

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 006) Negozio al piano terreno sub 799
e posti auto piano interrato sub 783 – sub 784**

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: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 26, particella 539, subalterno 799

foglio 26, particella 539, subalterno 783.

foglio 26, particella 539, subalterno 784.

2 Stato di possesso

.

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

Corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub 783 e sub 784

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: Negozio al piano terreno

Prezzo da libero: € 199.070,00

Prezzo da occupato: € 164.650,00

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

Lotto 6: Negozio al piano terreno e 2 posti auto piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) negozio al sub. 799 e posti auto sub. 783 e sub. 784

Negozi, botteghe [C1] 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 e Partecipazioni Immobiliari srl in liq., foglio 26, particella 539, subalterno 799, indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 101 mq. , superficie mq. 114, rendita € 3124,51

Derivante da: variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0186449 in atti dal 12/03/2010 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 15332.1/2010)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Gestioni Partecipazioni Immobiliari spa, foglio 26, particella 539, subalterno 783 (identificato con lettera I), indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq. , rendita € 48,81

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 784 (identificato con lettera L), indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, rendita € 45,55

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: mista residenziale / industriale 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 trova nelle vicinanze

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Il negozio risulta occupato con contratto di locazione per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:*

- 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 Immobiliare La Grolla srl; 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 F kWh/mqa 57,61 - prestazione raffrescamento classe E kWh/mqa 19,19

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.

Conformità edilizia:

Unità immobiliare ad uso negozio

Sono state riscontrate lievi difformità interne di tavolati, sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria, a-
 vente un costo indicativo di € 2.000,00.

Conformità urbanistica:

Unità immobiliare ad uso negozio

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: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A) negozio al sub. 799 posti auto sub. 783 e sub. 784**

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 **143,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale netta	114,00	1,00	114,00
posto auto sub. 783	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
posto auto sub. 784	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		143,00		143,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento mediante stufa. Esiste la predisposizione per l'impianto di riscaldamento ma non è collegato. L'acqua calda sanitaria è erogata tramite boiler elettrico.

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 non dispone di ascensori o montacarichi.

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) negozio al sub. 799. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	114,00	€ 1.800,00	€ 205.200,00
Posto auto 783	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Posto auto 784	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 234.200,00
Valore corpo			€ 234.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 234.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.200,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) negozio al sub. 799	Negozi, botteghe [C1]	143,00	€ 234.200,00	€ 234.200,00
B) posto auto sub 783				
C) posto auto sub 784				

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%)	€ 35.130,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio 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 "libero":	€ 199.070,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 164.650,00

Data generazione:
30-01-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giovanni De Carlo

