

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Fallimentare
Fallimento n. 22/17

Giudice Delegato: dr. Sergio Rossetti
Curatore: dr. Bollea Claudio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Unità immobiliari site in:
via Giacomo Matteotti 3, Macherio

Lotto 10 - Subalterno 121

RELAZIONE

Esperto alla stima: **Massimiliano Prete**
Codice fiscale: PRTMSM75A08F205F
Partita IVA: 02656510837
Studio in: Monza, corso Milano 42
telefono: 039.2308139
email: maxprete@gmail.com

data
12/07/2017

PREMESSA

Il dott. Claudio Bollea, libero professionista con studio in viale Monte Santo 4, Milano, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano con sentenza del n.24/17 verificata l'esistenza di beni immobili siti in Macherio e intestati alla ditta fallita, con comunicazione del 09.02.2017 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito estimatore per la valutazione degli immobili.

Il sottoscritto arch. Massimiliano Prete, nato a Milano il 08.01.1975, residente e con studio a Monza in corso Milano 42, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 13133, si impegnava nei confronti del Curatore Dott. Claudio Bollea a svolgere le operazioni richieste.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, il notaio rogante effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità in corso di costruzione sita in Macherio (Monza/Brianza) via Giacomo Matteotti 3

zona: Centrale

L'immobile oggetto di perizia è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Macherio come segue:

Foglio 3, particella 539, subalterno 121, categoria "in corso di costruzione", Via Giacomo Matteotti 3, piano T.

Intestazione: G.F.C.S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 05517360961 - proprietà per 1/1

Trattasi di unità in corso di costruzione al piano terreno, i cui dati censuari sono derivanti da: VARIAZIONE del 22/10/2013 protocollo n. MI0546760 in atti dal 22/10/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.120371.1/2013).

Confini: in senso orario, sub. 88, cortile comune, sub. 112, passaggio comune.

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità in corso di costruzione di mq 131 al piano terra accessibile da passaggio privato di uso comune, composta da un unico ambiente con vetrine su passaggio privato e su giardino, oltre a un vano antibagno e servizi. L'unità ha una altezza interna di circa 310 cm ed è di piena proprietà di G.F.C.S.R.L. (quota 1/1) C.F.: 05517360961.

Il bene è parte di uno stabile ad uso residenziale la cui costruzione è iniziata nel 2008 (e le cui opere si sono protratte fino al 2015) composto da n. 4 palazzine (contraddistinte con i numeri 4 – 5 – 6 e 7).

Il complesso immobiliare è distribuito su quattro piani fuori terra , piano sottotetto e piano interrato ad uso box e cantine oltre ad aree di pertinenza esterne.

Lo stato manutentivo dell'unità è a rustico.

L'immobile, alla data del sopralluogo (21/06/2017) era libero.

Caratteristiche zona: zona centrale residenziale/popolare.

Area urbanistica: residenziale a traffico mediocre con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Macherio/Sovico limitrofa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	tipologia: in cemento armato
Travi	tipologia: in cemento armato
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: non sono stati riscontrati a vista problemi statici
Muratura pareti esterne:	tipologia: laterizio con cappotto condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: serramento in alluminio con vetrocamera
-----------------	--

Infissi interni	condizioni: buone tipologia: inesistenti
Pavim. Interna	condizioni:- materiale: inesistente
Plafoni	condizioni:- materiale: a rustico
Pareti	condizioni: materiale: a rustico
<u>Impianti:</u>	
Condizionamento	non presente
Elettrico	non presente
Telefonico	non presente
Citfonico	non presente
Idrico	non presente
Termico	non presente

Consistenze:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie commerciale
Ufficio	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
		131,00		131,00

PROVENIENZA E RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Formalità rilevate presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei R.R.I.I. dell' Agenzia del Territorio di Milano.

Titolare/Proprietario: G.F.C. S.r.l. con sede in MILANO C.F.: 05517360961 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Sala in Milano in data 30/05/2007 ai nn. 191533/19199 di rep. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 31/05/2007 al n. 9143 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 in data 01/06/2007 ai nn. 83247/43820.

