
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **011 - Credito Valtellinese Soc. Coop.**

contro: !

N° Gen. Rep. **1187/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Beni in Milano Lotti 001
Beni in Segrate Lotti 001
Beni in Rodano Millepini Lotti 001

Esperto alla stima: Ing. Pietro Sole
Codice fiscale: SLOPTR47M19A5090
Studio in: Bertini 2 - 20154 Milano
Email: pietro.sole@vodafone.it
Pec: pietro.sole2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 394, particella 606, subalterno 16

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 44, particella 37, subalterno 14

Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 5, particella 112, subalterno 704, foglio 5, particella 112, subalterno 705

2. Stato di possesso

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credito Artigiano , Quadrivio Finance srl , Meliorbanca spa Meliorbanca spa

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANO , Quadrivio Finance srl , Meliorbanca spa Meliorbanca spa

Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Meliorbanca spa Meliorbanca spa, Condominio Rodano 37 , CREDITO ARTIGIANO , Quadrivio Finance srl

5. Comproprietari

Beni: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotti: 001



Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Beni: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Beni: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Marcona 78 - Milano (Milano) - 20129

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 176.000,00

Prezzo da occupato: € 123.000,00

Bene: Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3 - San Felice - Segrate (Milano) - 20129

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 245.000,00

Prezzo da occupato: € 155.000,00

Bene: Via Papa Giovanni XXIII civ 37 - Millepini - Rodano (Milano) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 330.000,00

Prezzo da occupato: € 232.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
via Marcona 78

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via Marcona 78

Quota e tipologia del diritto

1/1 di La Fortezza S.r.l. in liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05207530964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: l oglio 394, particella 606, subalterno 16, indirizzo VIA MARCONA 78, piano T, comune Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5, superficie 59,00, rendita € 290,51

Derivante da: Fusione del 13/06/1979 n. 10818/1979

Confini: da Nord in senso orario: Via Marcona, cortile comune, vano scala, altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state eseguite opere interne con abbattimento di un muro tra cucina e anticamera, oltre ad una errata rappresentazione grafica del bagno che è spostato rispetto alla planimetria e la sua relativa finestra.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda dopo richiesta di sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: formazione di nuovo tavolato con demolizione di esistente e spostamento del wc, ricavando una cabina armadio.

Sanatoria edilizia: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio che ingloba l'unità in oggetto è posto nella zona est di Milano, nelle immediate vicinanze di corso XXII Marzo, direttrice che conduce all'aeroporto di Linate. La zona è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali con presenza di commerciale di vicinato, ben servita da mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea n. 90- 93 a 0,1 km , Stazione ferroviaria Porta Vittoria Linee S1-S2-S5 , Aeroporto di Linate a circa 7,0 km , Tangenziale entrata Forlanini a circa 5,0 km , MM linea 3 fermata Corvetto a circa 4,0 km

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare buona, Scuola media buona, Scuola superiore buona, Università buona, Verde buono, Supermercati buono, farmacia buono, Ospedale Monzino 5,0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Pani Matteo, con contratto di locazione stipulato in data 05/09/2012 per l'importo di euro 11.200 annui con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il sottoscritto ritiene congruo il canone contrattuale.

Registrato a Milano 1 il 07/09/2012 ai nn.serie 3T5099

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/09/2016

Data di rilascio: 05/09/2016

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:

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 Credito Artigiano contro _____ in liq.ne; Importo ipoteca: € 267.840; Importo capitale: € 148.800 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 27/07/2007 ai nn. 58841/15109

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Quadrivio Finance srl contro I _____ in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 20/04/2015 ai nn. 18097/1 iscritto/trascritto a



Conservatoria Milano 1 in data 28/05/2015 ai nn. 28271/20053;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Meliorbanca spa contro _____ in liq.ne;
A rogito di Tribunale di Milano in data 04/02/2011 ai nn. 3542 iscritto/trascritto a
Conservatoria Milano 1 in data 06/10/2011 ai nn. 60600/11228;

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: 2.308,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio risultano scadute alla data del 15-12-2015 € 5.786,97

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, **proprietario/i ante ventennio al 06/02/2003**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Palombo Mirella in data 25/01/1989 ai nn. - trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 14/02/1989 ai nn. 7411/5434.

