

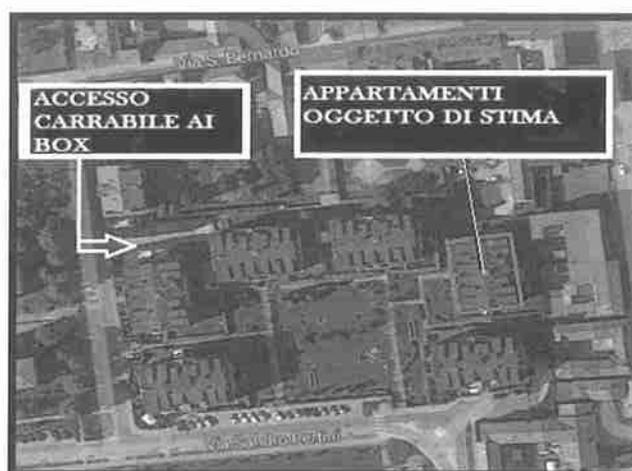
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Immobiliare C.G.R. S.r.l.**

N° Gen. Rep. **173/2014**  
data udienza di verifica crediti: 25-06-2014

Giudice delegato: **Dott. SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Dott. Giovanna Rango**



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotti:**

**CESANO MADERNO  
(MI)**

**TRE APPARTAMENTI**

Via Sandro Pertini n.8

**TRE BOX**

Via San Bernardo n. 37/b

Esperto alla stima: **Gianfranco Orsi**

Codice fiscale: RSOGFR59P16B988H

Partita IVA: 04861060962

Studio in: Via Mameli 14 - 27010 Vellezzo Bellini

Telefono: 023311615

Fax: 023313953

Email: gianfrancoorsi@virgilio.it

Pec: gianfrancoorsi@legalmail.it

Beni in **Cesano Maderno (Milano)**  
Frazione **Cassina Savina**  
Via Sandro Pertini n. 8  
Via San Bernardo n.37/b

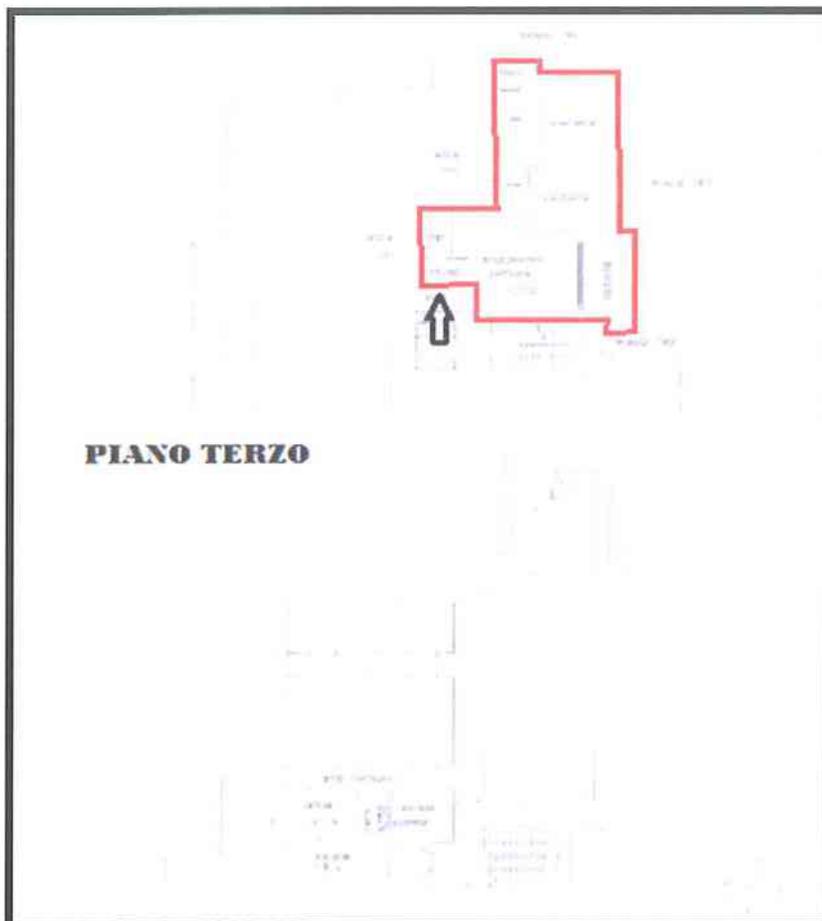
**Lotto: Via Sandro Pertini n.8**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO E CANTINA**



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**  
**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO

Foglio 12, particella 249, subalterno 1068, indirizzo Via San Bernardo, s.c., piano S1 – 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 340,86, inoltre come riportato a rogito pari a 6,26 millesimi condominiali generali, pari a 53,41 millesimi condominiali del vano scala "5" e pari a 49,52 millesimi del condominio "5".

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

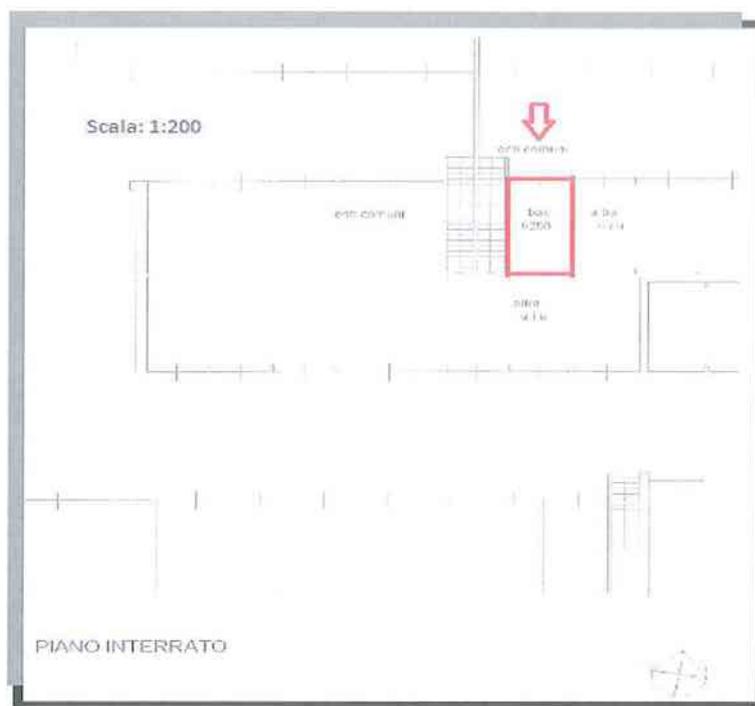
Confini:

Da NORD in senso orario:

- muri perimetrali su due lati;
- vano scala ed enti comuni;
- altra unità immobiliare.

