

**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                  |
|                     |                 | <b>79,00</b>                |        | <b>79,00</b>           |

### 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<br/>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<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto<br/>e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A) appartamen-<br>to sub. 725 e<br>box sub. 751 | Abitazione di ti-<br>po economico<br>[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-<br>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<br>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