Titolare/Proprietario: Paris Annamaria-Paris Gianluca- Paris Patrizia dal 06/02/2003 al 01/06/2005. Atto amministrativo del 09-09-2003 rep.1005/2003 In forza di denuncia di successione - risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 29/08/2006 ai nn. 72723/43879.



Titolare/Proprietario: F Paris Patrizia dal 06/02/2003 al 01/06/2005 .Atto Notaio Palombo Mirella in Milano del 09-05-2005 rep.56289/8073 Accettazione tacita di eredità - risultante dai registri immobiliari: SI - - trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 01/06/2005 ai nn. 38742/21384.

Titolare/Proprietario: dal 09/05/2005 al 27/07/2007 . In forza di atto di divisione - trascritto a Conservatoria di Milano 1 in data 01/06/2005 ai nn. 38741/21383.

Titolare/Proprietario: al 23/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Napoli Ovidio in data 23/07/2007 ai nn. 70341/13790 - trascritto a Conservatoria Milano 1 in data 27/07/2007 ai nn. 58840/32682.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5493/28
 Intestazione: Soc. An. Immobiliare Erigens
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Nuova costruzione fabbricato a d uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 20/02/1929 al n. di prot. 5493
 Abitabilità/agibilità in data 09/11/1934 al n. di prot. 1100

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare posta al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, camera e wc con destinazione residenziale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di : in liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05207530964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

ha un'altezza interna di circa: 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica smaltata condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali esterni al 100%, divisori con parti comuni e proprietà di terzi al 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

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: Milano

Tipologia: Abit.Civ.

Valore di mercato min (€/mq): 3400



Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 4400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI

FIMAA Agenti Immobiliari di Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **Agenzia delle Entrate- OMI** €/mq 3.400/4.400 €/mq

FIMAA zona Piceno/Indipendenza €/mq 2.900/3.500 €/mq;

Immobiliare.it

Appartamento viale Campania Ang. Archimede mq 165 € 599.000 pari a 3.600 €/mq.



8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

METODO SINTETICO COMPARATIVO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	57,00	€ 3.500,00	€ 199.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 199.500,00
mancanza di garanzia per vizi occulti detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 199.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 199.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 199.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		57,00	€ 199.500,00	€ 199.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 19.950,00
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:	€ 3.000,00
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:	€ 176.550,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 123.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 176.000,00



Beni in **Segrate (Milano)**
Località/Frazione **San Felice**
Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3

Lotto: 001

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: **San Felice, Via Strada Anulare San Felice n.3 Torre 3**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di La Fortezza S.r.l. in liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05207530964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 44, particella 37, subalterno 14, indirizzo Strada anulare San Felice n.3, scala A edif. 3, piano T-3, comune Segrate, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 93,00, rendita € 724,33

Confini: da nord in senso orario : proprietà di terzi, passaggio comune, vano scala, vano ascensore, proprietà di terzi, cavedio comune,

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione immobiliare inserita nella torre 3 del centro residenziale di Segrate- San Felice

Caratteristiche zona: Complesso urbanistico residenziale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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: Idroscalo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti ferroviari S5-S6 stazione segrate , Idroscalo a 2,0 km , Collegamento pullman Z402 -Z409 0,2 km , Linea autobus n. 73 - n. 923 a 0,1 km

Servizi offerti dalla zona: Aeroporto di Linate a circa 5,0 km, Parco Forlanini a 2,0 km, Scuola elementare sufficiente, Scuola media sufficiente, Scuole superiori sufficienti, Ospedale San Raffaele a circa 8,0 km, Università Milano buono, Tangenziale uscita Segrate



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 CREDITO ARTIGIANO contro _____ in liq.ne; Importo ipoteca: € 396.000; Importo capitale: € 220.000 ; A rogito di Notaio Mele Aminta in data 29/06/2006 ai nn. 76317/6356; Iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 2 in data 06/07/2006 ai nn. 106609/25527