Si dichiara la conformità catastale, ma si precisa che l' accesso pedonale all'appartamento avviene dalla via Sandro Pertini, 8 mentre il carraio dalla via San Bernardo.

**Identificativo corpo: BOX.**  
**Autorimessa pertinenziale**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno  
(Milano) frazione: Cassina Savina, Via San Bernardo n.37/b**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO

foglio 12, particella 249, subalterno 942, indirizzo Via San Bernardo, s.c.,

piano S1, categoria C/6, classe 6, cons. 15 mq, rendita € 57,33 Euro,

inoltre come riportato a rogito pari a 0,27 millesimi condominiali

generali e pari a 4,64 millesimi condominiali del corsello box.

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in  
atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO

Confini:

Da NORD in senso orario:

- enti comuni;
- altre autorimesse su due lati;
- vano scala comune.

Si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Di espansione;

### **Area urbanistica:**

Mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

### **Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Seregno (4,2 Km); Desio (4,9 Km); Lissone (8,2 Km);

Mariano Comense (9,8 Km); Monza (13,3 Km); Milano (28 Km); Como (29 Km).

### **Caratteristiche zone limitrofe:**

Miste;

### **Attrazioni paesaggistiche:**

Parco Borromeo; Oasi LIPU; Parco delle Groane.

### **Attrazioni storiche:**

Castelli e ville lombarde storiche, palazzi, chiese e santuari.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Trasporti pubblici monzesi (SILA fermata a 500 mt.).

### **Servizi offerti dalla zona:**

Scuole: dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado pubbliche e private; biblioteche; impianti sportivi e mercati.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Libero

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Libero

### 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*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. - CON UNICO SOCIO contro S.A.G.I.S.R.L. -

Importo ipoteca: € 36.000.000,00 - Importo capitale: € 24.000.000,00

iscritta a Milano 2 in data 05/08/2005 ai nn. 125236/33325

Note: Mutuo frazionato con atto in data 30/07/2009 con successivo accollo alla IMMOBILIARE C.G.R. SRL.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina –  
Box**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.  
contro Immobiliare C.G.R. S.r.l. - Importo ipoteca: €  
2.096.892,10 - Importo capitale: € 1.048.446,05  
iscritta a Milano 2 in data 10/09/2013 ai nn. 83457/14649

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina -  
Box**

*4.2.2 Pianoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL  
FALLIMENTO IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. contro Immobiliare  
C.G.R. S.r.l. derivante da Fallimento  
trascritta a Milano 2 in data 05/05/2014 ai nn. 38892/27313

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina-Box**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (MI),**

**5.1 Particolari vincoli, servitù e/o convenzioni**

Convenzione urbanistica – vincolo pertinenzialità – servitù Enel

Si rimanda per il dettaglio alle note di trascrizione in allegato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: C**

**Note Indice di prestazione energetica:** Protocollo n. 15075-000498-09.

Presentato e protocollato al Comune di Cesano Maderno in data 6 ottobre  
2009

Classe energetica C: 85,5 kWh/m<sup>2</sup>a

**Avvertenze ulteriori:**

Ulteriori informazioni di vincoli / oneri / servitù ecc. sono riportati nel  
quadro "D" della nota di trascrizione di compravendita ai nn. 92864/54152  
trascritta il 20/07/2010 e successiva rettifica trascritta il 26/03/2012 ai nn.  
31128/21059 in allegato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. dal **13/07/2010 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio DEFENDI CORRADO in data 13/07/2010 ai nn. 52283/16990 registrato BRESCIA 2 in data 15/07/2010 ai nn. 12045 SERIE 1T trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92864/54152 con successiva rettifica della sede sociale del venditore.

Note:

PRECEDENTE PROPRIETARIO:

COSTRUZIONI ROLIVA S.R.L. con sede in CAPRIOLO (BS), VIA LARGO TERZI n.14, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A di Bergamo al n. 03550730166 C.F. e Partita Iva: 03550730166.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano) frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 282/2005 - 1/2006

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2005 al n. di prot. 282/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano) frazione: Cassina Savina, Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 307/2006 - 3/2007 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2006 al n. di prot. 307/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 403/2006 - 258/2006 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/11/2006 al n. di prot. 403/2006 - 258/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 256/2008 - 430/2008 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. 256/2008 - 430/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 8/2009 - 87/2009 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 8/2009 - 87/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** Abitabilità/Agibilità

Intestazione: ABITABILITA'/AGIBILITA'

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità richiesta in data 06/02/2010 prot. 5806

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**7. Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sotto riportato **NON** si dichiara la conformità edilizia

Note:

Si segnala che la domanda di rilascio del certificato di agibilità è stata richiesta in data 06/02/2010 prot. 0005806 al Comune di Cesano Maderno. Tale certificato alla data di ispezione 12/11/2014 non è stato ancora rilasciato in quanto la pratica risultava mancante dei seguenti documenti:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il loro collaudo (successivamente presentata e protocollata in data 24/07/2013 n.115)
  - dichiarazione vigenti in materia di sicurezza antincendio;
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di requisiti acustici a firma di tecnico abilitato in materia.
- Il Comune di Cesano Maderno, con riferimento ai motivi sopraelencati, attende che la richiedente provveda a tali adempimenti al fine di concedere l'agibilità (in allegato documentazione).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**7. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: consiliare n.7 del 10.2.2014. il PGT è divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BUR Lombardia n. 25 del 18.6.2014. Dalla stessa data ha preso efficacia il PRG.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Vincoli ambientali: limite zona di rispetto pozzi pubblici.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

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

### **Appartamento e cantina**

Trattasi di unità immobiliare parte del complesso edilizio condominiale denominato "Villaggio il Glicine", composto da sei corpi di fabbrica sito nel Comune di Cesano Maderno, frazione Cassina Favina.

L'accesso all' appartamento oggetto di stima avviene da Via Sandro Pertini 8. Attraverso cancello esterno, munito di videocitofono e caselle postali, si accede al giardino condominiale ed alla palazzina di riferimento n.5. Lo stabile risulta ben rifinito, con porzioni rivestite con intonaco "venezia" a base di resine color giallo chiaro, balconi rivestiti in pietra rainbow stone e soglie e davanzali in beola grigia levigata.

L'unità immobiliare si trova al piano terzo, il palazzo è munito di ascensore panoramico con pareti in cristallo.

