

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotti da 1 a 13 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

**ELABORATI PERITALI**

**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

**INDICE ELABORATI PERITALI**

<b>ELABORATO PERITALE</b>	<b>PAGINA</b>
PERIZIA LOTTO 1	1
PERIZIA LOTTO 2	21
PERIZIA LOTTO 3	30
PERIZIA LOTTO 4	39
PERIZIA LOTTO 5	48
PERIZIA LOTTO 6	57
PERIZIA LOTTO 7	66
PERIZIA LOTTO 8	75
PERIZIA LOTTO 9	84
PERIZIA LOTTO 10	93
PERIZIA LOTTO 11	102
PERIZIA LOTTO 12	111
PERIZIA LOTTO 13	121

**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 1 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	6
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	6
Descrizione del capannone di cui al punto A .....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	10

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 1**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso magazzino e officina sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un capannone con zona vendita, zona magazzino, zona officina e uffici con area esterna privata al piano terreno oltre a zona magazzino e locali tecnici con area scoperta al piano primo interrato collegati da un montacarichi.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 2266 circa** di capannone oltre a **mq 74** di porticato e di **mq 347,00** di area scoperta.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 724** – Zona cens. 2 - Categoria: D/7 – Rendita: € 27.000,00 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T- S1.

**Coerenze al piano rialzato:**

Nord-ovest: altre proprietà ai mappali 483 e 335;

Nord-est: proprietà al mappale 341; sottostante terreno al mappale 345 con al di là il mappale 344 e proprietà su altro foglio di mappale;

Sud-est: proprietà su altro foglio di mappa, area urbana al mappale 343 sub.25; rampa al mappale 343 sub.702; cortile comune con il fabbricato al mappale 348; posti auto ai subb.703 e 704 del mappale 343;

Sud-ovest: altra proprietà al mappale 373; altra proprietà mappale 483.

**Coerenze al piano primo interrato:**

Nord-ovest: proprietà al mappale 335;

Nord-est: proprietà al mappale 341 e 345;

Sud-est: altra proprietà su altro foglio di mappa;

Sud-ovest: terrapieno sottostante il capannone insistente sul mappale 343.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla VARIAZIONE del 18/04/2008 protocollo n. MI0360907 in atti dal 18/04/2008 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 27095.1/2008).

**A.1 Area esterna laterale**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area esterna scoperta al piano terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **circa 340 mq.**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 725** – Categoria: area urbana – Consistenza: 340 mq - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T

**Coerenze dell'area esterna:**

Nord-ovest: rampa comune autorimesse; beni al sub.724;

Nord-est: altri beni su altro foglio di mappa;

Sud-est: beni al mappale 348;

Sud-ovest: cortile comune al sub.701.

**Nota:**

La conformazione catastale attuale è quella riconducibile alla FRAZIONAMENTO del 13/10/2004 protocollo n. MI0653315 in atti dal 13/10/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.85778.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:

- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.

**2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:

- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.

**3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù

- Accesso e passo pedonale e carraio.

**4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**

- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702.

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

- 4.2.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.** con sede in MILANO (MI) (C.F. 03910420961) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) in forza di atto in data 06/05/2008 n.16496/8194 di repertorio Notaio Marco Selvino SCHIAVI sede MILANO, iscritta a Milano 1 il 08/05/2008 ai nn.27199/5948.

**Capitale:** € 1.000.000,00

**Totale:** € 2.000.000,00

**Durata:** 15 anni

**Note:** L'ipoteca è stata iscritta a carico del capannone al foglio 126 mappale 343 sub.724.

##### **4.2.2. Pignoramenti:**

- 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **PREDA Luca** nato a MILANO il 04/05/1969 (C.F. PRDLCU69E04F205Y) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 03/08/2015 n.2812 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 25/09/2015 ai nn.52665/36790.

**Note:** Il pignoramento colpisce unicamente il capannone al foglio 126 mappale 343 sub.724.

- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.

**Note:** Il pignoramento colpisce tutti i beni caduti all'interno del fallimento ad eccezione del capannone al foglio 126 mappale 343 sub.724.

##### **4.3 Altre trascrizioni:**

- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.

**Note:** la formalità non comprende l'area distinta con il mappale 345, nonostante di proprietà della RODIESEL.

- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

#### **4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

***Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

1. Negli uffici sono state effettuate alcune traslazioni di pareti interne;
2. Nel magazzino sono state realizzate alcune pareti con altezza di m 2,40 (che non raggiungono il soffitto)
3. Non è stata realizzata (o è stata tolta) la scala che collega il capannone distinto con il mappale 343 all'area libera distinta con il mappale 345.
4. Sono state chiuse due aperture degli uffici prospettanti sulla rampa dei box ed aperta una nuova finestra posta tra le predette.
5. I disegni presentati presso l'Ufficio Tecnico comunale non riportano il vano tecnico ad uso centrale termica posto sul terrazzino a lato del capannone.

