

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento

IGE S.r.l.

N. Gen. Rep. 01/23



Giudice: Dr.ssa Ada Cappello
Curatore Fallimentare: dr. Alberto Valcarenghi

ELABORATO PERITALE LOTTO 1

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Ada CAPPELLO
Curatore fallimentare: dr. Alberto Valcarenghi
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1

INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	3
STATO DI POSSESSO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
PRATICHE EDILIZIE:	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	11

Bene immobile sito in MILANO (MI)
Via Valtellina n.62
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
 - A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box al piano primo sotterraneo dello stabile sito in Comune di Milano via Valtellina n.62.

All'ente immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, tali per legge o per regolamento di condominio.
La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di 11,00 mq circa
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:
Intestazione:
I.G.E. SRL con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1
Descrizione:
→ NCEU - Foglio 187 particella 150 sub.111, Zona Censuaria 2, categoria C/6¹ - classe 7 – consistenza mq 10 - Rendita € 98,13
Via Valtellina n.62 - piano: S1
Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/12/1970
Coerenze in contorno:
proprietà di terzi, corsello di manovra, proprietà di terzi
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale e commerciale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti pubblici Tram, metropolitana, ferrovia
3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 16.02.2024 alla presenza dell'amministratore della fallita IGE srl, il box risultava libero.

¹ C/6: box

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:
 - 4.1.3.1 TRASCRIZIONE nn.2853/2374 del 14/01/1971
Costituzione di convenzione edilizia a firma notaio Agostino Avanzini in data 17/12/1970 al n. rep.27708/27710, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 nell'anno 1971 al np.2374
Riferito limitatamente a: NCT Comune di Milano foglio 187 mappale 15, 150 e 198
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
 - 4.1.4.1 TRASCRIZIONE nn.2854/2375 del 14/01/1971
Costituzione di servitù perpetua di passaggio, solo in caso di emergenza, a firma notaio Agostino Avanzini in data 17/12/1970 al n. rep.27709, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 nell'anno 1971 al np.2375
Riferito limitatamente a: NCT Comune di Milano foglio 187 mappale 15, 150 e 198
 - 4.1.4.2 TRASCRIZIONE nn.20430/17982 del 21/11/1975
Costituzione di servitù perpetua di comunione di cortili ed "altius non tollendi" a firma notaio Ernesto Fermi in data 24/10/1975 al n. rep.18289, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 21/11/1975 ai nn.20430/17982
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
 - 4.2.1. Iscrizioni:
nessuna
 - 4.2.2. Pignoramenti:
nessuna
 - 4.2.3. Altre trascrizioni:
 - 4.2.3.1 TRASCRIZIONE nn.42828/29858 del 31/03/2023
Atto giudiziale derivante da decreto di ammissione concordato preventivo a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo I.G.E. SRL contro I.G.E. SRL con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.:

08004770965) proprietario per 1/1, a firma di Tribunale di Lodi in data 14/04/2021 al n. rep. 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 01/06/2021 ai nn.42828/29858

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23

4.2.3.2 TRASCRIZIONE nn.42828/29858 del 31/03/2023

Atto giudiziale derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento I.G.E. SRL contro I.G.E. SRL con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/05/2023 al n. rep. 26, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 14/08/2023 ai nn.60491/45630

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla autorizzazione rilasciata il 31.05.2000 protocollo n.377, si riscontra la conformità planimetrica

Si rileva un'altezza interna del piano interrato di m.2,27, non quotate le tavole progettuali.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenda del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità dell'unità a meno dell'altezza interna indicata.

