

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Futuro Remoto S.r.l.

N° Gen. Rep. **602/2015**

data udienza di verifica crediti: 11-12-2015 ore 09:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa FRANCESCA MAMMONE**

Curatore Fallimentare: **Fabrizio Pellegrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Michele Ferrara
Codice fiscale: FRRMHL71B19F205L
Studio in: Via Ticino 4 - 20097 San Donato Milanese
Telefono: 025230106
Email: info@angolostudio.it
Pec: angolostudio@pec.angolostudio.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: foglio 550, particella 437, subalterno 704

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 550, particella 436, subalterno 710

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714

Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 550, particella 436, subalterno 714

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Corpo: A- abitazione piano quarto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 550, particella 436, subalterno 715

2. Stato di possesso

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714

Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Corpo: A- abitazione piano quarto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714

Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Corpo: A- abitazione piano quarto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P., EQUITALIA NORD S.P.A., Wind Telecomunicazioni Spa, Comune di Milano, Telecom Italia spa, Giulio Caporali, Nava Small Company Srl, STEFANO RAMPOLLA, Unicredit Leasing Spa, KATHLEEN GRECO, Alessandro Solidoro, BANCA SELLA S.P.A., MIRELLA GALLI, ENRICO CIMPANELLI, MARIO FEDERICO NORSA, NEW COOP SERVICE SOC. COOP., MORENA LATANZA, S.I.A.E., GRUPPO CIMBALI S.p.A., CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P., NICOLA CAPORALI, IMPRESA EDILE ESPOSITO SRL, HOTELSERVICE SRL, LUISELLA PIERINA COLOMBO, ENRICO PUDDU, SILVIA MARIA GRAZIA MARASTONI, BANCA BHW BAUSPARKASSE, MONTANA SPA, SCILA DI LORENZO, ANTONIO NAVASSA, GIOVANNI RUGGIERO

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P.

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714

Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P.

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Corpo: A- abitazione piano quarto

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P.

5. Comproprietari

Beni: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotti: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003 -abitazione piano quarto sub.714

Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Corpo: A- abitazione piano quarto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo

Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza

Misure Penali: NO

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto

Misure Penali: NO

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714
Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto
Misure Penali: NO

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715
Corpo: A- abitazione piano quarto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo
Corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710
Corpo: A- abitazione piano terzo e quarto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714
Corpo: A- abitazione piano quarto-quinto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715
Corpo: A- abitazione piano quarto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Dei Fontanili 26 - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 -albergo
Prezzo da libero: € 6.000.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710
Prezzo da libero: € 335.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714
Prezzo da libero: € 250.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

Prezzo da libero: € 102.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
via Dei Fontanili 26

Lotto: 001 -albergo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - intero edificio con relativa area di pertinenza.

Alberghi e pensioni [D2] sito in , via Dei Fontanili 26

Note: L' immobile adibito ad albergo è composto:

Al piano terra da hall d'ingresso con reception, vano scala e ascensore, bar, sala colazioni locali di servizio, area fitness e spogliatoi, ristorante con annessa cucina. L'area esterna antistante è adibita parte a giardino e parte a cortile con posti auto con pavimentazione in autobloccanti; nel cortile sono altresì posizionati il locale rifiuti, una centrale frigor e un'autorimessa senza permanenza di persone.

Al piano primo n. 6 camere con annessi servizi

Al piano secondo n. 8 camere con annessi servizi

Al piano terzo n. 8 camere con annessi servizi

Al piano quarto n. 8 camere con annessi servizi

Al piano quinto n. 8 camere con annessi servizi

Al piano sesto n. 8 camere con annessi servizi

Al piano settimo n. 6 camere con annessi servizi

Al piano ottavo n. 5 camere con annessi servizi

Al piano nono locale open space adibito ad ufficio con annessi servizi e deposito.

Al piano seminterrato sono posizionati due box adibiti a deposito e diversi posti auto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FUTURO REMOTO SRL CON SEDE IN MILANO C.F. 03358280158 PROPRIETA'

1000/1000, foglio 550, particella 437, subalterno 704, indirizzo VIA DEI FONTANILI 26, piano T-1-2-3-4-5, comune MILANO, categoria D/2, rendita € 56156,00

Confini: Confini da nord in senso orario: particella 436, particella 577, particella 576, particelle 383, 381, 382, 380,384, 94; particella 87, particella 557.

Note: n.b. nella visura catastale non sono riportati tutti i piani ma è un problema più legato alla larghezza del campo che alla regolarità dell'identificazione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle planimetrie attualmente depositate in banca dati in quanto non sono riportate le ultime modifiche effettuate con la Dia del 2013 che riguardavano l'ampliamento di diverse stanze occupando la loggia.

Considerato che le opere sono materialmente finite (anche se non è stata presentata fine lavori in comune) e che gli ampliamenti incidono sul valore della rendita catastale si attesta la NON conformità tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della pratica catastale occorre presentare un Docfa di aggiornamento riportante l'attuale stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento della superficie di alcune camere
pratica catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note sulla conformità catastale: verificato lo stato dei luoghi si attesta la non conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione risulta in prossimità della circonvallazione esterna tramite la quale risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Ovest. Il contesto urbano è di discreto livello contraddistinto da edifici a destinazione mista residenziale/direzionale/artigianale e commerciale di vicinato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 90-91 900 m, tram per duomo 1,2 km, metropolitana 2,5 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società Bibico srl convenzione di affitto di azienda stipulata da curatore fallimentare. Data di rilascio: 31/07/2016. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: la società Bibico srl ha il diritto di prelazione.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 323.21. A rogito di NOTAIO TUCCILLO FABIANA in data 28/11/2013 ai nn. 9878/4221 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/12/2013 ai nn. 59838/44207 ; A CARICO DELL'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELL'ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 26.95. A rogito di NOTAIO BECELLI STEFANIA in data 05/07/2007 ai nn. 50472/2898 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/07/2007 ai nn. 57688/32020 ; ATTO COSTITUZIONE VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 94.96. A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/03/2005 ai nn. 17465 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 27/05/2005 ai nn. 37898/20865 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO BRIENZA ARTURO in data 02/05/2005 ai nn. 32127 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/05/2005 ai nn. 32540/18121 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 15/12/2004 ai nn. 16658 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/01/2005 ai nn. 4579/2749 ; A favore del comune di Milano per l'area di pertinenza ad asservimento dell'albergo e l'impegno a cedere delle aree a standard (che comunque la proprietà aveva già versato a titolo di deposito cauzionale come monetizzazione in caso di mancata cessione dell'area).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 2300000; Importo capitale: € 1150000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21654/3188