Con tale atto G.F.C. S.r.l. acquistava da Canzi Augusta, Canzi Maia Luisa, Canzi Francesco, Canzi Giuseppina, Canzi Angela, un complesso immobiliare avente accesso da via Matteotti, piazzale Visconti e viale Piave, costituito da diversi corpi di fabbrica e dalle relative annesse aree scoperte, censito nel Catasto Fabbricati di Macherio come segue al foglio 3:

mapp. 50;

mapp. 51;

mapp. 54;

mapp. 45, sub. 101;

mapp. 47, sub. 101;

mapp. 48;

mapp. 277, sub. 701;

mapp. 277, sub. 702;

mapp. 516;

mapp. 517;

mapp. 518;

mapp. 519.

Note: a seguito di Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Macherio, ed a seguito di richiesta di titoli abilitativi, la G.F.C. S.r.l. ha demolito i fabbricati allora retti sui mappali 47 – 45 e 277 del foglio 3 ed ha realizzato un complesso residenziale e commerciale costituito da quattro edifici.

In forza di Frazionamenti e Tipi mappali sono state costituite le aree censite al foglio 3, mapp. 517, 539, 540, 541 e 542.

Per i dettagli si rimanda alla sezione: conformità catastale, conformità urbanistica e conformità edilizia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio della pubblicità immobiliare di Milano.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad

eccezione di quanto segue:

Ipoteca volontaria

Iscrizione del 01/06/2007 - Registro Particolare 22039 Registro Generale 83248 Pubblico ufficiale Atto notarile notaio SALA PAOLO Repertorio 191535/19200 del 30/05/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Credito Artigiano S.p.A.

Soggetto contro: G.F.C. Srl in Milano, C.F. 05517360961

Capitale: € 8.000.000,00

Interessi: € 3.840.000,00

Spese: € 2.560.000,00

Totale: 14.400.000,00

Immobili siti in MACHERIO (MI) censiti al fg. 3, mapp 50, 51, 54, 45, sub. 101, mapp. 53 sub. 101, mapp. 47 sub. 101, mapp. 48, 52, 277, sub. 701, mapp. 516, 519.

Documenti correlati:

- 1 - Annotazione n. 148 del 07/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 18128 del 23/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 3109 del 20/02/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)
- 4 - Annotazione n. 3110 del 20/02/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 5 - Annotazione n. 3111 del 20/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 3112 del 20/02/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 7 - Annotazione n. 12795 del 30/08/2012 (RINEGOZIAZIONE DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
- 8 - Annotazione n. 9976 del 30/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 10946 del 22/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10 - Annotazione n. 10948 del 22/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11 - Annotazione n. 15590 del 23/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12 - Annotazione n. 15639 del 24/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13 - Annotazione n. 62 del 03/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 14 - Annotazione n. 480 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 15 - Annotazione n. 592 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 16 - Annotazione n. 1167 del 30/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 17 - Annotazione n. 6593 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 18 - Annotazione n. 6594 del 27/05/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA DI QUOTA FRAZIONATA)

- 19 - Annotazione n. 7058 del 06/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 20 - Annotazione n. 7269 del 12/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 21 - Annotazione n. 7668 del 20/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 22 - Annotazione n. 11221 del 10/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 23 - Annotazione n. 13196 del 21/10/2014 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
- 24 - Annotazione n. 12007 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 25 - Annotazione n. 14659 del 17/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 26 - Annotazione n. 17297 del 26/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 27 - Comunicazione n. 5980 del 06/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/01/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 28 - Comunicazione n. 5981 del 06/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/01/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 29 - Comunicazione n. 5987 del 06/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 29/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 30 - Comunicazione n. 15602 del 07/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 30/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 31 - Comunicazione n. 19674 del 30/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 32 - Comunicazione n. 19675 del 30/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 33 - Comunicazione n. 22348 del 20/12/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 17/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 34 - Comunicazione n. 2983 del 05/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/01/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 01/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

35 - Comunicazione n. 4482 del 12/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 20/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

36 - Comunicazione n. 13047 del 28/07/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 10/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Iscrizione del 27/02/2013 - Registro Particolare 2995 Registro Generale 19391

Atto notarile, notaio AJELLO STEFANO Repertorio 26641/5079 del 25/02/2013.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Credito Valtellinese S.C.