Al sopralluogo si è rilevata un'altezza interna di m.2,27 circa contro i m.2,10 rappresentati sulla planimetria catastale

Il dato non influisce sulla rendita catastale e pertanto non si rende necessaria la presentazione di scheda d'aggiornamento (Circolare n.02/2010 del 09/07/2010 Agenzia delle Entrate).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono soggetti alla dotazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.2 Spese condominiali

Alla data di stesura della relazione l'Amministratore di condominio non ha comunicato:

- spese medie annue
- regolarità dei pagamenti
- spese straordinarie deliberate e non ancora realizzate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 18/12/2015 ad oggi

I.G.E. SRL con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di atto di compravendita del 18/12/2015 n. rep. 25879/11358 in autentica notaio Alessandra Zizanovich, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 23/12/2015 ai nn.75062/52096

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23

In forza di atto di trasferimento di sede legale del 19/03/2019 n. rep.2414 in autentica notaio Francesco Santopietro, registrato a Milano 2 in data 21/03/2019 al n.14429 serie 1T, non trascritto, la I.G.E. srl ha trasferito la sede legale da Milano a Vizzolo Predabissi (MI)

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

CILE S.p.A Compagnia Italiana Lavori Edili con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 28/07/2010 al 18/12/2015

CILE S.p.A Compagnia Italiana Lavori Edili con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 28/07/2010 n. rep. 17369/7521 in autentica notaio Alessandra Zizanovich, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 04/08/2010 ai nn.49037/31027

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23 ... omissis

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

DERILCA Srl con sede in Roma (RM) (C.F. 10061930151) proprietaria 1/1

6.2.2 Dal 06/12/2007 al 28/07/2010

DERILCA Srl con sede in Roma (RM) (C.F. 10061930151) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 06/12/2007 n. rep. 58013/13997 in autentica notaio Giuseppe Calafiori, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 04/01/2008 ai nn.529/309

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23 ... omissis
Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

G.F. & PARTNERS Srl con sede in Milano (MI) (C.F. 03421510961) proprietaria 1/1

6.2.3 Dal 28/06/2006 al 06/12/2007

G.F. & PARTNERS Srl con sede in Milano (MI) (C.F. 03421510961) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 28/06/2006 n. rep. 179300 in autentica notaio Luciano Severini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 15/04/2013 ai nn.18938/13821

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23 ... omissis
Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

COLONIA LIMITO SPA con sede in Milano (MI) (C.F. 11442610157) proprietaria 1/1

6.2.4 Dal 24/01/2006 al 28/06/2006

COLONIA LIMITO SPA con sede in Milano (MI) (C.F. 11442610157) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 24/01/2006 n. rep. 177850/22618 in autentica notaio Luciano Severini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 03/02/2006 ai nn.7973/4525

Nota di trascrizione rettificata presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 07/03/2006 ai nn.17679/9657

Atto rettificato in data 15/02/2006 n.rep. 178104 in autentica notaio Luciano Severini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 07/03/2006 ai nn.17680/9658

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale

150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23 ... omissis
Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

DERILCA Srl con sede in Roma (RM) (C.F. 10061930151) proprietaria 1/1

6.2.5 Dal 19/07/2005 al 24/01/2006

DERILCA Srl con sede in Roma (RM) (C.F. 10061930151) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 19/05/2005 n. rep. 176180/21995 in autentica notaio Luciano Severini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 25/07/2005 ai nn.56084/30976

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Milano foglio 187 mappale 150 sub.111, 810, 812 e foglio 187 mappale 424 sub.4, 5, 23 ... omissis
Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I LAVORATORI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE CORRIERI E DELLE AGENZIE MARITTIME RACCOMANDATARIE E MEDIATORI MARITTIMI con sede in Milano (MI) (C.F. 80078850155)

Con verbale del Consiglio di amministrazione del 16/12/1994 vi è stata la trasformazione del nominativo da "FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I LAVORATORI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE CORRIERI E DELLE AGENZIE MARITTIME" a "FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I LAVORATORI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE CORRIERI E DELLE AGENZIE MARITTIME RACCOMANDATARIE E MEDIATORI MARITTIMI"

6.2.6 Dal 18/06/1971 (data ante ventennio) al 19/07/2005

FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I LAVORATORI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE CORRIERI E DELLE AGENZIE MARITTIME con sede in Milano (MI) (C.F. -) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 18/06/1971 n. rep. 100007/20681 in autentica notaio Domenico Moretti, registrato a Milano il 07/07/1971 al n.12461 Serie G, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 22/07/1971 ai nn.49210/39387

Ratifica di scrittura privata in data 24/12/1969, registrata a Milano Atti Privati il 27/12/1969 A/2 48054 mod.II Matricola 0001