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 22000000; Importo capitale: € 1071432.97 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21653/3187

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 175389.24 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/02/2012 ai nn. 5838/846 ; Note: DERIVATE DA DECRETO INGIUNTIVO CON ATTO TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 266/2012 DEL 19/01/2012

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 87652.02; Importo capitale: € 43826.01 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 14/03/2011 ai nn. 14882/2737

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 1844162.24; Importo capitale: € 1825626.26 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/08/2009 ai nn. 43993/9493

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 7800000; Importo capitale: € 3900000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 13/03/2006 ai nn. 20749/5523; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/03/2006 ai nn. 21572/4521 ; Note: SUCCESSIVA ANNOTAZIONE DI ATTO DI RISCADENZIAMENTO PRESENTATA IL 14/05/2014 RG. 23514 RP 2732

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/04/2012 ai nn. 17961/13005; ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO REP. 5760 DEL 22/03/2012.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO1 in data 03/11/2015 ai nn. 61673/42937;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

1. Si evidenzia che occorre instaurare in atto, una servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari inserite nella presente relazione a carico della particella 576.
2. Esiste servitù di fatto di servitù di passaggio impianti nel sottosuolo tra le particelle 436 e 437. Alcuni impianti dell'albergo sono all'interno della particella 436 (palazzina fronte strada).
3. Il locale rifiuti indicato nella proprietà dell'albergo (lotto 1) viene anche utilizzato dai proprietari della palazzina (lotti 2,3,4)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: LUGIDA SRL dal 11/12/1987 al 21/10/1998 . In forza di cambio di denominazione a rogito di DOTT. SILVIA D'ALONZO in data 11/12/1987 ai nn. 52465/3250 - registrato a MILANO in data 30/12/1987 ai nn. 26646/1/A - trascritto a MILANO 1 in data 28/01/1988 ai nn. 004815/003758.

Titolare/Proprietario: FUTURO REMOTO SRL dal 21/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BOSSI ROBERTO in data 21/10/1998 ai nn. 160651/11119 - trascritto a MILANO 1 in data 27/10/1998 ai nn. 44163/30731.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 1967

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Rilascio in data 27/08/1998 al n. di prot. 17503

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 27/08/1998 al n. di prot. 17503

Numero pratica: Dia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Numero pratica: Dia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante
Presentazione in data 22/06/2001 al n. di prot. 23340176/2001

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE ALBERGO CON DEMOLIZIONE DI TETTOIE
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 25/11/2004 al n. di prot. 1185056

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AGGIUNTA DI SECONDO ASCENSORE CON MODIFICA DI VOLUME TECNICO , MODIFICA MODESTA DISTRIBUZIONE INTERNA CON VARIAZIONE DEL NUMERO DI CAMERE
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/07/2007 al n. di prot. 642186

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO EX ART. 105 R.E.
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/12/2007 al n. di prot. 1114242/2007

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AMPLIAMENTO C.T., MODIFICA SISTEMAZIONI ESTERNE, LIEVI MODIFICHE INTERNE
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/11/2008 al n. di prot. 906710/2008

Numero pratica: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA'
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Presentazione in data 20/03/2009 al n. di prot. 223332/2009

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Note tipo pratica: AI SENSI PIANO CASE
Per lavori: AMPLIAMENTO CAMERE MEDIANTE ACCORPAMENTO LOGGE E REALIZZAZIONE QUATTRO NUOVE CAMERE NEL PIANO SOTTOTETTO
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 11/12/2013 al n. di prot. 804163/2013
NOTE: pratica sospesa dal Comune per mancanza dei requisiti dell'impresa e ricezione di comunicazione del direttore lavori di recesso dall'incarico

Numero pratica: permesso di costruire
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO CAMERE NEL CORPO ADIBITO AD AUTORIMESSA AL PIANO TERRA
Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 23/12/2013 al n. di prot. 836268/2013

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: DINIEGO DEL COMUNE IN DATA 05/05/2014 PROT. 290902

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultima Dia riguardava l'ampliamento delle camere che avevano la loggia, e la realizzazione di nuove camere al piano sottotetto. I lavori di ampliamento delle camere non è stato effettuato su tutti i piani e non sono state eseguite le divisioni interne nel sottotetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variante in corso d'opera

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni e segnalazione di alcune opere non eseguite

pratica comunale: € 13.000,00

Oneri Totali: **€ 13.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A - intero edificio con relativa area di pertinenza**

complesso alberghiero composto da intero fabbricato di 10 piani fuori terra e uno entro terra, con annessa area esterna di proprietà esclusiva adibita a giardino e parcheggio e area comune con l'adiacente palazzina.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue: fg. 550 particella 437 sub. 704

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.090,81**

E' posto al piano: intero edificio

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza interna di circa: 3

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

La qualità in generale delle finiture sono buone anche se l'immobile presenta la necessità di alcuni interventi di manutenzione derivanti da :

