
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Edil Clever S.r.l.

N° Gen. Rep. **1036/2015**
data udienza di verifica crediti: 23-03-2016 ore 09:40

Giudice Delegato: **Dott. FEDERICO ROLFI**

Curatore Fallimentare: **Simone Allodi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Umberto Nicolini
Codice fiscale: NCLMRT75A31F205K
Studio in: Viale Campania 33 - Milano
Email: u.nicolini@sn-milano.com
Pec: nicolini.16048@oamilano.it

SN

ARCH. UMBERTO NICOLINI

VIALE CAMPANIA 33 • 20133 MILANO

STUDIO NICOLINI DI RAZZINI CRISTINA – SERVIZI IMMOBILIARI

☎ +39-02-733573 • ✉ U.NICOLINI@SN-MILANO.COM • ☎ +39-02-7490845
ORDINE ARCHITETTI P.P.C. PROVINCIA DI MILANO N° 16048 P.IVA 04290260969

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 22, particella 220, subalterno 712

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 172, subalterno 705, foglio 8, particella 617, subalterno 701

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: Lastrico solare

Categoria: Lastrico solare [L]

Dati Catastali: foglio 5, particella 52, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Possesso: Libero

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: Lastrico solare

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: Lastrico solare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Creditori Iscritti: Non specificato

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: Lastrico solare

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotti: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotti: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotti: 001

Corpo: Lastrico solare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Misure Penali: NO

Beni: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Misure Penali: NO

Beni: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: Lastrico solare

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento Trilocale

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento bilocale

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: Lastrico solare
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: piazza risorgimento 4 - Villapia - Parabiago (Milano) - 20015

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 163.545,00
Prezzo da occupato: € 140.000,00

Bene: Via Legnano 6 - Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 82.640,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via del Carso 2 - Casorezzo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 3.900,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Parabiago (Milano)**
Località/Frazione **Villapia**
piazza risorgimento 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Villapia, piazza risorgimento 4

Note: Unità immobiliare al secondo e ultimo piano mansardato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Edil Clever S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07414870159

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Edil Clever srl, foglio 22, particella 220, subalterno 712, indirizzo Piazza Risorgimento 4, piano 2, comune Parabiago, categoria a/3, classe 5, consistenza 5, superficie 88, rendita € 426,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non è parte di condominio e non presenta quindi riparto millesimale delle spese.

Confini: A nord cortile comune, a Est altra unità immobiliare del complesso, a Sud via Bolzano, a Ovest altra unità immobiliare del complesso

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica

Regolarizzabili mediante: rifacimento scheda planimetrica per miglior rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Posizionamento delle linee indicanti la quota di soffitto di 150cm

Pratica docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è sito nella frazione di Villapia, composta in prevalenza da edifici a corte raggruppati intorno alla piazza - di recente riqualificazione - della chiesa di S. Anna. La frazione è collegata attraverso

so viale della Repubblica alla frazione di Villastanza a sua folta adiacente al nucleo principale di Parabiago. Il nucleo abitato è circondato da terreni coltivati privo di alcuni servizi basilari, in particolare per quanto riguarda il commercio di prima necessità. La qualità edilizia è media, buona quella degli spazi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus interurbano - rete Movibus 200 m., Strada Provinciale 171 50 m.

Servizi offerti dalla zona: Parco giochi comunale (media), Chiesa (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/02/2015 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per la zona valore di locazione medio per abitazioni di tipo economico in ottimo stato di manutenzione pari a 4,7€/mq mese.

Considerando una superficie lorda di 101 mq si ottiene un canone medio di 457,00 €/ mese. Il canone in vigore è pertanto congruo con i valori di mercato.

Registrato a Rho il 02/03/2015 ai nn.serie 3t numero 778

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2019

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

Note: L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto da [REDACTED]

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:

Nessuna.

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 attiva; A favore di [REDACTED] contro Edil Clever S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150.000 ; Iscritto/trascritto a Nerviano in data 19/05/2008 ai nn. 64602/16166

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di [REDACTED] contro Edil Clever S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo capitale: € 150.000 ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/12/2010 ai nn. 153855/36189

- Ipoteca convenzionale attiva; A favore di , [REDACTED] contro Edil Clever S.r.l.; Importo capitale: € 50000 ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/08/2014 ai nn. 74794/12748

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

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: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risulta costituzione di condominio con relativa attribuzione di spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: 164,76 Kwh/mq a

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 26/02/2004 .

Titolare/Proprietario: Edil Clever dal 26/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Gentile in data 26/02/2004 ai nn. 77570/14238 - trascritto a Milano 2 in data 16/03/2004 ai nn. 17757.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 88/2004

Intestazione: Edil Clever srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di sottotetto a fini abitativi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/2004 al n. di prot. 0011407

Abitabilità/agibilità in data 09/11/2015 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno al centro dell'unità immobiliare è di di-

mensioni maggiori rispetto a quanto indicato nelle pratiche edilizie; risulta mancante la cabina armadio in fronte all'ingresso di tale bagno e la porta di accesso al disimpegno è in posizione differente.

Regolarizzabili mediante: Pratica per opere interne in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: posizione della porta tra camera e disimpegno, diversa distribuzione interna della zona antibagno/bagno

Pratica a sanatoria (costo tecnico e sanzioni): € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: L'unità immobiliare presenta distribuzione interna difforme da quanto riportato nella pratica edilizia, necessitando quindi di regolarizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 64 del 19/12/2012
Zona omogenea:	Ambiti di recupero del tessuto storico e consolidato con incentivazione volumetrica/AR
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero delle slp esistenti
Altezza massima ammessa:	Sagoma esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento Trilocale**

Appartamento posto al secondo piano senza ascensore di casa a corte tipica della zona. l'immobile è risultato di un recupero di sottotetto e frazionamento dal piano sottostante. L'appartamento si compone di ingresso dalla scala unica, soggiorno con cucina a vista, due camere e due bagni. Tutti i locali sono con soffitto a mansarda e illuminazione zenitale, oltre ad una finestra nella zona giorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Edil Clever S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07414870159

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
		101,00		101,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Ravello, Villastanza (periferica)

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1500,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2009

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Generatore a combustione (gas metano) ed elementi radianti in alluminio/acciaio

Stato impianto: Ottimo stato

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note Impianto di condizionamento con sistema a split.

Impianto antincendio:
 Non esiste impianto antincendio.
 Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita tramite metodo sintetico comparativo sulla base delle informazioni reperite attraverso le principali fonti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Parabiago;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Rho;
 Ufficio tecnico di Parabiago;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI
 Agenzie immobiliari di zona
 Siti specializzati di settore

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1600,00
 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento Trilocale. 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>
Appartamento	101,00	€ 1.650,00	€ 166.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.650,00
Valore corpo			€ 166.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	101,00	€ 166.650,00	€ 166.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 105,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.545,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 140.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 163.545,00

Beni in Nerviano (Milano)

Località/Frazione

Via Legnano 6

Lotto: 001**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento bilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Legnano 6**

Note: Appartamento con annessa area cortilizia derivante da recupero edilizio e ancora in fase di cantiere

Quota e tipologia del diritto**1/1 di Edil Clever S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07414870159

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Edil Clever srl, foglio 8, particella 172, subalterno 705, indirizzo Via Legnano 6, piano t/1, comune Nerviano, categoria a/3, classe 3, consistenza 3.5, rendita € 169.91Confini: A nord cotile di pertinenza al mapp. 617, a est mapp. 170, a sud mapp. 196, a ovest mapp. 172**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Edil Clever SRL, foglio 8, particella 617, subalterno 701, indirizzo Via Legnano 6, piano t, comune NervianoMillesimi di proprietà di parti comuni: a nord mapp. 616, a est mapp. 169, a sud unità immobiliare principale al mapp 172 sub 705, a est cortile comune al mapp. 612

Note: Mappale area cortilizia graffato al principale

Note sulla conformità catastale: L'immobile presenta nella planimetria catastale la scala a chiocciola al momento non esistente dato lo stato di non avvenuta ultimazione.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Via Legnano 6, zona semicentrale est

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Torre dell'acquedotto, chiesa di Santo Stefano.

Principali collegamenti pubblici: Bus interurbano - rete movibus 150 mt

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (Buona), Parrocchia, Negozi e servizi di prima necessità (Discreta)

11. STATO DI POSSESSO:

Libero, con un preliminare di compravendita stipulato in data 06/06/2015 non registrato per

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

Note: Preliminare di compravendita in favore [redacted] stipulato da Edil Clever srl nella persona del rappresentate legale all'epoca [redacted]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro Edil Clever S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000; Registrato a Lainate in data 30/07/2014 ai nn. 85/70; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/08/2014 ai nn. 74794/12748

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di complesso dotato di ripartizione millesimale e attribuzione delle quote di riparto.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 26/04/1997 .
In forza di atto di assegnazione .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/02/1991 al 26/04/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Capasso in data 11/02/1991 ai nn. 64077 - trascritto a Milano 2 in data 05/03/1991 ai nn. 20743/16283.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/04/1997 al 25/01/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Rho in data 26/09/1997 ai nn. 502/139.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2007 al 06/05/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Rho in data 19/02/2007 ai nn. 272/3t - trascritto a Milano 2 in data 20/02/2007 ai nn. 25718/13346.