Soggetto contro: G.F.C. Srl in Milano, C.F. 05517360961

Capitale: € 1.379.400,00

Interessi: € 662.112,00

Spese: € 441.408,00

Totale: € 2.482.920,00

Immobili siti in MACHERIO (MI) e censiti al fg. 3, mapp. 539, sb. 3, 10, 19, 20, 23, 24, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 69, 70, **87**, 88, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102

Documenti correlati:

- 1 - Annotazione n. 9977 del 30/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 10947 del 22/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 10949 del 22/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 15621 del 23/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 15640 del 24/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 153 del 07/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 338 del 13/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8 - Annotazione n. 481 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 593 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10 - Annotazione n. 6595 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11 - Annotazione n. 7059 del 06/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12 - Annotazione n. 7270 del 12/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13 - Annotazione n. 7669 del 20/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

14 - Annotazione n. 12008 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

15 - Annotazione n. 14660 del 17/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale

Iscrizione del 20/06/2014 - Registro Particolare 9057 Registro Generale 55341

Atto giudiziario, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2581 del 26/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 126.547,20

Interessi: € 316,37

Spese: 8.136,43

Totale: 135.000,00

Soggetto a favore: Bergomum 2008 Srl in Alzano Lombardo (BG), C.F. 03469300168

Soggetto contro: Immobiliving Srl in Moza, C.F. 05768060963

G.F.C. Srl in Milano, C.F. 05517360961

Immobili siti in MACHERIO (MI), censiti al fg. 3, mapp. 51, sub. 710, mapp. 51, sub. 709, 711, mapp. 531, sub. 7, mapp. 52 sub. 705, mapp. 539, sub. 132, 46, 48, 49, 50, 56, 58, 59, 60, 61, 69, 100, 112, **121**, 128, 99, 31, 88, 124, 32, 40, 34, 104, mapp. 540.

Documenti correlati:

1 - Annotazione n. 12393 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI):

atto notarile pubblico del 29.07.2014, rep. 3211/2399, notaio Bruno Sergio in Cassano d'Adda.

Soggetto a favore: Bergomum 2008 Srl in Alzano Lombardo (BG), C.F. 03469300168

La società Bergomun 2008 Srl rilascia quietanza in favore della Immobiliving Srl per la somma di € 110.000,00 e acconsente che vengano svincolati dall'ipoteca alcuni immobili, rimanendo vincolati solamente appartamento con giardino e box-auto siti in Macherio identificati al catasto dei fabbricati al fg. 3, mapp. 51, sub. 710, graffata con la particella 52, sub. 710 (appartamento con giardino); fg. 3, mapp. 539 sub. 69 (box auto).

Iscrizione del 29/01/2015 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 7326.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 9086 del 23/12/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 183.000,00

Spese: € 2.135,00

Totale: € 185.135,00

Soggetto a favore: MI.BE. Srl in Camparada (Mi), C.F. 06722420962

Soggetto contro: G.F.C. Srl in Milano, C.F. 05517360961

Immobili siti in MACHERIO (MI), censiti al fg. 3, mapp. 539, sub. 31, 32, 36, 46, 48, 49, 50, 56, 58, 59, 60, 61, 88, 99, 100, 112, **121**, 124, 127, 128.

Documenti correlati:

1 - Annotazione n. 14016 del 29/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI): immobile liberato: fg. 3, mapp. 539, sub. 124. Valore dell'immobile liberato: € 39.000,00. Resta ferma ed operativa la garanzia ipotecaria sulle restanti unità immobiliari.

Trascrizione del 06/02/2017 - Registro Particolare 8132 Registro Generale 12909.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE di Milano, Repertorio 32 del 12/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in MACHERIO (MI)

Soggetti a favore: Massa dei creditori fallimento G.F.C. srl in liquidazione.

Soggetto contro: G.F.C. Srl in Milano, C.F. 05517360961

Atti di asservimento urbanistico:

Servitù perpetua di passo pedonale e carraio dell'area destinata a corsello autorimesse, rampa d'accesso al corsello autorimesse e passaggio pedonale a favore delle porzioni immobiliari di cui al mappale 531 subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7, mappale 527 subalterno 4, mappali 51 e 54 e mappale 52 subalterno 701, costituita con atto autentificato nelle firme dal dott. Paolo SALA, notaio in Milano, in data 15 dicembre 2009 n. 194820/20936 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Milano "2" il 29 dicembre 2009 ai n.ri 179700/114699.

L'area al mappale 527 subalterno 1 di proprietà condominiale e l'area destinata a corsello autorimesse, rampa d'accesso al corsello autorimesse e passaggio pedonale e carraio, è gravata da servitù di passo a favore delle unità di cui al mappale 527 subalterni 2 e 3, mappale 50 subalterno 701 e mappale 526, costituita con atto autentificato nelle firme dal dott. Paolo SALA, notaio in Milano, in data 15 dicembre 2009 n. 194823/20939 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Milano "2" il 4 gennaio 2010 ai n.ri 25/11.