- alcune perdite di acqua nei piani primi e secondo evidenziate da macchie diffuse nei controsoffitti del corridoio antistante le camere,
- l'impianto di acqua calda sanitaria risulta insufficiente per l'utilizzo in contemporanea di tutte le camere, anche se in realtà in base a quanto verificato in sede di sopralluogo l'impianto viene utilizzato alla metà del suo potenziale in quanto non risultano completati i lavori di allacciamento all'impianto solare termico posizionato sul tetto e uno dei due serbatoi non viene utilizzato perchè guasto e necessita di intervento di manutenzione.
- L'impianto di condizionamento risulta inefficace e durante l'ultima estate l'attuale gestore su consiglio del manutentore ha realizzato un impianto di raffrescamento delle macchine mediante la posa di canalizzazioni di acqua che aiutava a mantenere "fresca" la macchina mediante un sistema di irrigazione ; quest'intervento ha aiutato la macchina a non surriscaldarsi durante le ore più calde ma ha creato un effetto contrario della formazione di ruggine sulle lamelle di raffrescamento.
- Il fabbricato sulla parte posteriore del condominio adibito ad autorimessa in realtà è un edificio fatiscente non utilizzato per il pericolo di crollo. (lo stesso edificio era oggetto di pratica edilizia per demolizione e ricostruzione annullata da comune e non perfezionata in fase successiva dal tecnico e dal proprietario per sopraggiunta situazione fallimentare)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: parte dei pavimenti sono in ceramica
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno turco materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Antincendio	tipologia: anello interno ed estremo accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Ventilazione

tipologia: **per estrazione ed immissione** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le consistenze sono state determinate sulla base dei disegni comunali e catastali tenendo in considerazione l'effettivo stato dei luoghi e con verifica a campione delle misure mediante rilievo interno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra commerciale	sup lorda di pavimento	278,56	1,00	278,56
piano terra servizi	sup lorda di pavimento	231,47	0,80	185,18
totale camere	sup lorda di pavimento	1.241,00	1,00	1.241,00
totale locali servizi	sup lorda di pavimento	534,58	0,70	374,21
totale balconi	sup lorda di pavimento	88,24	0,30	26,47
seminterrato	sup lorda di pavimento	600,00	0,50	300,00
area esterna	sup lorda di pavimento	1.116,96	0,10	111,70
		4.090,81		2.517,11

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2013

Impianto a norma.

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

Note: A CAUSA DEI LAVORI DEL 2013 NON CHIUSI DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NUOVE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO CON TERMOCONVETTORI E TERMOSTATI AMBIENTE OGNI CAMERA

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: A CAUSA DEI LAVORI DEL 2013 NON CHIUSI DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NUOVE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note A CAUSA DEI LAVORI DEL 2013 NON CHIUSI DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NUOVE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: A CAUSA DEI LAVORI DEL 2013 NON CHIUSI DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NUOVE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: A CAUSA DEI LAVORI DEL 2013 NON CHIUSI DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NUOVE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

trattandosi di un immobile a destinazione particolare per i quali risulta non corretto procedere con una valorizzazione unitaria si ritiene opportuno procedere con il metodo della capitalizzazione del reddito

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare listino camera di commercio di Milano (Tema)
osservatorio mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - intero edificio con relativa area di pertinenza. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Al fine di applicare il metodo della capitalizzazione del reddito procederemo con la creazione di un bilancio considerando le consistenze e caratteristiche dell'albergo oggetto di valutazione.

L'albergo presenta il seguente numero di camere:

n. 29 camere singole

n. 19 camere doppie

n. 9 camere triple/quadruple

in base alla rilevazione dei prezzi di soggiorno a notte delle camere per alberghi aventi stesse caratteristiche di quello oggetto di valutazione si rileva che il prezzo medio a notte per le varie tipologie di camere è il seguente:

camera singola: €/notte 119,89

camera doppia : €/notte 150,22

camera tripla: €/notte 187,67

applicando questi valori al numero di camere disponibili otteniamo:

singole: 29 x €/notte 119,89 = € 3.476,81

doppie: 19 x €/notte 150,22= € 2.854,18

triple/quadruple : 9 x €/notte 187,67 = € 1689,03

totale a notte € 8.020,02

considerato che dall'analisi dell'associazione federalberghi il tasso occupazionale delle camere nella città di Milano nell'ultimo trimestre 2015 si attesta al 69.40 % e tenuto presente che il tasso sovra esposto risente ancora degli effetti expo e che l'albergo oggetto di valutazione non

è in una posizione turisticamente strategica si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% alla rilevazione sopra esposta.

Pertanto applicando un tasso di riempimento del 58.99 otteniamo un fatturato annuo lordo di € 1.726.818,58

Determinato il fatturato lordo si procede alla determinazione dei costi d'azienda.

In base alla rilevazioni delle associazioni di categoria si attesta che per gli alberghi a 4 stelle devono esserci almeno 1 addetto ogni 4 camere e ogni addetto costa all'azienda in media dai €25.000,00 a € 40.000,00 all'anno in funzione del livello di servizio e dell'anzianità

Nel caso in esame abbiamo 57 camere per cui possiamo prevedere 15 addetti per un costo medio annuo ad addetto di € 32.500,00 per un totale di € 487.500,00.

Il costo del personale incide il 50% dei costi totali dell'azienda e quindi possiamo ricavare che i costi annui di gestione dell'albergo possono essere quantificati in € 975.000,00.

Per determinare quindi il reddito lordo applichiamo la seguente formula:

Reddito Lordo = [Fatturato- Costi * (1+0,22)]/ (1 0,22) = € 440.425,06

Il valore fondiario è dato quindi dal rapporto tra il reddito e il tasso di capitalizzazione.

Rapportando il valore degli affitti annuali con i valori commerciali di interi fabbricati nell'arco temporale di un anno abbiamo determinato che nel Comune di Milano il tasso di capitalizzazione è pari al 6,998%

Pertanto Valore = € 440.425,06 / 6,998% = € 6.293.584,74

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra commerciale	278,56	€ 2.500,00	€ 696.400,00
piano terra servizi	185,18	€ 2.500,00	€ 462.940,00
totale camere	1.241,00	€ 2.500,00	€ 3.102.500,00
totale locali servizi	374,21	€ 2.500,00	€ 935.515,00
totale balconi	26,47	€ 2.500,00	€ 66.180,00
seminterrato	300,00	€ 2.500,00	€ 750.000,00
area esterna	111,70	€ 2.500,00	€ 279.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.292.775,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 6.293.584,74
Valore corpo			€ 6.293.314,83
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.293.314,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.293.314,83

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - intero edificio con relativa area di pertinenza	Alberghi e pensioni [D2]	2.517,11	€ 6.293.314,83	€ 6.293.314,83