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Quadrivio Finance srl contro _____ in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 20/04/2015 ai nn. 18097 iscritto/trascritto a Conservatoria Milano 2 in data 27/05/2015 ai nn. 49598/32923;

12.2.3 Altre trascrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Meliorbanca spa contro _____ .l. in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 04/02/2011 ai nn. 3542/1 iscritto/trascritto a in data 06/10/2011 ai nn. 114801/24544;

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:****Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

Supercondominio Gestione calore	€ 12.429,65 + 109,69 = €	12.539,34
Gestione ordinaria T3	€ 6.797,37 + 381,63 =	€ 7.179,00
Condominio periferico Amministrazione De Marchi	=	€ 20.823,00



Totale Generale € 40.541,34
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: Classe G 594,8 Kh/m2a valida fino al 13-09-2019 certificatore Ordine chimici- Balsamà Salvatore n.
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: Assicurazioni Generali spa dal 20/07/1971 al 10/01/2002 . In forza di atto di compravendita - trascritto a Conservatoria Immobiliare Milano 2 in data 04/08/1971 ai nn. 53249/42710.

Titolare/Proprietario: Genimmobili spa dal 10/01/2002 al 15/07/2003 . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Dado Daniela in data 10/01/2002 ai nn. 60773 - trascritto a in data 05/08/2002 ai nn. 104780/61459.

Titolare/Proprietario: Generali Properties spa dal 15/07/2003 al . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Ajello Alfonso in data 15/07/2003 ai nn. 392802 - trascritto a MILANO 2 in data 18/07/2003 ai nn. 110158/65992.

Titolare/Proprietario: Investire residenziale 2 Fondo Comune dal 15/07/2003 al 09/03/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ayello Alfonso in data 15/07/2003 ai nn. - trascritto a MILANO 2 in data 18/07/2003 ai nn. 110159/65993.

Titolare/Proprietario: dal 09/03/2006 al 29/06/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ayello Alfonso in data 09/03/2006 ai nn. 474763 - trascritto a MILANO 2 in data 17/03/2006 ai nn. 40784/20377.

Titolare/Proprietario: al 29/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mele Aminta in data 29/06/2006 ai nn. 76316/6355 - trascritto a MILANO 2 in data 06/07/2006 ai nn. 106608/55747.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15/69
 Intestazione: Milano San Felice
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Nuova costruzione fabbricato a d uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 15/68
 Abitabilità/agibilità in data 22/12/1970 al n. di prot. 15/69

Numero pratica: 15/69
 Intestazione: Milano San Felice
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Varianti alla conc. edilizia originaria del 28-04-1969
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 01/06/1970 al n. di prot. 15/69



Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica smaltata** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00

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: Segrate

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 2.400,00

Superficie di riferimento: Lorda



Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 3.100,00

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano Terreno - Sviluppa una superficie complessiva di 5,2 mq - Destinazione urbanistica: deposito
Valore a corpo: € **3000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1970

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Stato impianto: sufficiente

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo

16. Fonti di informazione:

Catasto di Segrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Segrate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
FIMAA Milano;

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

Agenzia delle Entrate €/mq 2.400,00 / 3.100

FIMAA € 2.500 / 2.950;

Agenzie immobiliari di zona

Immobiliare.it

Attico torre 4 strada anulare San Felice mq 250 € 700.000,00 val. €/mq 2.800.



16. Valutazione corpi:**A. Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	96,00	€ 2.800,00	€ 268.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 268.800,00
Valore corpo			€ 268.800,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 271.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 271.800,00

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	96,00	€ 271.800,00	€ 271.800,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 27.180,00
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:	€ 244.620,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 155.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 245.000,00



Beni in **Rodano (Milano)**
Località/Frazione **Millepini**
Via Papa Giovanni XXIII civ 37

Lotto: 001

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Frazione: Millepini, Via Papa Giovanni XXIII civ 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di La Fortezza S.r.l. in liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05207530964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 112, subalterno 704, indirizzo Papa Giovanni XXIII civ 37, piano T, comune Rodano, categoria D-7, rendita € 2.020,00