Altre limitazioni d'uso:

Con atto notaio AJELLO STEFANO Repertorio 16841/3434 del 11/08/2011 il Comune di Macherio, a seguito degli intervenuti accordi con la società "G.F.C. s.r.l." costituisce a carico del fondo di proprietà dello stesso distinto con al foglio 3 con il mappale 541 di ha 00.14.60 ed a favore del mappale 539 di ha 00.36.52 del foglio 3 di proprietà della società "G.F.C. s.r.l." servitù di posa e mantenimento della rete fognaria e dei pozzi perdenti a servizio dei fabbricati realizzati sul comparto 4.3 del pp2 da esercitarsi su una fascia della larghezza di mt. 2 (due).

CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA

Conformità catastale

L'immobile è censito come unità in corso di costruzione, non vi è il deposito della planimetria catastale, sarà necessario completare la pratica di censimento e deposito presso i competenti uffici territoriali con apposita pratica docfa.

Per quanto sopra riportato **si dichiara non applicabile il giudizio di conformità catastale.**

Conformità urbanistica

I terreni su cui insiste l'immobile in oggetto nel PGT vigente del Comune di Macherio sono inseriti in Ambiti Residenziale Prevalenti – RC1 Ambito residenziale prevalente consolidato (art. 44 del PdR).

Immobile nelle Zone di rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 7.11.2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato denominato PP2 per l'edificazione del centro di Macherio.

Per l'attuazione di tale Piano Particolareggiato è stata stipulata il 31 luglio 2008 (rep. n. 2032) Convenzione tra il Comune di Macherio e la società G.F.C. S.r.l., registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Monza 1 in data 6 agosto 2008 ai n.ri 107870/61126.

A seguito di tale convenzione la GFC ha ceduto al Comune di Macherio un'area a standard identificata nel catasto al fg. 3, mapp. 517, ente urbano, ha 00.05.56 destinata a parcheggio ed un'area identificata al fg. 3, mapp. 541, ente urbano ha 00.14.60 destinata a strada pedonale, oltre ad un'area destinata ad edilizia economico popolare identificata al fg. 3, mapp. 542, ente urbano, ha. 00.10.20.

Il Comune di Macherio, inoltre, a seguito degli intervenuti accordi con la società G.F.C. Srl costituisce a carico del fondo di proprietà dello stesso, distinto con il fg. 3, mapp. 541 di ha 00.14.60 ed a favore del mapp. 539 di ha 00.36.52 del fg. 3 di proprietà della società G.F.C. srl, servitù di posa e mantenimento della rete fognaria e dei pozzi perdenti a servizio dei fabbricati realizzati sul comparto 4.3 del PP2 da esercitarsi su una fascia della larghezza di m. 2.

La società G.F.C. Srl si obbligava a realizzare a sua cura e spese la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di tale area comunale e la sua sistemazione, pavimentazione e l'arredo in conformità a quanto convenut tra le parti stesse, come risulta dagli atti della Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 13.06.2011. Resta inteso che la manutenzione delle reti fognarie, comprese i pozzi perdenti, realizzati sull'area in questione rimarrà permanentemente a carico della società e suoi aventi causa cui la società si impegnerà a trasferire l'obbligo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Conformità edilizia

Si elencano i Titoli abilitativi acquisiti in copia presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macherio:

Permesso di costruire n. 7/2008, rilasciata in data 11/09/2008 con il n. di prot. 1333 , via Giacomo Matteotti

Intestazione: G.F.C.S.R.L.

Opere e lavori autorizzati: nuova realizzazione di edifici residenziali pluripiani in via Piave-Matteotti interni alla perimetrazione del Piano Particolareggiato n. 2.

NOTE: la licenza edilizia n. 07/2008 è il titolo edilizio con il quale è stato costruito l'intero fabbricato residenziale in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

Denuncia di inizio attività n. 26/2009, del 08/04/2009 con il n. di prot. 4342, via Giacomo Matteotti

Intestazione: G.F.C.S.R.L.

Opere e lavori autorizzati: ampliamento – variante al P.d.C. n.7/2008 consistente in aggiunta di un piano nell'edificio 6 ed inserimento di centrale termica unica al piano interrato.