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 314.679,24

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.963.635,59
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 6.000.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita iva ordinaria

Lotto: 002 -abitazione piano terzo e quarto sub 710

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- abitazione piano terzo e quarto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Dei Fontanili 26

Note: appartamento al piano terzo composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico, due camere e ampio terrazzo ; una scala interna collega al piano quarto dove sono posizionate altre due camere con annesso servizio igienico; il tutto risulta identificato catastalmente al fg. 550 particella 436 sub. 710.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FUTURO REMOTO SRL CON SEDE IN MILANO C.F. 03358280158 PROPRIETA' 1000/1000, foglio 550, particella 436, subalterno 710, indirizzo VIA DEI FONTANILI 26, piano 3-4, comune MILANO, categoria A/2, classe 7, consistenza 9 VANI, superficie 159, rendita € 11358.79

Confini: Confini da nord in senso orario: per il piano terzo: particella 576, particella 736 sub. 709, parti comuni particella 577 sub. 1, cortile particella 437, particella 557. Per il piano quarto: particella 576, particella 736 sub. 714, particella 736 sub. 715, particella 557.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria depositata perché l'immobile risulta essere stato frazionato di fatto in due unità immobiliari indipendenti e tra l'altro una delle due unità immobiliari risulta locato a tre ragazzi che lavorano nella zona, ma dalle informazioni ottenute risultano occupare l'immobile senza titolo. Considerato che la difformità riscontrata incide nel classamento dell'unità immobiliare si attesta la NON conformità tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi .

Regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: apertura porte di collegamento tra le due porzioni e rimozione parete camera del piano terzo

Note: per l'importo delle opere edili vedere capitolo regolarità edilizia

Note sulla conformità catastale: verificato lo stato dei luoghi si attesta la non conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione risulta in prossimità della circonvallazione esterna tramite la quale risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Ovest. Il contesto urbano è di discreto livello contraddistinto da edifici a destinazione mista residenziale/direzionale/artigianale e commerciale di vicinato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 90-91 900 m, tram per duomo 1,2 km, metropolitana 2,5 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da tre ragazzi non identificati senza alcun titolo.

Note: la parte del 710 piano terzo risultava non abitata ma con presenza di alcuni Arredi di Norsa Federico, mentre la parte del 710 (terzo e quarto) risulta occupata da persone esterne senza titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 323.21. A rogito di NOTAIO TUCCILLO FABIANA in data 28/11/2013 ai nn. 9878/4221 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/12/2013 ai nn. 59838/44207 ; A CARICO

DELL'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELL'ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 26.95. A rogito di NOTAIO BECELLI STEFANIA in data 05/07/2007 ai nn. 50472/2898 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/07/2007 ai nn. 57688/32020 ; ATTO COSTITUZIONE VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 94.96. A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/03/2005 ai nn. 17465 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 27/05/2005 ai nn. 37898/20865 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO BRIENZA ARTURO in data 02/05/2005 ai nn. 32127 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/05/2005 ai nn. 32540/18121 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 15/12/2004 ai nn. 16658 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/01/2005 ai nn. 4579/2749 ; A favore del comune di Milano per l'area di pertinenza ad asservimento dell'albergo e l'impegno a cedere delle aree a standard (che comunque la proprietà aveva già versato a titolo di deposito cauzionale come monetizzazione in caso di mancata cessione dell'area).

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 2300000; Importo capitale: € 1150000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21654/3188

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 22000000; Importo capitale: € 1071432.97 ; A rogito di NOTARIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21653/3187

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 175389.24 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/02/2012 ai nn. 5838/846 ; Note: DERIVATE DA DECRETO INGIUNTIVO CON ATTO TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 266/2012 DEL 19/01/2012

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro Futuro Remoto

S.r.l.; Importo ipoteca: € 87652.02; Importo capitale: € 43826.01 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 14/03/2011 ai nn. 14882/2737

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 1844162.24; Importo capitale: € 1825626.26 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/08/2009 ai nn. 43993/9493

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 7800000; Importo capitale: € 3900000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 13/03/2006 ai nn. 20749/5523; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/03/2006 ai nn. 21572/4521 ; Note: SUCCESSIVA ANNOTAZIONE DI ATTO DI RISCADENZIAMENTO PRESENTATA IL 14/05/2014 RG. 23514 RP 2732

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/04/2012 ai nn. 17961/13005; ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO REP. 5760 DEL 22/03/2012.

12.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 03/11/2015 ai nn. 61673/42937;

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

1. Si evidenzia che occorre instaurare in atto, una servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari inserite nella presente relazione a carico della particella 576.
2. Esiste servitù di fatto di servitù di passaggio impianti nel sottosuolo tra le particelle 436 e 437. Alcuni impianti dell'albergo sono all'interno della particella 436 (palazzina fronte strada).
3. Il locale rifiuti indicato nella proprietà dell'albergo (lotto 1) viene anche utilizzato dai proprietari della palazzina (lotti 2,3,4)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: LUGIDA SRL dal 11/12/1987 al 21/10/1998 . In forza di cambio di denominazione a rogito di DOTT. SILVIA D'ALONZO in data 11/12/1987 ai nn. 52465/3250 - registrato a MILANO in data 30/12/1987 ai nn. 26646/1/A - trascritto a MILANO 1 in data 28/01/1988 ai nn. 004815/003758.

Titolare/Proprietario: FUTURO REMOTO SRL dal 21/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BOSSI ROBERTO in data 21/10/1998 ai nn. 160651/11119 - trascritto a MILANO 1 in data 27/10/1998 ai nn. 44163/30731.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 1967

Numero pratica: licenza d'uso
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1995 al n. di prot. 28
NOTE: atti n. 151141 P.G.