L'accesso all'appartamento avviene tramite porta blindata che apre su un ampio soggiorno con angolo cottura. La zona giorno è composta anche da un piccolo ripostiglio e balcone. La pavimentazione è in piastrelle color grigio scuro, zoccolatura in legno e muri tinteggiati bianchi. Il balcone è pavimentato in piastrelle in porfido, presenza di plic d'illuminazione esterna. Alla zona notte si accede tramite disimpegno che permette la fruizione delle due camere e di un bagno. La pavimentazione è finita in parquet color rovere e presenta muri tinteggiati. Le finestre delle due camere hanno un'altezza di circa 2.35 mt con balaustra di protezione in ferro verniciato color antracite. Il bagno risulta piastrellato color blu scuro e beige, sanitari in porcellana sospesi, piatto doccia e rubinetteria in acciaio inox. Dal locale bagno è possibile accedere ad un piccolo balconcino con pavimentazione in piastrelle di ceramica. Presenza di alcune macchie di umidità sul parapetto in muratura. Serramenti interni in legno tamburato, infissi/serramenti esterni in legno a doppi vetri. Presenza di imposte.

Riscaldamento autonomo erogato nei vari locali tramite elementi radianti in alluminio. Caldaia a condensazione a metano posta sul balcone del soggiorno. Videocitofono, impianto di predisposizione per allarme ed aria condizionata. Pertinente all'immobile vi è il locale cantina posta al piano seminterrato. Tale locale presenta porta in ferro, pavimentazione e muri in cemento.

Confini della cantina da Nord:

- Ente comune;
- Locale contatore;
- Locale R.S.U.
- Altre unità immobiliari.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Superficie complessiva di circa mq **65.06**

è posto al piano 3

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Appartamento e cantina	sup lorda di pavimento	65,06	1,00	65,06
La consistenza totale è così ricavata:				
- Superficie appartamento mq. 59,50 circa x coeff. 1: 59,50 mq circa;				
- Superficie balconi mq. 19,5 circa x coeff. 0,25: 4,87 mq. circa;				
- Superficie cantina mq. 3,43 circa x coeff. 0,20: 0,69 mq. circa;				
Consistenza Totale mq. 65,06 circa				
<b>Totale</b>			Mq.	<b>65,06</b>

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'autorimessa è posta al piano seminterrato ed identificata con il codice interno 18. Presenta saracinesca basculante manuale in ferro, pavimentazione e muri in cemento. si segnala che l'accesso carrabile al box avviene da via San Bernardo n. 37/b, mentre quello pedonale sia tramite ascensore interno al condominio sia tramite scala esterna posta nel cortile condominiale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Consistenza complessiva di circa mq **15**

E' posto al piano S1

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

Immobile	Destinazione	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Box	C/6	15,00	1,00	15,00
Consistenza Totale mq. 15 circa				
<b>Totale</b>			<b>Mq.</b>	<b>15</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo basato sui "valori di mercato" attuali in funzione della tipologia dell'immobile, attraverso riferimenti dei vari listini immobiliari, operatori di zona, indagini di altre vendite giudiziarie in zone limitrofe ed infine tenendo in considerazione anche lo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliare, O.m.i. e O.s.m.i.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
Appartamento e cantina	A/3	65,06	65,06	107.349	107.349
				<b>Totale € 107.349,00</b>	
Box	C/6	15,00	15,00	12.000	12.000
				<b>Totale € 12.000,00</b>	
				<b>Totale Complessivo € 119.349,00</b>	

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per dare impulso alla vendita  
giudiziarica dovuta anche all'attuale crisi del mercato immobiliare

€ -17.902,35

Arrotondamento

€ -446,65

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **101.000,00**  
in cui si trova: (app+cant+box)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **101.000,00**

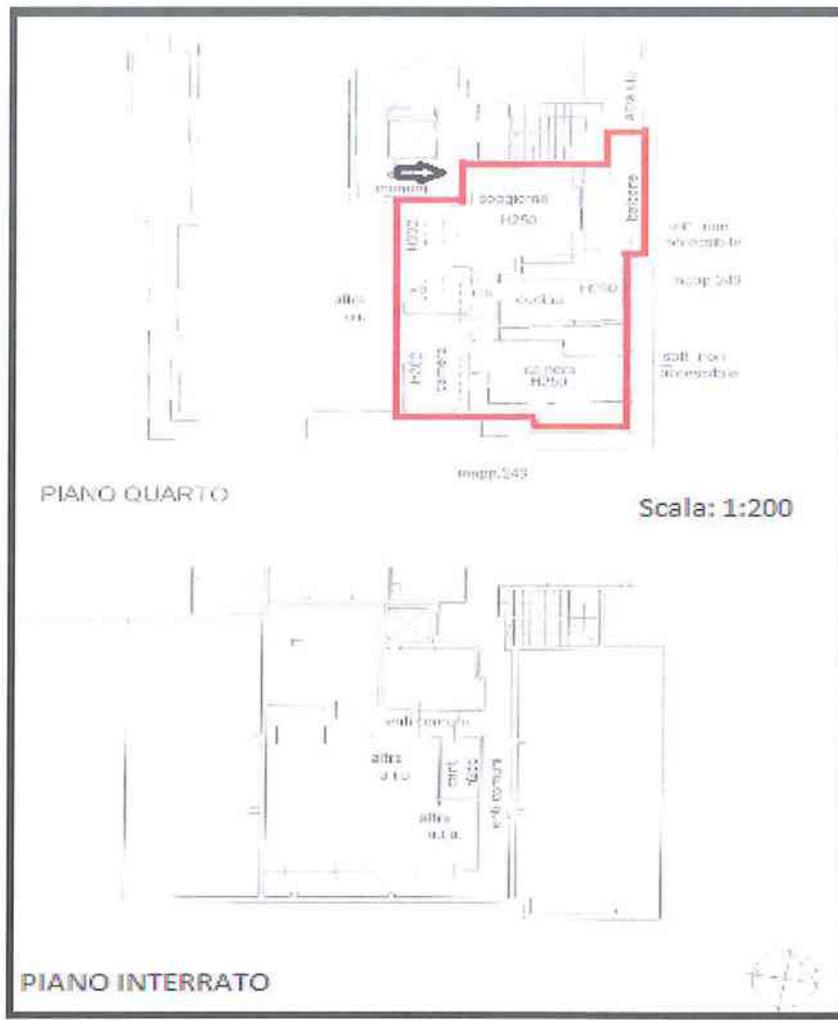
**Lotto: Via Sandro Pertini n.8**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.**



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)  
frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO

Foglio 12, particella 249, subalterno 1081, indirizzo Via San Bernardo n. s.c., piano S1 - 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 426,08, inoltre come riportato a rogito pari a 6,76 millesimi condominiali generali, pari a 74,54 millesimi condominiali del vano scala "5" e pari a 53,47 millesimi del condominio "5".