Confini: mappale 861, mappale 896, mappale 112 sub 703, area coperta di accesso comune al mapp sub 702, mappale 112 sub 705, mappale 898

Note: Il sub 5 risulta graffato con il mappale 897

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 112, subalterno 705, indirizzo Papa Giovanni XXIII civ. 37, piano T, comune Rodano, categoria D-7, rendita € 2.020,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il subalterno 705 risulta graffato al mapp. 898

Confini: mappale 866, mappale 861, mappale 897, mappale 112 sub 704, area coperta di accesso comune al mappale 112 sub 702, mappale 112 sub 717 (già sub 706) mappale 914 (già mappale 899)

Note sulla conformità catastale: Si conferma la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di capannone artigianale in struttura prefabbricata, posto in zona artigianale-industriale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale artigianale

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Linate circa 6,0 km, Tangenziale entrata Forlanini 8,0 km, Stazione Pioltello-Limito a circa circa 3,0 km R4-R2-R6-S5-S6, Idroscalo circa 5,0 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



19. STATO DI POSSESSO:

Libero – Precedentemente locato con Contratto Serie 3T – N. 326 del 02.03.2007 per la durata di anni 6 dal 14.02.2007 al 13.02.2013 con canone annuo di € 200.000,00 locatario O.B.X s.r.l scaduto e non rinnovato come da allegato

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CREDITO ARTIGIANO contro in liq.ne; Importo ipoteca: € 612000; Importo capitale: € 340000 ; A rogito di Zappulli Massimiliano in data 29/09/2006 ai nn. 4156/1821 in data 04/10/2006 ai nn. 150332/37190

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Meliorbanca spa contro in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 04/02/2011 ai nn. 3542/1 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/10/2011 ai nn. 114801/24544;

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Condominio Rodano 37 contro l. in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2015 ai nn. 3881 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/03/2015 ai nn. 20005/3064;

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Quadrivio Finance srl contro in liq.ne; A rogito di Tribunale di Milano in data 20/04/2015 ai nn. 18097 iscritto/trascritto a 49598 in data 27/05/2015 ai nn. 49598/32923;

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Condominio Rodano 37 gestione 2014-2015 debito € 12.725,23 + esercizio 2015-2016 debito attuale 3.325,13 = **€ 16.050,36**

Millesimi di proprietà: Proprietà generale mill. 103,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fibrimpacco di Carlo Burani e Giovanni Dell'Aria Burani & c sas dal 23/07/1963 al 29/10/1976 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rodino Giuli di Monza in data 23/07/1963 ai nn. - trascritto a MILANO 2 in data 08/08/1963 ai nn. 47419/37687.

Titolare/Proprietario: Fibrimpacco di Giovanni Dell'Aria Burani & c sas dal 29/10/1976 al 13/12/1999 . In forza di azzeramento di capitali a rogito di Notaio Rapelli Giuseppe in data 29/10/1976 ai nn. - trascritto a MILANO 2 in data 13/11/1976 ai nn. 43891/36175.

Titolare/Proprietario: Rodano spa dal 13/12/1999 al 13/12/1999 . In forza di Atto di fusione di società per incorporazione a rogito di Notaio Marchetti Michele in data 13/12/1999 ai nn. - trascritto a MILANO 2 in data 04/01/2000 ai nn. 435/287.

Titolare/Proprietario: in liquidazione dal 13/12/1999 al 29/09/2006 . In forza di mutamento denominazione sociale a rogito di Notaio Marchetti Michele in data 13/12/1999 ai nn. - trascritto a MILANO 2 in data 04/01/2000 ai nn. 436/288.

Titolare/Proprietario: I 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Zappulli Massimiliano Ugo in data 29/09/2006 ai nn. 4155/1820 - trascritto a MILANO 2 in data 04/10/2006 ai nn. 150331/78757.