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria
Per lavori: opere edilizie
Rilascio in data 27/08/1998 al n. di prot. 17503

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/12/1998 al n. di prot. 27941170/98

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/08/2004 al n. di prot. 828088/2004

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRALZO PER REALIZZAZIONE APPARTAMENTI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 495655/2005

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE VANO ASCENSORE E SCALA INTERNA E MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA, APERTURA FINESTRA, MODIFICA PORTA FINESTRA
Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO VARIANTI MINORI (DISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE ESTERNE DEL TETTO)

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: REALIZZAZIONE DI RIVESTIMENTO ISOLANTE A CAPPOTTO E MODESTE MODIFICHE DI DETTAGLIO (MODIFICHE PARAPETTO IN COPERTURA, RETTIFICA FINESTRA)

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: OPERE INTERNE IN VARIANTE
 Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: MODIFICHE DI LIEVE ENTITA'
 Oggetto: variante

Numero pratica: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA'
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Presentazione in data 09/09/2009 al n. di prot. 664555

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica tra i progetti allegati agli ultimi provvedimenti comunali e lo stato dei luoghi si evidenzia una incongruenza nel lotto 2 per il quale occorre presentare una pratica in sanatoria per legittimare il frazionamento e la modifica interna, oppure ripristinare la legittimità dello stato dei luoghi
 Regularizzabili mediante: opere edili di modesta entità
 Descrizione delle opere da sanare: riapertura di due porte interne e demolizione parete interna al piano terzo
 opere edili: € 1.500,00
 Oneri Totali: € 1.500,00

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- abitazione piano terzo e quarto**

L'appartamento di cui al lotto 2 in realtà è stato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti composte da:

sub. 710 A : appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina , soggiorno, ripostiglio, servizio igienico, camera da letto e ampio terrazzo.

Sub. 710B : appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso, due camere di cui una con balcone, scala di accesso al piano quarto; al piano quarto locale adibito a cucina, camera e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,11**

E' posto al piano: 3-4

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza interna di circa: 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento di cui al lotto 2 in realtà è stato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti composte da:

sub. 710 A : appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina , soggiorno, ripostiglio, servizio igienico, camera da letto e ampio terrazzo.

Sub. 710B : appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso, due camere di cui una con balcone, scala di accesso al piano quarto; al piano quarto locale adibito a cucina, camera e bagno.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacato e verniciato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in ceramica e parquet, le pareti sono parte verniciate e parte rivestite con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo civile completamente sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo. All'appartamento si accede tramite una scala esterna con vano ascensore comune. Si precisa che l'unità immobiliare è stata frazionata mediante la chiusura di due porte di collegamento mentre gli impianti sono rimasti unici.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: ferro condizioni: buone - Note: scala condominiale
Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: parte dei pavimenti sono in ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Antifurto

tipologia: **a radars e contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente**
condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le consistenze sono state determinate sulla base dei disegni comunali e catastali tenendo in considerazione l'effettivo stato dei luoghi e con verifica a campione delle misure mediante rilievo interno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	150,14	1,00	150,14
terrazzo	sup lorda di pavimento	21,65	0,30	6,50
balcone piano quarto	sup lorda di pavimento	2,32	0,30	0,70
174,11				157,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: d20

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: ascensore condominiale
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

trattandosi di un immobile a destinazione residenziale si procede con il metodo di di stima della comparazione

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare listino camera di commercio di Milano (Tema)
osservatorio mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.100,00.

16. Valutazione corpi:

A- abitazione piano terzo e quarto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

In base ai listini immobiliari della Camera di commercio di Milano la zona spunta mediamente un valore al mq. di € 1.800,00 /€ 2.400,00 per un valore medio al mq. di € 2.100,00

Al valore così determinato applichiamo i coefficienti di merito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della nostra unità immobiliare oggetto di valutazione:

Posizione commerciale + 1%

vetustà 2%

impianti 1%

finiture 3%

Totale 7%

Pertanto €/mq 2.100,00 x 1,07= €/mq 2.247,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	150,14	€ 2.100,00	€ 315.294,00
terrazzo	6,50	€ 2.100,00	€ 13.639,50
balcone piano quarto	0,70	€ 2.100,00	€ 1.461,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 330.395,10
in base alle caratteristiche di qualità e finiture aumento del 7.00%			€ 23.127,66
Valore corpo			€ 353.522,76
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 353.522,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 353.522,76

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- abitazione piano terzo e quarto	Abitazione di tipo civile [A2]	157,33	€ 353.522,76	€ 353.522,76

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 17.676,14

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 334.346,62

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

€ 335.000,00

16. Regime fiscale della vendita

iva ordinaria

Lotto: 003 -abitazione piano quarto sub.714

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- abitazione piano quarto-quinto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Dei Fontanili 26

Note: appartamento al piano quarto di tre locali con doppi servizi e annesso terrazzo e serra la piano quinto; il tutto identificato catastalmente al fg. 550 particella 436 sub. 714

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FUTURO REMOTO SRL CON SEDE IN MILANO C.F. 03358280158 PROPRIETA' 1000/1000, foglio 550, particella 436, subalterno 714, indirizzo VIA DEI FONTANILI 26, piano 4-5, comune MILANO, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 VANI, superficie 138, rendita € 759.19

Confini: Coerenze da nord in senso orario: piano quarto: particella 576, particella 577 sub. 1 bene comune non censibile, particella 436 sub. 716 (bene comune non censibile) , particella 436 sub. 715. Piano quinto : particella 576, particella 577 sub. 1, particella 437, particella 557.

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata ad eccezione della mancata realizzazione della scala di collegamento tra l'appartamento del piano quarto e il lastrico solare; ed il mancato completamento della serra. Tuttavia considerato che detta incongruenza non comporta variazione del classamento e della rendita si attesta la CONFORMITA' conformità catastale.