Riferito limitatamente a: NCT Comune di Milano foglio 187 mappali

146-147-148b-166-149-150-195c-200d-151°-163-200c-196b-201b-
152-159-164-96-97

*Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della
proprietà dei terreni come sopra descritto e catastalmente individuato
dalla precedente proprietà:*

COMPAGNIA IMMOBILIARE ATENA C.I.A. spa con sede a Napoli

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

- 7.1 P.E. n.144025/3305 del 27.08.1968
Richiesta di licenza edilizia per costruzione di fabbricati di uno e nove piani fuori terra uso abitazioni, uffici e magazzini con annesse autorimesse presentata da Atena Spa e Soc. Valtellina rilasciata il 27.08.1968 prot. n.144025/3305/1968
- 7.2 P.E. n.1539 del 30.07.1971
Richiesta di licenza edilizia per modifiche disposizione interna di tavolati e delle facciate in variante alle opere precedentemente autorizzate presentata da Immobiliare Atena e Coop. La Scala, rilasciata il 30.07.1971 prot. n.1539
- 7.3 P.E. n.1935 del 14.07.1977
Richiesta di concessione edilizia per trasformazione di posti auto in box auto, presentata da F.A.S.C. Fondo Agenti Spedizioni Corrieri, rilasciata il 14.07.1977 prot. n.1935²
- 7.4 P.E. n.377 del 31.05.2000
Richiesta di autorizzazione a sanatoria (art.13 L.47/85) per conservazione di opere interne eseguite in difformità alla L.E. n.1539 del 30.07/1971 ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti, come descritti nella relazione tecnica e nelle tavole di confronto, presentata da F.A.S.C. Fondo Agenti Spedizioni Corrieri in data 03/06/1999 prot. n.24797, rilasciata il 31.05.2000 prot. n.377
- 7.5 DIA PG n.23099.170/99 del 04.08.1999
La citata pratica è indicata nell'atto di provenienza ma non è stata reperita presso l'archivio comunale

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box al piano primo sotterraneo dello stabile sito in Comune di Milano via Valtellina n.62.

All'ente immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, tali per legge o per regolamento di condominio.

² Il titolo viene indicato sulle tavole grafiche allegata alla Autorizzazione rilasciata il 31.05.2000 n.377

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di 11,00 mq circa

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

I.G.E. SRL con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 187 particella 150 sub.111, Zona Censuaria 2, categoria C/6³
- classe 7 – consistenza mq 10 - Rendita € 98,13

Via Valtellina n.62 - piano: S1

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/12/1970

Coerenze in contorno:

proprietà di terzi, corso di manovra, proprietà di terzi

L'edificio è stato edificato a far data dal 27.08.1968 ed oggetto di successivi interventi, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,27 m al piano primo interrato

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale BOX	SLP	11,00	1,00	11,00
			sommano mq	11,00

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabile

Strutture verticali: cemento armato, elementi in prefabbricato

Travi: materiale: cemento armato, elementi in prefabbricato

Solai tipologia: c.a. e laterizio, elementi in prefabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Basculante tipologia: a ribalta, in lamiera verniciata, apertura manuale, condizioni: discrete

Pareti esterne: Materiale: blocchi di cemento, tinteggiati, condizioni buone

Pavim. Interna: materiale: getto di cemento liscio, condizioni: discrete

³ C/6: box

Plafoni materiale: pannelli prefabbricati, condizioni: discrete

Impianti:

Servitù Presenza di tubazioni di scarico passanti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 18/09/2023.

La valutazione è stata effettuata alla data del 21/02/2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet www.immobiliare.it;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

A. Box

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	quota di proprietà	Valore complessivo
Superficie principale BOX	11,00	a corpo	1	€ 11.800,00
Totale				€ 11.800,00
Valore arrotondato al migliaio				€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto	Valore complessivo
A	Box	11,00	1	€ 12.000,00
Totale				€ 12.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di

garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 1.800,00
8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 0,00
8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile	
8.5 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 10.200,00
Relazione lotto 001 creata in data 21/02/2024	

Il perito
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte