

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 2° CIVILE

Procedura Fallimentare
contro
Cogedis S.r.l. in liquidazione

N. Gen. Rep. **25/2016**

Giudice: Dott.ssa Francesca Mammone
Curatore: Avv. Andrea Tracanella

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Corina Marco Demetrio

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10026

C.F. CRNMCD66H30H264B – P.IVA N. 09432640150

*con studio in Rho (MI) –Via Monte Rosa .n. 8
Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 339/7875979
e-mail: macorina@tin.it*

Bene immobile sito in Baranzate (MI)
Via Cristina Belgioioso n. 22
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Edificio industriale** sito in Via Cristina Belgioioso, al civico, 22.
Composto da uffici e magazzino al piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **1437,00** circa con annessa area cortilizia pertinenziale di mq **483** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Cogedis S.r.l. con sede in Baranzate - P.IVA: 02197250158 – Proprietà 1/1

descrizione:

Fg. n. 66; Particella n. 120, Sub.738, Cat D/7; rendita € 8.192,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2014 n. 30228.1/2014 in atti dal 15/04/2014 (protocollo n. MI0181551) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi; via Cristina Belgioioso; proprietà di terzi per due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: industriale.

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (scarso), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), supermercati (buono), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 1,5/2 Km

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla società oggetto di procedura fallimentare

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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: Nessuna

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Si segnala che sugli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire la porzione di fabbricato posta in fregio a via Cristina Belgioioso riporta come destinazione d'uso la dicitura "capannone" anziché uffici come attualmente utilizzata.

4.3.1. Conformità catastale: Come per la conformità urbanistico-edilizia si segnala che sulla planimetria catastale la porzione di fabbricato posta in fregio a via Cristina Belgioioso riporta come destinazione d'uso la dicitura "capannone" anziché uffici come attualmente utilizzata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Cogedis S.r.l. per la quota di 1/1 proprietaria dal 06/02/2013 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giuseppe Calafiori (notaio in Milano) in data 06/02/2013 n. 69681/19281 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 18/02/2013 ai nn.16257/11294 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted] per la quota di 1/1 proprietario dal 23/04/2012 al 06/02/2013 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giuseppe Calafiori (notaio in Milano) in data 23/04/2012 n. 67598/18574 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 14/05/2012 ai nn. 48437/33028.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 13/03/2005 al 23/04/2012 in forza delle seguenti dichiarazioni di successioni:

- dichiarazione di successione in morte di Bonizzoni Pietro deceduto in Milano in data 13/03/2005 registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 15/04/2005 al n. 250/2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 18/08/2005 ai nn. 128224/66592, giusta accettazione tacita di eredità a rogito del Dott. De Rosa Giuseppe (notaio in Milano) in data 25/01/2007 n. 19013/13612 di repertorio trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 04/11/2007 ai nn. 125608/76834;

- dichiarazione di successione in morte di Sampietro Maria deceduto in Milano in data 27/02/2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 04/10/2010 al n. 723/9990/10, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 10/08/2011 ai nn. 97187/56932, giusta accettazione tacita di eredità a rogito del Dott. Calafiori Giuseppe (notaio in Milano) in data 23/04/2012 n. 67598/18574 di repertorio trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 14/05/2012 ai nn. 48438/33029.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 Atto di assoggettamento di beni al regime della comunione legale dei beni (ex art. 228 comma 3 della Legge 19/05/1975 n. 151) a favore di [redacted] firma del Dott. Norberto Ricca (notaio

in Milano) in data 09/01/1978 n. 43368/4917 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 09/02/1978 ai nn. 7972/7045.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 16/05/1961 al 27/02/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Norberto Ricca (notaio in Milano) in data 16/05/1961 n. 8606 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 30/05/1961 ai nn. 26013/20882.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 27/06/1961 al 27/02/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Arrigo Rivani (notaio in Milano) in data 27/06/1961 n. 360147/14502 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 18/07/1961 ai nn. 34729/28113.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza Edilizia n. 157/62 del 02/05/1962** intestata alla [REDACTED]

7.2 **Permesso di costruire in sanatoria n. 29/2013 dell' 11/09/2014** intestato a Cogedis S.r.l.

7.3 **Certificato di abitabilità del 22/02/1967** intestato alla [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Edificio industriale** sito in Via Cristina Belgioioso, al civico, 22.

Composto da uffici e magazzino al piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **1437,00** circa con annessa area cortilizia pertinenziale di mq **483** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Cogedis S.r.l. con sede in Baranzate - P.IVA: 02197250158 - Proprietà 1/1

descrizione:

Fg. n. 66; Particella n. 120, Sub.738, Cat D/7; rendita € 8.192,00.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2014 n. 30228.1/2014 in atti dal 15/04/2014 (protocollo n. MI0181551) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi; via Cristina Belgioioso; proprietà di terzi per due lati.

L'edificio è stato costruito nel 1962

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30mt per gli uffici e di circa mt 5,15mt per il magazzino

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Uffici	569	1	569	Est/Sud	Normali
Magazzino	868	1	868	Sud/Ovest	Normali
Area cortilizia pertinenziale	483	1	483	=====	
Totale			1.920		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale/tipologia: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: calcestruzzo armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: laterizio e blocchi di cemento Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana3 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: alluminio con vetri camera per la zona uffici e in metallo con vetri semplici per la zona magazzino Condizioni: discrete Protezioni esterne: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati e cartongesso +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: uffici materiale: pavimentazione sopraelevata rifinita in laminato antistatico ubicazione: magazzino materiale : mattonelle grès rosso dell'epoca Pavimentazione bagni: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in metallo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizione: ===== Certificazione ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non verificata condizioni: ===== certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: pompe di calore condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: pompe di calore Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa diretta

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,

Giudice: Dott.ssa Francesca Mammone
Curatore: Avv. Andrea Tracanella
Perito: Geom. Corina Marco Demetrio

- Ufficio Tecnico del comune di Baranzate (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Borsa Immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici	569	€ 1.050,00	€ 597.450,00
	Magazzino	868	€ 450,00	€ 390.600,00
	Area cortilizia	483	€ 150,00	€ 72.450,00
				Totale € 1.060.500,00

8.4.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 106.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 954.450,00

Rho, li 06/06/2016

Il perito
Geom. Corina Marco Demetrio

Allegati:

- Estratto mappa;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Titolo di provenienza;
- Certificato abitabilità;
- Permesso di costruire in sanatoria;
- Rilievo fotografico;
- Attestato di prestazione energetica;
- Visure ipotecarie;
- Prezziario Borsa Immobiliare;
- Prezziario Agenzia del Territorio.