Note generali: Si precisa altresì che:

- è compresa nella presente la quota di 1/2 dell'accesso comune tra i sub. 714 e 715 identificato al fg. 550 particella 436 sub. 716

- per i lotti 3 e 4 si consiglia di procedere con una vendita in un sol corpo perché nella zona antistante i due ingressi è presente un bagno di pertinenza del lotto 3 a meno che non si imponga alla futura parte acquirente del lotto 3 di destinare quel bagno in ripostiglio.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione risulta in prossimità della circonvallazione esterna tramite la quale risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Ovest. Il contesto urbano è di discreto livello contraddistinto da edifici a destinazione mista residenziale/direzionale/artigianale e commerciale di vicinato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 90-91 900 m, tram per duomo 1,2 km, metropolitana 2,5 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari senza alcun titolo.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 323.21. A rogito di NOTAIO TUCCILLO FABIANA in data 28/11/2013 ai nn. 9878/4221 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/12/2013 ai nn. 59838/44207 ; A CARICO DELL'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELL'ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 26.95. A rogito di NOTAIO BECELLI STEFANIA in data 05/07/2007 ai nn. 50472/2898 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/07/2007 ai nn. 57688/32020 ; ATTO COSTITUZIONE VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 94.96. A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/03/2005 ai nn. 17465 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 27/05/2005 ai nn. 37898/20865 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO BRIENZA ARTURO in data 02/05/2005 ai nn. 32127 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/05/2005 ai nn. 32540/18121 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO

PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIA-
MENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 15/12/2004 ai nn. 16658 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/01/2005 ai nn. 4579/2749 ; A favore del comune di Milano per l'area di pertinenza ad asservimento dell'albergo e l'impegno a cedere delle aree a standard (che comunque la proprietà aveva già versato a titolo di deposito cauzionale come monetizzazione in caso di mancata cessione dell'area).

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 2300000; Importo capitale: € 1150000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21654/3188

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 22000000; Importo capitale: € 1071432.97 ; A rogito di NOTARIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21653/3187

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 175389.24 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/02/2012 ai nn. 5838/846 ; Note: DERIVATE DA DECRETO INGIUNTIVO CON ATTO TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 266/2012 DEL 19/01/2012

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 87652.02; Importo capitale: € 43826.01 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 14/03/2011 ai nn. 14882/2737

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 1844162.24; Importo capitale: € 1825626.26 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/08/2009 ai nn. 43993/9493

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 7800000; Importo capitale: € 3900000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 13/03/2006 ai nn. 20749/5523; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/03/2006 ai nn. 21572/4521 ; Note: SUCCESSIVA ANNOTAZIONE DI ATTO DI RISCADENZIAMENTO PRESENTATA IL 14/05/2014 RG. 23514 RP 2732

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/04/2012 ai nn. 17961/13005; ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO REP. 5760 DEL 22/03/2012.

20.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO1 in data 03/11/2015 ai nn. 61673/42937;

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

1. Si evidenzia che occorre instaurare in atto, una servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari inserite nella presente relazione a carico della particella 576.
2. Esiste servitù di fatto di servitù di passaggio impianti nel sottosuolo tra le particelle 436 e 437. Alcuni impianti dell'albergo sono all'interno della particella 436 (palazzina fronte strada).
3. Il locale rifiuti indicato nella proprietà dell'albergo (lotto 1) viene anche utilizzato dai proprietari della palazzina (lotti 2,3,4)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: occorre rifare il certificato energetico perchè è stato variato l'identificativo catastale

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: LUGIDA SRL dal 11/12/1987 al 21/10/1998 . In forza di cambio di denominazione a rogito di DOTT. SILVIA D'ALONZO in data 11/12/1987 ai nn. 52465/3250 - registrato a MILANO in data 30/12/1987 ai nn. 26646/1/A - trascritto a MILANO 1 in data 28/01/1988 ai nn. 004815/003758.

Titolare/Proprietario: FUTURO REMOTO SRL dal 21/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In

forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BOSSI ROBERTO in data 21/10/1998 ai nn. 160651/11119 - trascritto a MILANO 1 in data 27/10/1998 ai nn. 44163/30731.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 1967

Numero pratica: licenza d'uso
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1995 al n. di prot. 28
NOTE: atti n. 151141 P.G.

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria
Per lavori: opere edilizie
Rilascio in data 27/08/1998 al n. di prot. 17503

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/12/1998 al n. di prot. 27941170/98

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/08/2004 al n. di prot. 828088/2004

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRALZO PER REALIZZAZIONE APPARTAMENTI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 495655/2005

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE VANO ASCENSORE E SCALA INTERNA E MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA, APERTURA FINESTRA, MODIFICA PORTA FINESTRA
Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO VARIANTI MINORI (DISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE ESTERNE DEL TETTO)

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE DI RIVESTIMENTO ISOLANTE A CAPPOTTO E MODESTE MODIFICHE DI DETTAGLIO (MODIFICHE PARAPETTO IN COPERTURA, RETTIFICA FINESTRA)

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: OPERE INTERNE IN VARIANTE
 Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: MODIFICHE DI LIEVE ENTITA'
 Oggetto: variante

Numero pratica: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA'
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Presentazione in data 09/09/2009 al n. di prot. 664555

Numero pratica: scia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI,
 FRAZIONAMENTO MEDIANTE REALIZZAZIONE DI PORTA DI INGRESSO A CREARE SEPARAZIONE
 TRA LE DUE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI
 Presentazione in data 30/05/2013 al n. di prot. 367751

Numero pratica: FINE LAVORI E COLLUDO FINALE
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 624023

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Occorre tener presente che dopo il rogito il futuro acquirente dovrà eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa scala di collegamento appartamento terrazzo
- Completamento serra Per le attività di cui sopra si calcola una spesa di € 10.000,00 dipende dalla finitura della scala e della serra.

Regolarizzabili mediante: ESECUZIONE OPERE EDILI

Descrizione delle opere da sanare: completamento serra piano quinto e posa scala collegamento piano quarto e quinto

opere edili: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

23.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- abitazione piano quarto-quinto**

L'unità immobiliare identificata con il sub. 714 è adibita ad appartamento ed è composta al piano quarto da soggiorno, cucina, camera con cabina armadio e servizio igienico. Nel vano di ingresso comune è posizionato un altro servizio igienico pertinenziale a questa unità immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **324,95**

E' posto al piano: 4-5

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza interna di circa: 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacato e verniciato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in ceramica e parquet, le pareti sono parte verniciate e parte rivestite con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo civile completamente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma in condivisione con il sub. 715. All'appartamento si accede tramite una scala esterna con vano ascensore comune.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: ferro condizioni: buone - Note: scala condominiale
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo- assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: parte dei pavimenti sono in ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi- genti normative
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le consistenze sono state determinate sulla base dei disegni comunali e catastali tenendo in considerazione l'effettivo stato dei luoghi e con verifica a campione delle misure mediante rilievo interno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	100,67	1,00	100,67
<hr/>				
lastrico solare	sup lorda di pavimento	224,28	0,10	22,43
<hr/>				
324,95				123,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: d20

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato tra lotto 3 e 4

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: ascensore condominiale

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

trattandosi di un immobile a destinazione residenziale si procede con il metodo di stima della comparazione

24. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare listino camera di commercio di Milano (Tema)
osservatorio mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.100,00.