Titolare/Proprietario: Edil Clever srl dal 06/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Solaro in data 06/05/2008 ai nn. 137722/20723 - trascritto a Milano 2 in data 22/05/2008 ai nn. 66194/36821.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 251/2009
Intestazione: Edil Clever srl
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Progetto di ristrutturazione e cambio destinazione d'uso
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/12/2009 al n. di prot. 35181/2009
Rilascio in data 19/03/2010 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Richiesta completamento opere
Intestazione: Edil Clever srl
Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/04/2015 al n. di prot. 0011076
NOTE: Richiesta per completamento delle opere mancanti

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Le opere ad oggi realizzate sono conformi con quanto indicato in sede di progetto. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità è necessario provvedere al completamento dei lavori, come da richiesta presentata, e produrre le necessarie certificazioni oltre che dichiarazione di collaudo.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 37 del 6.04.2010
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 36 - Ambito Residenziale di impianto storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero slp esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento bilocale**

Unità immobiliare sita in contesto di casa corte. L'immobile è posto su due livelli, piano terra e piano primo, ed è il risultato di recupero e trasformazione di un rustico. L'unità immobiliare è alla data del 10 aprile 2016 in fase di cantiere come da dettaglio nella descrizione generale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Edil Clever S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07414870159

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: Terreno e primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009. non ultimato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliare in stato di cantiere; le opere appaiono sospese da tempo relativamente breve. Le opere completate prevedono la distribuzione interna, la copertura in travi di legno lamellare a vista con assito e pacchetto isolante, le pavimentazioni e la rasatura delle pareti. Sono inoltre predisposti gli impianti idraulico, elettrico (senza gli infilaggi) e di riscaldamento, senza generatore di

calore ed elementi radianti.

Risultano quindi da completare le seguenti opere:

- rivestimenti dei bagni e della zona cucina (le piastrelle sono presenti in cantiere alla data del sopralluogo) (350,00 €)
- Serramenti esterni in pvc e persiane in alluminio (6000,00 €)
- Porta blindata (1000,00 €)
- scala di accesso al piano superiore (2000,00€)
- quadro elettrico, infilaggio degli impianti elettrici e installazione di frutti e placche (€ 1900,00)
- installazione di generatore di calore e degli elementi radianti (2500,00 €)
- posa della pavimentazione del balcone e del parapetto (1000,00 €)
- pitturazione della facciata esterna (600,00 €)
- pitturazione delle pareti interne (mano finale) (1000,00 €)
- altre e spese tecniche (2000,00 €)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **ottime**
- Note: Al piano superiore copertura in legno a vista con travi in legno lamellare e assito

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		65,00		61,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015
Zona: Nerviano/Centrale
Tipologia: Abitazioni civili
Valore di mercato min (€/mq): 1550
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1900

Accessori:

A - AppartamentoSviluppa una superficie complessiva di 24,36 mq - Destinazione urbanistica: Corti-
bilocale.1 Areale
cortilizia Valore a corpo: € **4000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Note: L'impianto non è completo. Sono realizzati i collegamenti sottotraccia ma risultano da comple-
tare infilaggi ed installazione dei comandi e delle placche esterne.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: L'impianto è solo in parte realizzato. Esistono le tubazioni di mandata e ritorno ma non il gene-
ratore di calore e gli elementi radianti. La documentazione prodotta in sede di richiesta di permesso
di costruire prevede che l'immobile, ad opere ultimate secondo le prescrizioni, si collochi in classe
energetica D

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.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

La stima è stata eseguita tramite metodo sintetico comparativo sulla
base delle informazioni reperite attraverso le principali fonti. Il confron-
to dai valori indicati nei rilevamenti dell'Agenzia delle Entrate con l'am-

pia offerta nella zona e i colloqui con agenzie locali ha fatto emergere un netto deprezzamento a termine di trattativa rispetto a quanto riportato dall'Agenzia

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Rho;
 Ufficio tecnico di Nerviano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di zona
 Listino prezzi immobiliari Agenzia delle Entrate
 Principali siti di annunci immobiliari;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.500,00;
 Ufficio Tecnico Comunale.

16. Valutazione corpi:**A - Appartamento bilocale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area cortilizia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	60,00	€ 1.600,00	€ 96.000,00
Balcone	1,65	€ 1.600,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.640,00
Detrazione per opere da completare stimate pari a 18.350,00			€ -18.350,00
Valore corpo			€ 78.640,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 84.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento bilocale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area cortilizia	61,65	€ 84.290,00	€ 84.290,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
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

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.290,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.290,00