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

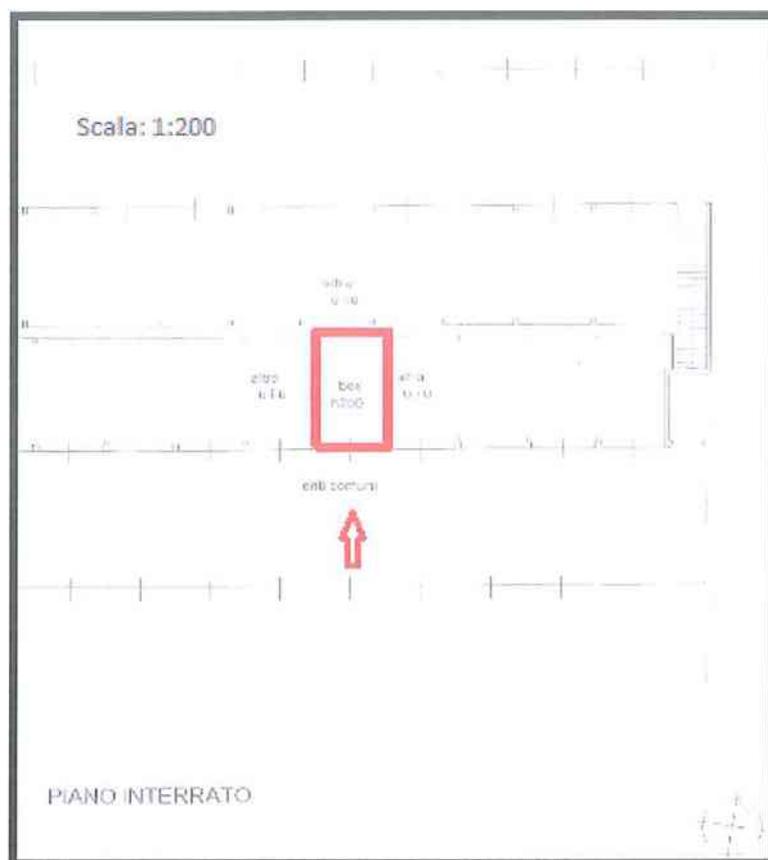
Confini:

Da NORD in senso orario:

- vano scala ed enti comuni;
- muri perimetrali su due lati;
- altra unità immobiliare.

Si dichiara la conformità catastale, ma  
si precisa che l' accesso pedonale all'appartamento avviene dalla via  
Sandro Pertini, 8 mentre il carraio dalla via San Bernardo.

**Identificativo corpo: Box.**  
**Con vincolo pertinenziale**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno  
(Milano) frazione: Cassina Savina, Via San Bernardo n.37/b**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO  
foglio 12, particella 249, subalterno 959, indirizzo Via San Bernardo ,  
piano S1 , categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 53,50  
Euro, inoltre come riportato a rogito pari a 0,27 millesimi condominiali  
generali e pari a 4,68 millesimi condominiali del corsello box.

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in  
atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO

Confini:

Da NORD in senso orario:

- altra autorimessa;
- altra autorimessa;
- enti comuni e spazio di manovra;
- altra autorimessa.

Note:

Bene non vendibile separatamente dal sub. 1081

Si dichiara la conformità catastale

## **10 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Di espansione;

### **Area urbanistica:**

Mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

### **Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Importanti centri limitrofi: Seregno (4,2 Km); Desio (4,9 Km); Lissone (8,2  
Km); Mariano Comense (9,8 Km); Monza (13,3 Km); Milano (28 Km); Como  
(29 Km);

### **Caratteristiche zone limitrofe:**

Miste;

### **Attrazioni paesaggistiche:**

Parco Borromeo; Oasi LIPU; Parco delle Groane;

### **Attrazioni storiche:**

Castelli e ville lombarde storiche, palazzi, chiese e santuari;

### **Principali collegamenti pubblici:**

Trasporti pubblici monzesi (SILA fermata a 500 mt.);

### **Servizi offerti dalla zona:**

Scuole: dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e di secondo grado  
pubbliche e private. Biblioteche; impianti sportivi e mercati.

## 11 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Locato ma di fatto Libero

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Libero

### NOTE:

Esiste a favore di RULLO NATANAELE redatto in data 11/07/2011 e registrato all' Agenzia delle Entrate il 5/08/2011, ufficio del registro Bergamo l n. 6593 contratto di locazione sull'immobile identificato al foglio 12 mappale 249 sub. 1081 che di fatto però è libero, mentre è occupato senza titolo il sub. 1082 (in allegato contratto locazione).

## 12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*12.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*

Nessuna.

*12.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

*12.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. - CON UNICO SOCIO contro S.A.G.I.S.R.L. -  
Importo ipoteca: € 36.000.000,00 - Importo capitale: € 24.000.000,00

iscritta a Milano 2 in data 05/08/2005 ai nn. 125236/33325

Note: Mutuo frazionata con accollo alla IMMOBILIARE C.G.R. SRL

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina –  
Box**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.  
contro Immobiliare C.G.R. S.r.l. - Importo ipoteca: €  
2.096.892,10 - Importo capitale: € 1.048.446,05  
iscritta a Milano 2 in data 10/09/2013 ai nn. 83457/14649

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina -  
Box**

*12.2. Pianoramenti:*

Nessuna.

*12.2. Altre trascrizioni:*

- Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL  
FALLIMENTO IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. contro Immobiliare  
C.G.R. S.r.l. derivante da Fallimento  
trascritta a Milano 2 in data 05/05/2014 ai nn. 38892/27313

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina-Box**

*12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

nessuna

### **13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano),**

#### **13.1 Particolari vincoli, servitù e/o convenzioni**

Convenzione urbanistica – vincolo pertinenzialità – servitù Enel

Si rimanda per il dettaglio alle note di trascrizione in allegato

**Attestazione Prestazione Energetica** reperita in Comune ma da ritenersi **NON VALIDA** in quanto, al momento del sopralluogo non vi era presenza di caldaia. Pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto NON ricade negli obblighi di dotazione e allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica in quanto NON risulta dotata di impianto termico completo ed atto al funzionamento e/o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione e/o riscaldamento, secondo quanto previsto dalle delibere di Giunta Regionale della Regione Lombardia del 26 giugno 2007 n. VIII/5018, del 31/10/2007 n. VIII/5773 e del 22 dicembre 2008 n. VIII/8745, del Decreto del 13 luglio 2009 n. 7148, della Direzione Generale Reti e Servizi di Pubblica Utilità e Sviluppo sostenibile della

Regione Lombardia come rettificato con il Decreto del 22 luglio 2009 n. 7538, della Direzione Generale Reti e Servizi di Pubblica Utilità e Sviluppo Sostenibile della Regione Lombardia, nonché dal D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., e della Legge della Regione Lombardia n. 24 del 11 dicembre 2006, come modificata con Legge della Regione Lombardia n. 10 del 29 giugno 2009 e s.m.i..