Permesso di costruire n. 73/2009, rilasciato in data 27/10/2009 con il n. di prot. 9874 , via Giacomo

Matteotti

Intestazione: G.F.C.S.R.L.

Opere e lavori autorizzati: Variante al P.d.C. n. 7/08 per inserimento autorimesse sotto gli edifici 4 e 5 e modifiche interne e ai prospetti dell'edificio 6.

Denuncia di inizio attività n. 75/2010, del 20/07/2010 con il n. di prot. 7484, via Giacomo Matteotti

Intestazione: G.F.C.S.R.L.

Opere e lavori autorizzati: Variante al P.d.C. n.7/2008 per modifiche interne e ai prospetti (edifici 4-5, 6 e 7).

Denuncia di inizio attività n. 81/2011, del 24/06/2011 con il n. di prot. 6437, via Giacomo Matteotti

Intestazione: G.F.C.S.R.L.

Opere e lavori autorizzati: Variante al P.d.C. n.7/2008 consistente in modifiche interne con ridistribuzione degli spazi nelle unità abitative (edificio 6) e al piano interrato (autorimessa comune), modifiche esterne al corpo di fabbrica (parti comuni).

Di seguito si descrivono le irregolarità rilevate: diverso utilizzo dell'immobile:

- immobile risulta allo stato rustico con piccole varianti dei muri interni,
- la pratica edilizia risulta scaduta e necessita di rinnovo e completamento;
- nel caso si voglia utilizzare quale negozio sarà necessario fare un cambio d'uso da ufficio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione ordinaria condominiale medie annue: € 1250,00 circa

Millesimi di proprietà Condomino "Seta": 67,576

Millesimi di proprietà Super - Condomino "L'Antica Tessitura" : 13,52

Certificato energetico: non presente

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri di stima:

La stima deriva dalle indagini svolte, dalla verifica dello stato degli immobili e la loro localizzazione, dalle caratteristiche oggettive rilevate, dello stato di conservazione e vetustà degli immobili.

Ai fini estimativi si è applicato il metodo comparativo, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore.

I valori sono riferiti ai prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie dell'immobile e della contingente situazione del mercato immobiliare.

La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella commerciale calcolata considerando la superficie totale dell'unità immobiliare, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ad al 50% nel caso contrario.

I prezzi espressi in €/mq sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

La superficie dell'unità commerciale è stata rilevata in occasione del sopralluogo di rito; ciò non di meno, la stima del bene in oggetto è da intendersi a corpo.

Fonti di informazione:

Le informazioni necessitate per la stima dell'immobile sono state reperite presso:

Agenzia del Territorio di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Comune di Macherio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Con riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili", edito da Camera di Commercio Monza Brianza, n. 17/2017 riferito al secondo semestre 2016, i prezzi di mercato in Comune di Macherio, zona centro per Uffici sono attestati intorno a 1650/1750,00 (€/mq.), mentre per Negozi sono attestati intorno a 1400/1500,00 (€/mq.)

Con riferimento all'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2016 – Macherio, per la fascia/zona centrale/intero centro urbano, i parametri medi di zona per Uffici sono attestati intorno a 1200/1500,00 (€/mq.), mentre per Negozi sono attestati intorno a

1050/1450,00 (€/mq.)

Tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio dove lo stesso immobile è ubicato e richiamate le considerazioni dedotte nei paragrafi che precedono si ritiene congruo assegnare un valore commerciale di 1.350,00 €/mq.

Valutazione del bene:

ID	Immobile	Sup. Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub 121	unità in corso di costruzione - Uffici	131	€ 176.850	€ 176.850
totale			€ 176.850	€ 176.850

Adeguamenti e correzioni della stima:

Adeguamento del valore per la posizione dell'immobile nei confronti della viabilità primaria (coefficiente di 0,9 pari ad una detrazione del 10%)

Aggiustamento valore ordinario per stato dell'immobile (coefficiente di 0,6 pari ad una detrazione del 40%)

Valore immobile € 176.850 x 0,6 x 0,9) € 95.499,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.220,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.278,00

Milano, 2017



arch. Massimiliano Prete

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Estratto di mappa catastale
- Allegato 2 – Visure catastali
- Allegato 3 – Planimetrie catastali (non presente)
- Allegato 4 – Documentazione fotografica
- Allegato 5 – Schema planimetrico