24. Valutazione corpi:**A- abitazione piano quarto-quinto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

In base ai listini immobiliari della Camera di commercio di Milano la zona spunta mediamente un valore al mq. di € 1.800,00 /€ 2.400,00 per un valore medio al mq. di € 2.100,00

Al valore così determinato applichiamo i coefficienti di merito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della nostra unità immobiliare oggetto di valutazione:

Posizione commerciale + 1%

vetustà 2%

impianti 1%

finiture 3%

Totale 7%

Pertanto €/mq 2.100,00 x 1,07= €/mq 2.247,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	100,67	€ 2.100,00	€ 211.407,00
lastrico solare	22,43	€ 2.100,00	€ 47.098,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 258.505,80
in base alle caratteristiche di qualità e finiture aumento del 7.00%			€ 18.095,41
Valore corpo			€ 276.601,21
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 276.601,21
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.601,21

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- piano quarto- quinto	abitazione quarto- quinto Abitazione di tipo civile [A2]	123,10	€ 276.601,21	€ 276.601,21

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 13.830,06
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
24. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 252.771,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 250.000,00

24. Regime fiscale della vendita iva ordinaria

Lotto: 004 -abitazione piano quarto sub.715

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- abitazione piano quarto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Dei Fontanili 26

Note: appartamento al piano quarto di due locali con annessi servizi; il tutto identificato catastalmente al fg. 550 particella 436 sub. 715

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FUTURO REMOTO SRL CON SEDE IN MILANO C.F. 03358280158 PROPRIETA'

1000/1000, foglio 550, particella 436, subalterno 715, indirizzo VIA DEI FONTANILI 26, piano 4, comune MILANO, categoria A/2, classe 7, consistenza 2.5 VANI, superficie 48, rendita € 316.33

Confini: Coerenze da nord in senso orario: particella 436 sub. 710, particella 436 sub. 714, particella 436 sub. 716, particella 577 sub. 1, cortile particella 437, particella 557.

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata e pertanto si attesta la CONFORMITA' conformità catastale.

Note generali: Si precisa altresì che: - è compresa nella presente la quota di 1/2 dell'accesso comune tra i sub. 714 e 715 identificato al fg. 550 particella 436 sub. 716 - per i lotti 3 e 4 si

consiglia di procedere con una vendita in un sol corpo perché nella zona antistante i due ingressi è presente un bagno di pertinenza del lotto 3 a meno che non si imponga alla futura parte acquirente del lotto 3 di destinare quel bagno in ripostiglio.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione risulta in prossimità della circonvallazione esterna tramite la quale risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Ovest. Il contesto urbano è di discreto livello contraddistinto da edifici a destinazione mista residenziale/direzionale/artigianale e commerciale di vicinato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 90-91 900 m, tram per duomo 1,2 km, metropolitana 2,5 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 323.21. A rogito di NOTAIO TUCCILLO FABIANA in data 28/11/2013 ai nn. 9878/4221 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/12/2013 ai nn. 59838/44207 ; A CARICO DELL'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELL'ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 26.95. A rogito di NOTAIO BECELLI STEFANIA in data 05/07/2007 ai nn. 50472/2898 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/07/2007 ai nn. 57688/32020 ; ATTO COSTITUZIONE VINCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A FAVORE DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) 94.96. A

rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/03/2005 ai nn. 17465 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 27/05/2005 ai nn. 37898/20865 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO BRIENZA ARTURO in data 02/05/2005 ai nn. 32127 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/05/2005 ai nn. 32540/18121 ; A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO PER ASSERVIRE L'AREA DI PERTINENZA A SEGUITO DELLA RCHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGO.

- A favore del fondo identificato al foglio 550 mappale 437 superficie (mq) . A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 15/12/2004 ai nn. 16658 iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/01/2005 ai nn. 4579/2749 ; A favore del comune di Milano per l'area di pertinenza ad asservimento dell'albergo e l'impegno a cedere delle aree a standard (che comunque la proprietà aveva già versato a titolo di deposito cauzionale come monetizzazione in caso di mancata cessione dell'area).

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 2300000; Importo capitale: € 1150000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21654/3188

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 22000000; Importo capitale: € 1071432.97 ; A rogito di NOTARIO RAMPOLLA STEFANO in data 18/04/2014 ai nn. 50220/12385; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 05/05/2014 ai nn. 21653/3187

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 175389.24 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 02/02/2012 ai nn. 5838/846 ; Note: DERIVATE DA DECRETO INGIUNTIVO CON ATTO TRIBUNALE DI BERGAMO REP. 266/2012 DEL 19/01/2012

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 87652.02; Importo capitale: € 43826.01 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 14/03/2011 ai nn. 14882/2737

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 1844162.24; Importo capitale: € 1825626.26 ; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 04/08/2009 ai nn. 43993/9493

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA SELLA S.P.A. contro Futuro Remoto S.r.l.; Importo ipoteca: € 7800000; Importo capitale: € 3900000 ; A rogito di NOTAIO RAMPOLLA STEFANO in data 13/03/2006 ai nn. 20749/5523; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 20/03/2006 ai nn. 21572/4521 ; Note: SUCCESSIVA ANNOTAZIONE DI ATTO DI RISCADENZIAMENTO PRESENTATA IL 14/05/2014 RG. 23514 RP 2732

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREA SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI IN LIQ IN C.P. contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/04/2012 ai nn. 17961/13005; ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO REP. 5760 DEL 22/03/2012.