**Indice di prestazione energetica: D**

**Note Indice di prestazione energetica:** Protocollo n. 15075-000499-09.

Presentato e protocollato al Comune di Cesano Maderno in data 6 ottobre 2009

Classe energetica D: 93,9 kWh/m<sup>2</sup>a

**Avvertenze ulteriori:**

Ulteriori informazioni di vincoli / oneri / servitù ecc. sono riportati nel quadro "D" della nota di trascrizione di compravendita ai nn. 92864/54152 trascritta il 20/07/2010, in allegato e successiva rettifica trascritta il 26/03/2012 ai nn. 31128/21059 in allegato.

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. dal **13/07/2010 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio DEFENDI CORRADO in data 13/07/2010 ai nn. 52283/16990 registrato BRESCIA 2 in data 15/07/2010 ai nn. 12045 SERIE 1T trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92864/54152 con successiva rettifica della sede sociale del venditore.

Note:

**PRECEDENTE PROPRIETARIO:**

COSTRUZIONI ROLIVA S.R.L. con sede in CAPRIOLO (BS), VIA LARGO TERZI n.14, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A di Bergamo al n. 03550730166 C.F. e Partita Iva: 03550730166.

. **Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

## 15 PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 282/2005 - 1/2006 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2005 al n. di prot. 282/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 307/2006 - 3/2007 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2006 al n. di prot. 307/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 403/2006 - 258/2006 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/11/2006 al n. di prot. 403/2006 - 258/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 256/2008 - 430/2008 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. 256/2008 - 430/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 8/2009 - 87/2009 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 8/2009 - 87/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** Abitabilità/Agibilità

Intestazione: ABITABILITA'/AGIBILITA'

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 06/02/2010 prot.5806

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

#### **15 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3] - Stalle, scuderie, rimesse,  
autorimesse [C6]**

Per quanto sotto riportato **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Si segnala che la domanda di rilascio del certificato di agibilità è stata richiesta in data 06/02/2010 prot. 0005806 al Comune di Cesano Maderno. Tale certificato alla data di ispezione 12/11/2014 non è stato ancora rilasciato in quanto la pratica risultava mancante dei seguenti documenti:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il loro collaudo (successivamente presentata e protocollata in data 24/07/2013 n.115)
- dichiarazione vigenti in materia di sicurezza antincendio;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di requisiti acustici a firma di tecnico abilitato in materia.

Il Comune di Cesano Maderno, con riferimento ai motivi sopraelencati, attende che la richiedente provveda a tali adempimenti al fine di concedere l'agibilità (in allegato documentazione).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**15 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: consiliare n.7 del 10.2.2014. il PGT è divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BUR Lombardia n. 25 del 18.6.2014. Dalla stessa data ha preso efficacia il PRG.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Vincoli ambientali: limite zona di rispetto pozzi pubblici.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

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

### **Appartamento e cantina**

Trattasi di unità immobiliare parte del complesso edilizio condominiale denominato "Villaggio il Glicine", composto da sei corpi di fabbrica sito nel Comune di Cesano Maderno, frazione Cassina Favina.

L'accesso all'appartamento oggetto di stima avviene da Via Pertini 8. Attraverso il cancello esterno, munito di videocitofono e caselle postali, si accede al giardino condominiale ed alla palazzina di riferimento n.5. Lo stabile risulta ben rifinito, con porzioni rivestite con intonaco "venezia" a base di resine color giallo chiaro, balconi rivestiti in pietra "rainbow stone" e soglie e davanzali in beola grigia levigata.

L'unità immobiliare in oggetto è ricavata nel sottotetto ed è posta piano quarto. Il palazzo è munito di ascensore panoramico in cristallo. L'accesso all'appartamento avviene tramite porta blindata che apre su un ampio soggiorno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica con finiture simil parquet color noce e muri tinteggiati bianco. Presenza di lucernario per illuminazione ed aerazione. Dalla sala è possibile l'accesso al balcone rifinito con piastrelle e parapetto in beola ed intonaco color grigio scuro. Presenza di plic d'illuminazione esterna. Alla zona notte ed alla cucina si accede tramite disimpegno con porta a soffietto che permette la fruizione di due camere da letto e di un bagno. La pavimentazione delle tre stanze riprende quella del soggiorno, i muri sono tinteggiati bianco.

Il bagno risulta piastrellato color panna, sanitari in porcellana sospesi, vasca da bagno e rubinetteria in acciaio inox. L'aerazione e l'illuminazione del locale è garantita tramite lucernario.

Riscaldamento autonomo con presenza nei vari locali di elementi radianti in alluminio. Predisposizione per impianto di aria condizionata e di allarme.

Serramenti interni in legno tamburato, infissi/serramenti esterni in legno a doppi vetri. Presenza di imposte.

Pertinente all'immobile vi è il locale cantina posto al piano seminterrato. Presenta porta in ferro, pavimentazione e muri in cemento.

Confini Cantina da Nord:

- Enti Comuni;
- Enti Comuni;
- Altra unità;
- Altra unità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03170480168

Superficie complessiva di circa mq **72.50**

è posto al piano 4

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Appartamento e cantina	sup lorda di pavimento	72,50	1,00	72,50

La consistenza totale è così ricavata:

- Superficie appartamento mq. 68,75 circa x coeff. 0,98: 67,39 mq circa;
- Superficie balconi mq. 11,5 circa x coeff. 0,25: 2,88 mq. circa;
- Superficie sottotetto non abitabile destinato a ripostiglio mq. 7,15 circa x coeff. 0,20: 1,43 mq. circa;
- Superficie cantina mq. 4 circa x coeff. 0,20: 0,8 mq. circa;

Consistenza Totale mq. 72,50 circa

**Totale**

Mq.

**72,50**

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'autorimessa è sita al piano seminterrato ed identificata con il codice interno 16S, presenta saracinesca basculante manuale in ferro, pavimentazione e muri in cemento. Si segnala che l'accesso carrabile al box avviene tramite via San Bernardo 37/b, mentre quello pedonale sia tramite ascensore interno al condominio sia tramite scala esterna posta del cortile condominiale. L'autorimessa non può essere venduta separatamente dall'appartamento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Superficie complessiva di circa mq **14**  
è posto al piano S1

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

Immobile	Destinazione	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Box	C/6	14,00	1,00	14,00
Consistenza Totale: mq. 14				
<b>Totale</b>			Mq.	<b>14</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Metodo sintetico comparativo basato sui "valori di mercato" attuali in funzione della tipologia dell'immobile, attraverso riferimenti dei vari listini immobiliari, operatori di zona, indagini di altre vendite giudiziarie in zone limitrofe ed infine tenendo in considerazione anche lo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari, O.m.i. e O.s.m.i.