23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/65
Intestazione: Fibrimpacco
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione magazzino cartoni con palazzina per uffici
Rilascio in data 13/08/1965 al n. di prot. 149
Numero pratica: 105/2004
Intestazione: Fibrimpacco
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: bonifica sebatoi , completamento rete fognatura interna
Oggetto: variante
Rilascio in data 26/04/2005 al n. di prot. 11226
Numero pratica: 79/04
Intestazione: Fibrimpacco spa
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Modifica portone accesso al capannone e fognatura
Oggetto: variante
Rilascio in data 21/09/2005 al n. di prot. 9364

23.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di porzione di capannone costituito da un open space con struttura in c.a. e copertura a sheed, rappresentato catastalmente da due subalterni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di La Fortezza S.r.l. in liq.ne- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05207530964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **670,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza interna di circa: 5,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In sufficiente stato di conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a sheed** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Fondazioni tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata complessivamente dei due subalterni, e delle rispettive aree di pertinenza = Superficie lorda di pavimento + 5% dell'area di pertinenza = SLP mq 666,60 63,40x 0,05 = mq 669,77

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Artigianale	sup lorda di pavimento	670,00	1,00	670,00
		670,00		670,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Rodano

Tipologia: Capannoni

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

Note: Non consegnata alcuna documentazione in merito alle relative certificazioni impianti

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

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:

Esiste impianto antincendio. Non consegnata alcuna documentazione

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

METODO SINTETICO COMPARATIVO

24. Fonti di informazione:

Catasto di Rodano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Rodano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI 2 semestre 2015

FIMAA Agenti Immobiliari Camera di Commercio Milano 2 semestre 2015;

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

OMI -Agenzia delle Entrate- €/mq 700-€/mq 850 capannoni zona frazione Millepini

FIMAA Camera di Commercio Milano €/mq 550 - €/mq 750 capannoni vecchi;

Immobiliare.it

Rodano- Fraz. Millepini- via Kennedy -Capannone di mq 220 oltre a mq 150 di soppalco € 220.000

Rodano- Fraz. Millepini- via Kennedy -Capannone di mq 600 € 450.000.



24. Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

METODO SINTETICO COMPARATIVO - L'analisi di mercato di zona ha evidenziato delle richieste che oscillano tra gli €/mq 600 ed i €/mq 700. Tenuto conto che i prezzi rilevati sono soggetti ad una scontistica di trattativa che per il produttivo può arrivare sino ad un 15% come riportano alcune fonti autorevoli, il sottoscritto ritiene congruo di adottare, visto lo stato di conservazione e manutenzione del bene, visto la promiscuità delle parti comuni, un valore di €/mq 550.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Artigianale	670,00	€ 550,00	€ 368.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 368.500,00
Valore corpo			€ 368.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 368.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 368.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		670,00	€ 368.500,00	€ 368.500,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 36.850,00
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

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 331.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 232.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 330.000,00

Milano- 15-04-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Sole



ALLEGATI

- 1 Fotografie
- 2 Planimetrie catastali e relative visure per le u.i. pignorate.
- 3 Elenco sintetico formalita' ipotecarie per le u.i. pignorate.
- 4 Atti di provenienza per le u.i. pignorate.
- 5 Comunicazione inizio operazioni peritali e notifica al creditore procedente con richiesta di proroga senza nomina di custode in data 19.02.2016 e debitamente concessa dal Giudice il 22.02.2016. Verbali operazioni peritali nelle u.i. pignorate firmati dall'esecutata.
- 6 Attestati di prestazione energetica per il solo immobile di strada anulare San Felice n. 3 Torre 3.
- 7 Licenze edilizie per i beni pignorati.
- 8 Richiesta Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di affitto con allegati contratti di affitto registrati ove risultanti (Via Marcona n. 78).
- 9 Riepilogo spese condominiali comunicate dagli Amministratori delle u.i. pignorate.
- 10 Attestazione invio copia di perizia ai soggetti interessati.
- 11 Copia Rilevazioni prezzi immobili OMI agenzie entrate e Bollettino F.I.M.A.A II° Semestre 2015 per i vari immobili pignorati nonché u.i. similari di cui un appartamento in Viale Campania angolo Via Archimede di mq. 165; di un attico Torre 4 strada anulare San felice di mq. 250 nonché di due capannoni in Rodano – Fraz. Millepini entrambi in Via Kennedy rispettivamente di mq. 220 + soppalco di mq. 150 e di mq. 600.