28.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro Futuro Remoto S.r.l. iscritto/trascritto a MILANO1 in data 03/11/2015 ai nn. 61673/42937;

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

1. Si evidenzia che occorre instaurare in atto, una servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari inserite nella presente relazione a carico della particella 576.
2. Esiste servitù di fatto di servitù di passaggio impianti nel sottosuolo tra le particelle 436 e 437. Alcuni impianti dell'albergo sono all'interno della particella 436 (palazzina fronte strada).
3. Il locale rifiuti indicato nella proprietà dell'albergo (lotto 1) viene anche utilizzato dai proprietari della palazzina (lotti 2,3,4)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: occorre rifare il certificato energetico perchè è stato variato l'identificativo catastale

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: LUGIDA SRL dal 11/12/1987 al 21/10/1998 . In forza di cambio di denominazione a rogito di DOTT. SILVIA D'ALONZO in data 11/12/1987 ai nn. 52465/3250 - registrato a MILANO in data 30/12/1987 ai nn. 26646/1/A - trascritto a MILANO 1 in data 28/01/1988 ai nn. 004815/003758.

Titolare/Proprietario: FUTURO REMOTO SRL dal 21/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BOSSI ROBERTO in data 21/10/1998 ai nn. 160651/11119 - trascritto a MILANO 1 in data 27/10/1998 ai nn. 44163/30731.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 1967

Numero pratica: licenza d'uso
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1995 al n. di prot. 28
NOTE: atti n. 151141 P.G.

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria
Per lavori: opere edilizie
Rilascio in data 27/08/1998 al n. di prot. 17503

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/12/1998 al n. di prot. 27941170/98

Numero pratica: Dia
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 03/08/2004 al n. di prot. 828088/2004

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRALZO PER REALIZZAZIONE APPARTAMENTI CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: AMPLIAMENTO
Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 495655/2005

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE VANO ASCENSORE E SCALA INTERNA E MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA, APERTURA FINESTRA, MODIFICA PORTA FINESTRA
Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO VARIANTI MINORI (DISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE ESTERNE DEL TETTO)

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: REALIZZAZIONE DI RIVESTIMENTO ISOLANTE A CAPPOTTO E MODESTE MODIFICHE DI DETTAGLIO (MODIFICHE PARAPETTO IN COPERTURA, RETTIFICA FINESTRA)

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: OPERE INTERNE IN VARIANTE
 Oggetto: variante

Numero pratica: Dia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: MODIFICHE DI LIEVE ENTITA'
 Oggetto: variante

Numero pratica: DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI AGIBILITA'
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Presentazione in data 09/09/2009 al n. di prot. 664555

Numero pratica: scia
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, FRAZIONAMENTO MEDIANTE REALIZZAZIONE DI PORTA DI INGRESSO A CREARE SEPARAZIONE TRA LE DUE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI
 Presentazione in data 30/05/2013 al n. di prot. 367751

Numero pratica: FINE LAVORI E COLLUDO FINALE
 Intestazione: FUTURO REMOTO SRL
 Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 624023

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: in base alla documentazione sopra evidenziata si attesta la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- abitazione piano quarto**

L'unità immobiliare identificata con il sub. 715 è catastalmente adibita ad appartamento ed è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con antibagno nel vano di ingresso comune è posizionato un ripostiglio pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Futuro Remoto S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03358280158

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,95**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza interna di circa: 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacato e verniciato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in ceramica e parquet, le pareti sono parte verniciate e parte rivestite con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo civile completamente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma in condivisione con il sub. 714 All'appartamento si accede tramite una scala esterna con vano ascensore comune.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **ferro** condizioni: **buone**

	- Note: scala condominiale
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo- assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: parte dei pavimenti sono in ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi- genti normative
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: ca- nali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità:
da collaudare**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le consistenze sono state determinate sulla base dei disegni comunali e catastali tenendo in considerazione l'effettivo stato dei luoghi e con verifica a campione delle misure mediante rilievo interno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	47,95	1,00	47,95
		47,95		47,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: d20

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato tra lotto 3 e 4

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: ascensore condominiale

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criterio di stima:

trattandosi di un immobile a destinazione residenziale si procede con il metodo di di stima della comparazione

32. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare listino camera di commercio di Milano (Tema)
osservatorio mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.100,00.

32. Valutazione corpi:

A- abitazione piano quarto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

In base ai listini immobiliari della Camera di commercio di Milano la zona spunta mediamente un valore al mq. di € 1.800,00 /€ 2.400,00 per un valore medio al mq. di € 2.100,00

Al valore così determinato applichiamo i coefficienti di merito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della nostra unità immobiliare oggetto di valutazione:

Posizione commerciale + 1%

vetustà 2%

impianti 1%

finiture 3%

Totale 7%

Pertanto €/mq 2.100,00 x 1,07= €/mq 2.247,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	47,95	€ 2.100,00	€ 100.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.695,00
in base alle caratteristiche di qualità e finiture aumento del 7.00%			€ 7.048,65
Valore corpo			€ 107.743,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.743,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.743,65

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- abitazione piano quarto	Abitazione di tipo civile [A2]	47,95	€ 107.743,65	€ 107.743,65

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.387,18

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.356,47
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 102.000,00

32. Regime fiscale della vendita

iva ordinaria

Allegati

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1. FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 2. DESCRIZIONE DEL BENE
- ALLEGATO 3. PROVENIENZA
- ALLEGATO 4. VISURE IPOCATASTALE
- ALLEGATO 5. CATASTO TERRENI
- ALLEGATO 6. CATASTO FABBRICATI
- ALLEGATO 7. PROVVEDIMENTI COMUNALI LOTTO 1
- ALLEGATO 8. PROVVEDIMENTI COMUNALI LOTTO 2-3-4
- ALLEGATO 9. CERTIFICAZIONE IMPIANTI LOTTO 2-3-4

Data generazione:
10-05-2016

L'Esperto alla stima
Michele Ferrara