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
Appartamen to e cantina	A/3	72,50	72,50	119.625	119.625
<b>Totale € 119.625,00</b>					
Box	C/6	14,00	14,00	11.200	11.200
<b>Totale € 11.200,00</b>					
<b>Totale complessivo € 130.825,00</b>					

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Dedotto importo per spese installazione caldaia e redazione  
attestato di certificazione energetica (APE)

€ -1.200,00

Riduzione del valore del 15% per dare impulso alla vendita  
giudiziarla dovuta anche all'attuale crisi del mercato  
immobiliare

€ -19.443,75

Arrotondamento

€ -181,25

**16.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova: LIBERO (app.+cant.+box)

€ **110.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova: LOCATO (app.+cant.+box)

€ **79.500,00**

(Deduzione 30% per solo appartamento

–arrotondamento euro 176,87)

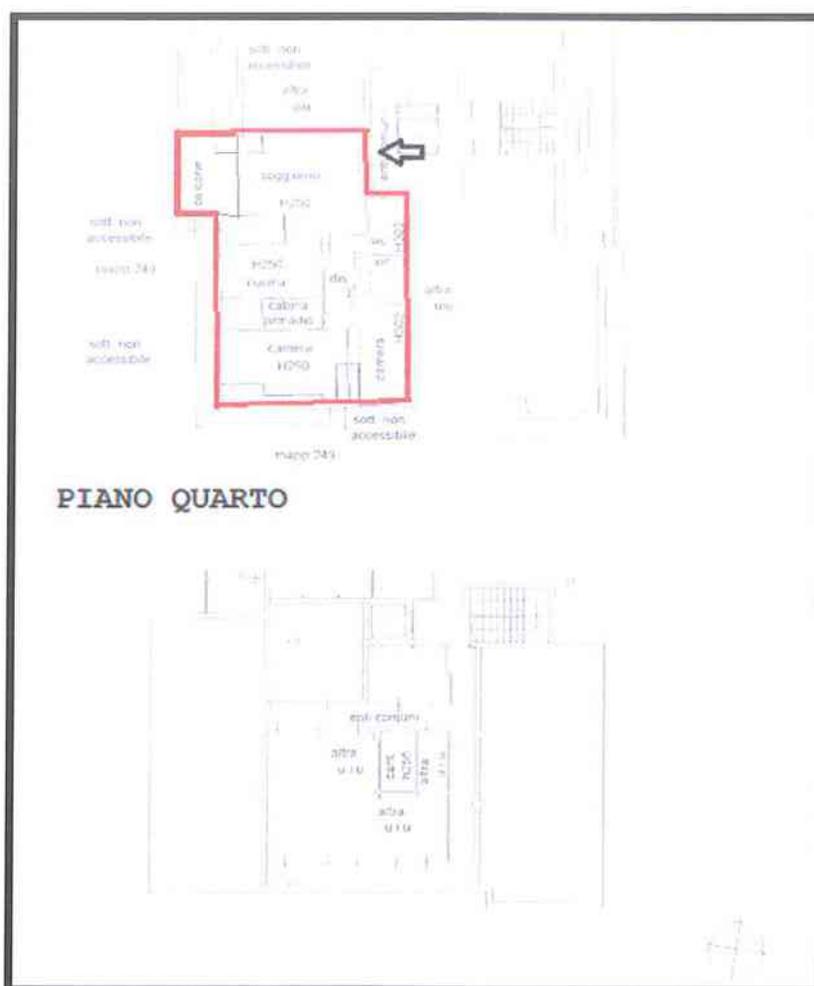
**Lotto: Via Sandro Pertini n.8**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**17IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.**



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)  
frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO

Foglio 12, particella 249, subalterno 1082, indirizzo Via San Bernardo n.s.c., piano S1 – 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5 vani, rendita € 468,68, inoltre come riportato a rogito pari a 7,46 millesimi condominiali generali, pari a 82,24 millesimi condominiali del vano scala "5" e pari a 58,98 millesimi del condominio "5".

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

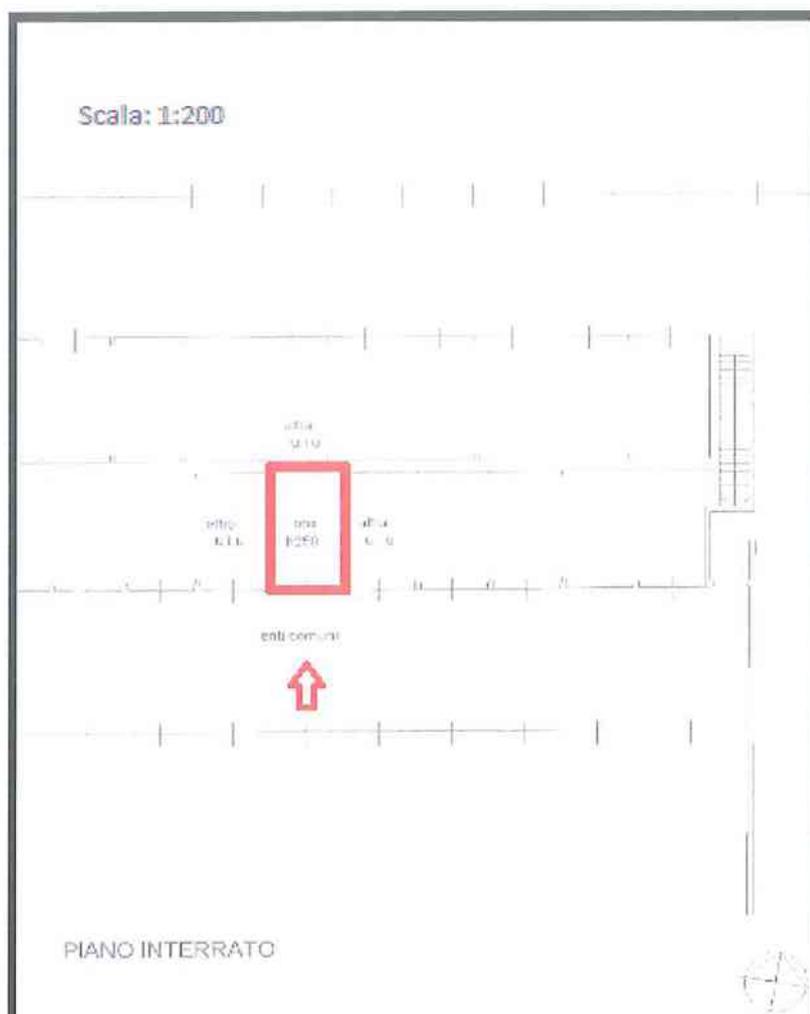
Confini:

Da NORD in senso orario:

- enti comuni;
- altra unità immobiliare;
- muri perimetrali su due lati.

