sub 788**

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 posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 26, particella 539, subalterno 724,  
foglio 26, particella 539, subalterno 788.

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**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 posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Creditori Iscritti:** Condominio RESIDENZA BESANA BRIANZA

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Corpo:** A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

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

**Lotto:** appartamento piano secondo e posto auto piano interrato

**Prezzo da libero:** € 107.270,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Lotto: 002) appartamento piano secondo e box piano interrato**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A) appartamento sub. 724 e posto auto sub. 788.**

**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 724, indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano 2°, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita € 418,33

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 788 (identificato con lettera P), indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 10, rendita € 32,54

Millesimi di proprietà di parti comuni: 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 Brianza si trova

**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 box .

- costituzione in trust di beni immobili a favore di gavinelli giuliano 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:** Nessuna

**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 B kWh/mqa 47,16 - prestazione raffrescamento classe E kWh/mqa 47,35

**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. 724 e posto auto sub. 788**

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 **99,00**

E' posto al piano: 2°

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano 2°	sup reale netta	83,00	1,00	83,00
Posto auto	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

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.

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

### **8.2 Fonti di informazione:**

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. 724 e posto auto sub. 788.****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°	83,00	€ 1.400,00	€ 116.200,00
Posto auto	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.200,00
Valore corpo	€ 126.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) apppartamen- to sub. 724 e posto auto sub. 788	Abitazione di ti- po economico [A3]	93,00	€ 126.200,00	€ 126.200,00

**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% )	€ 18.930,00
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:	€ 107.270,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 107.270,00

Data generazione:  
30-01-2017