Si dichiara la conformità catastale, ma si precisa che l' accesso pedonale all'appartamento avviene dalla via Sandro Pertini, 8 mentre il carraio dalla via San Bernardo.

**Identificativo corpo: Box**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno (Milano) frazione: Cassina Savina, Via San Bernardo n.37/b**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. con sede a MILANO

foglio 12, particella 249, subalterno 960, indirizzo Via San Bernardo ,  
piano S1 , categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 53,50  
Euro, inoltre come riportato a rogito pari a 0,27 millesimi condominiali  
generali e pari a 4,68 millesimi condominiali del corsello box.

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2009 n.208443 .1/2009 in  
atti dal 17/08/2009 (protocollo n. MI0820533) VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO

Confini:

Da NORD in senso orario:

- altra autorimessa;
- altra autorimessa;
- enti comuni e spazio di manovra;
- altra autorimessa.

Note:

Bene non vendibile separatamente dal sub. 1082

Si dichiara la conformità catastale

**18 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Di espansione;

**Area urbanistica:**

Mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

**Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Seregno (4,2 Km); Desio (4,9 Km); Lissone (8,2 Km); Mariano Comense (9,8 Km); Monza (13,3 Km); Milano (28 Km); Como (29 Km);

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Miste;

**Attrazioni paesaggistiche:**

Parco Borromeo; Oasi LIPU; Parco delle Groane;

**Attrazioni paesaggistiche:**

Parco Borromeo; Oasi LIPU; Parco delle Groane;

**Attrazioni storiche:**

Castelli e ville lombarde storiche, palazzi, chiese e santuari;

**Principali collegamenti pubblici:**

Trasporti pubblici monzesi (SILA fermata a 500 mt.);

**Servizi offerti dalla zona:**

Scuole: dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado pubbliche e private. Biblioteche; impianti sportivi e mercati.

**19 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Occupato senza titolo.

**NOTE:**

L'appartamento occupato ha il sub. 1082 mentre nel contratto di locazione è riportato il sub.1081.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cesano Maderno (Milano),**

Occupato senza titolo

**NOTE:**

Il box è vincolato pertinenzialmente al sub.1082

**20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*20.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*20.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa*

Nessuna.

*20.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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

### 20.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. - CON UNICO SOCIO contro S.A.G.I.S.R.L. - Importo ipoteca: € 36.000.000,00 - Importo capitale: € 24.000.000,00

iscritta a Milano 2 in data 05/08/2005 ai nn. 125236/33325

Note: Mutuo frazionata con accollo alla IMMOBILIARE C.G.R. SRL

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro Immobiliare C.G.R. S.r.l. - Importo ipoteca: € 2.096.892,10 - Importo capitale: € 1.048.446,05

iscritta a Milano 2 in data 10/09/2013 ai nn. 83457/14649

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

### 20.2. Pignoramenti:

Nessuna.

### 20.2. Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. contro Immobiliare C.G.R. S.r.l. derivante da Fallimento

trascritta a Milano 2 in data 05/05/2014 ai nn. 38892/27313

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

### 20.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## **21 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano),**

### **21.1 Particolari vincoli, servitù e/o convenzioni**

Convenzione urbanistica – vincolo pertinenzialità – servitù Enel

Si rimanda per il dettaglio alle note di trascrizione in allegato

#### **Nota:**

Esiste a favore di RULLO NATALE registrato all' Agenzia delle Entrate il 5/08/2011, ufficio del registro Bergamo l n. 6593 contratto di locazione sull'immobile identificato al foglio 12 mappale 249 sub. 1081 che di fatto è libero mentre il sub. 1082 è occupato senza titolo come altresì il box.

#### **Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: D**

**Note Indice di prestazione energetica:** Protocollo n. 15075-000500-09.

Presentato e protocollato al Comune di Cesano Maderno in data 6 ottobre 2009

Classe energetica D: 94,2 kWh/m<sup>2</sup>a

#### **Avvertenze ulteriori:**

Ulteriori informazioni di vincoli / oneri / servitù ecc. sono riportati nel quadro "D" della nota di trascrizione di compravendita ai nn. 92864/54152 trascritta il 20/07/2010, in allegato e successiva rettifica trascritta il 26/03/2012 ai nn. 31128/21059 in allegato.

## **22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **Titolare/Proprietario:**

IMMOBILIARE C.G.R. S.R.L. dal **13/07/2010 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio DEFENDI CORRADO in data 13/07/2010 ai nn. 52283/16990 registrato BRESCIA 2 in data 15/07/2010 ai nn. 12045 SERIE 1T trascritto a MILANO 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92864/54152 con successiva rettifica della sede sociale del venditore.

Note:

PRECEDENTE PROPRIETARIO:

COSTRUZIONI ROLIVA S.R.L. con sede in CAPRIOLO (BS), VIA LARGO TERZI n.14, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A di Bergamo al n. 03550730166 Partita Iva: 03550730166

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 282/2005 - 1/2006 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2005 al n. di prot. 282/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 307/2006 - 3/2007 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2006 al n. di prot. 307/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 403/2006 - 258/2006 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/11/2006 al n. di prot. 403/2006 - 258/2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 256/2008 - 430/2008 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. 256/2008 - 430/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** D.I.A. n. 8/2009 - 87/2009 e successive varianti.

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 8/2009 - 87/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cesano Maderno (Milano)**

**frazione: Cassina Savina, Via Sandro Pertini n. 8**

**Identificativo:** Abitabilità/Agibilità

Intestazione: ABITABILITA'/AGIBILITA'

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 06/02/2010 prot.5806

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

### 23.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sotto riportato **NON** si dichiara la conformità edilizia;

NOTE:

Si segnala che la domanda di rilascio del certificato di agibilità è stata richiesta in data 06/02/2010 prot. 0005806 al Comune di Cesano Maderno. Tale certificato alla data di ispezione 12/11/2014 non è stato ancora rilasciato in quanto la pratica risultava mancante dei seguenti documenti:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il loro collaudo (successivamente presentata e protocollata in data 24/07/2013 n.115)
- dichiarazione vigenti in materia di sicurezza antincendio;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di requisiti acustici a firma di tecnico abilitato in materia.

Il Comune di Cesano Maderno, con riferimento ai motivi sopraelencati, attende che la richiedente provveda a tali adempimenti al fine di concedere l'agibilità (in allegato documentazione).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina - Box**

**23.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: consiliare n.7 del 10.2.2014. il PGT è divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BUR Lombardia n. 25 del 18.6.2014. Dalla stessa data ha preso efficacia il PRG.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Vincoli ambientali: limite zona di rispetto pozzi pubblici.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina – Box**

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

Trattasi di unità immobiliare parte del complesso edificio condominiale denominato "Villaggio il Glicine", composto da sei corpi di fabbrica sito nel Comune di Cesano Maderno, frazione Cassina Favina. L'accesso al condominio avviene tramite Via Pertini 8. Attraverso il cancello esterno, munito di videocitofono e caselle postali, si accede al giardino condominiale ed alla palazzina di riferimento n.5. Lo stabile risulta ben rifinito, con porzioni rivestite con intonaco "venezia" a base di resine color giallo chiaro, balconi rivestiti in pietra rainbow stone e soglie e davanzali in beola grigia levigata. L'unità immobiliare in oggetto è ricavata nel sottotetto ed è posta piano quarto. Il palazzo è munito di ascensore panoramico in cristallo.

L'accesso all'appartamento avviene tramite porta blindata che apre su un ampio soggiorno, pavimentato in piastrelle di ceramica con finiture simil parquet color noce e muri tinteggiati e spugnati color panna, e cucina a vista. Dall'angolo cottura è possibile l'accesso ad un piccolo vano di sottotetto non abitabile adibito a piccolo ripostiglio. La sala permette l'accesso al balcone rifinito con piastrelle e parapetto in beola ed intonaco color grigio scuro. Alla zona notte si accede tramite disimpegno che permette la fruizione di due camere e di due bagno. La pavimentazione e lo stile di tinteggiatura dei muri delle camere da letto riprendono le finiture della sala. La finestra della camera da letto singola ha una balaustra di protezione di ferro.

La camera da letto matrimoniale presenta una piccola cabina armadio a vista. Il bagno patronale risulta piastrellato color grigio, sanitari in porcellana sospesi, vasca da bagno, attacco per lavatrice e rubinetteria in acciaio inox. Il secondo bagno, di servizio risulta piastrellato color grigio chiaro e scuro, sanitari in porcellana sospesi, piatto doccia e rubinetteria in acciaio inox. Entrambi i locali bagno hanno illuminazione naturale ed aerazione garantita da lucernario. Presenza nei vari locali di elementi radianti in alluminio e di split per aria condizionata. Caldaia a condensazione a metano posta sul balcone del soggiorno insieme al motore dell'aria condizionata. Videocitofono, termostato a cristalli liquidi ed impianto di predisposizione per allarme. Serramenti interni in legno tamburato, infissi/serramenti esterni in legno a doppi vetri. Presenza di imposte.

Pertinente all'immobile vi è il locale cantina posto al piano seminterrato. Presenta porta in ferro, pavimentazione e muri in cemento.

Confini cantina:

- enti comuni;
- altra unità;
- altra unità;
- altra unità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Superficie complessiva di circa mq **89**

è posto al piano 4

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Appartamento e cantina	sup lorda di	89,00	1,00	89,00
La consistenza totale è così ricavata: - Superficie appartamento mq. 86,31 circa x coeff. 0,98: 84,58 mq circa; - Superficie balconi mq. 8,23 circa x coeff. 0,25: 2 mq. circa; - Superficie sottotetto non abitabile destinato a ripostiglio mq. 8,54 circa x coeff. 0,20: 1,7 mq. circa; - Superficie cantina mq. 4 circa x coeff. 0,20: 0,8 mq. circa; <b>Consistenza Totale mq. 89 circa</b>				
<b>Totale</b>			<b>Mq.</b>	<b>89</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

L'autorimessa è sita al piano seminterrato ed identificata con il codice interno 175, presenta saracinesca basculante manuale in ferro, pavimentazione e muri in cemento. Si segnala che l'accesso carrabile al box avviene tramite via San Bernardo 37/b, mentre quello pedonale sia tramite ascensore interno al condominio sia tramite scala esterna posta del cortile condominiale. L'autorimessa non può essere venduta separatamente dall'appartamento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Immobiliare C.G.R. S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03170480168

Superficie complessiva di circa mq **14**

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

Immobile	Destinazione	Consistenza catastale	Coeff.	Consistenza equivalente
Box	C/6	14,00	1,00	14,00
Consistenza totale: mq. 14				
		<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>14</b>

**24.Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari, O.m.i. e O.s.m.i.

**24.Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
Appartamento e cantina	A/3	89,00	89,00	146.850	146.850
<b>Totale € 146.850,00</b>					
Box	C/6	14,00	14,00	11.200	11.200
<b>Totale € 11.200,00</b>					
<b>Totale complessivo € 158.050,00</b>					

**24.Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per dare impulso alla vendita giudiziaria dovuta anche all'attuale crisi del mercato immobiliare

€ -23.707,50

Arrotondamento

€ -342,50

**24.Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 134.000,00**

Occupato senza titolo viene considerato

Libero (app.+cant.+box)

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

**€ 134.000,00**

ALLEGATI

1.1 – 1.6– Planimetrie;

2.1 – 2.6 – Visure storiche catastali;

3.1 – 3.3 – Ipoteche e pregiudizievoli;

4.1 – 4.3 – Convenzione, vincolo, servitù;

5.1 – 5.3 – Comunicazioni agibilità;

6.1 – 6.2 – Compravendita provenienza e rettifica;

7.1 - Contratto di locazione sub.1081;

8.1 - Estratto mappa;

9.1 – 9.3 – Certificazioni energetiche;

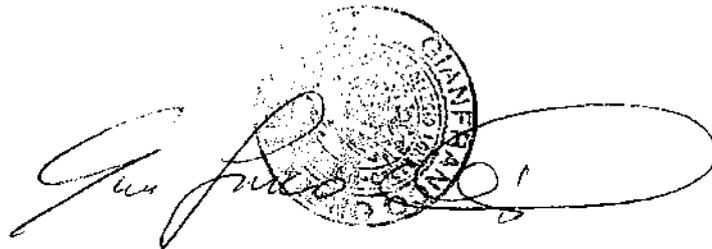
10 .1 - Fotografie immobili;

Data generazione:

08-04-2015 12:54.52

L'Esperto alla stima

**Gianfranco Orsi**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianfranco Orsi', is written over a circular professional stamp. The stamp contains the name 'GIANFRANCO ORSI' around its perimeter and some illegible text in the center.