***Sanabili mediante:***

Sanatoria edilizia ex art.37 D.P.R. 06/06/2001 n.380.

**Costi di regolarizzazione (stimati)**

Non vengono quantificati in questa sede i costi di regolarizzazione – pur essendo fattibile la sanatoria edilizia – perché quest’ultima è inutile a fronte della tipologia di stima utilizzata. Si prevede infatti la completa demolizione del fabbricato finalizzata alla ricostruzione di altro fabbricato ad uso residenziale. Con tale operazione, gli abusi edilizi vengo automaticamente eliminati senza la necessità di presentare pratiche di sanatoria edilizia.

4.4.2 **Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Sono state rilevate modifiche interne negli uffici e nel capannone, la mancata realizzazione della scala esterna di collegamento tra capannone e area al mappale 345 e la presenza di un vano ad uso centrale termica sul terrazzino a lato del capannone.

**Sanabili mediante:**

Aggiornamento catastale alla Sezione Terreni ed alla Sezione Fabbricati per identificare il bene nel suo corretto stato di area nuda e voltura catastale l’allineamento della Ditta.

**Costi di regolarizzazione (stimati):**

Non vengono quantificati in questa sede i costi di regolarizzazione perché quest’ultima è inutile a fronte della tipologia di stima utilizzata. Si prevede infatti la completa demolizione del fabbricato finalizzata alla ricostruzione di altro fabbricato ad uso residenziale. In quest’ottica di intervento, non si ritiene di dover considerare l’aggiornamento catastale essendo già ricompreso nella quantificazione dei costi di costruzione del nuovo edificio.

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all’Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l’Art.3.4.c dell’Allegato alla citata Delibera e l’art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell’APE ai fini della vendita forzata del bene.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

6.1.1 **Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 7.1 **P.E. 79/2009:** per costruzione di capannone industriale al piano terra e formazione di tettoia aperta, intestata a RODIESEL S.R.L.

La domanda di condono edilizio è stata presentata il 13/02/1986 atti n.44350.400/1986/1 e la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata il 21/01/2009 con n.79.

7.2 **Abitabilità speciale:** il certificato è stato rilasciato in data 21/01/2009 con n.79

7.3 **P.E. 1391/99:** per redistribuzione degli spazi interni e costruzioni di servizi igienici oltre ad opere di manutenzione ordinaria, intestata a RODIESEL S.R.L.  
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il giorno 11/06/1999 con n.1391.

7.4 **P.E. 2156/00:** per apertura di porta di sicurezza al piano terreno con costruzione di scala in ferro di sicurezza, spostamento di porta al piano interrato e costruzione di locale pompe e locale ascensore finalizzato all'adeguamento alla normativa dei Vigili del Fuoco.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 24/05/2000 con n.2156.

**NOTA:** l'Ufficio visure del Comune di Milano non ha dato riscontro alle domande di accesso agli atti. I provvedimenti indicati sono quelli recuperati presso la proprietà o indicati negli Titoli aventi per oggetto il bene oggetto di stima.

### Descrizione del capannone di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso magazzino e officina sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un capannone con zona vendita, zona magazzino, zona officina e uffici con area esterna privata al piano terreno oltre a zona magazzino e locali tecnici con area scoperta al piano primo interrato collegati da un montacarichi.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 2232 circa** di capannone con uffici ed interrato, oltre a **mq 74** di porticato e di **mq 350,00** di area scoperta.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

#### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

#### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 724** – Zona cens. 2 - Categoria: D/7 – Rendita: € 27.000,00 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T- S1.

#### **Coerenze al piano rialzato:**

Nord-ovest: altre proprietà ai mappali 483 e 335;

Nord-est: proprietà al mappale 341; sottostante terreno al mappale 345 con al di là il mappale 344 e proprietà su altro foglio di mappale;

Sud-est: proprietà su altro foglio di mappa, area urbana al mappale 343 sub.25; rampa al mappale 343 sub.702; cortile comune con il fabbricato al mappale 348; posti auto ai subb.703 e 704 del mappale 343;

Sud-ovest: altra proprietà al mappale 373; altra proprietà mappale 483.

#### **Coerenze al piano primo interrato:**

Nord-ovest: proprietà al mappale 335;

Nord-est: proprietà al mappale 341 e 345;

Sud-est: altra proprietà su altro foglio di mappa;

Sud-ovest: terrapieno sottostante il capannone insistente sul mappale 343.

#### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla VARIAZIONE del 18/04/2008 protocollo n. MI0360907 in atti dal 18/04/2008 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 27095.1/2008).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,20 m negli uffici, altezza variabile da 4,65 m a 8,60 m nel capannone e 2,50 m nel seminterrato.

**SUPERFICI**  
**comprese le aree accessorie**

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Capannone CAP (mq)	1.450,00	1,00	1.450,00
Uffici UFF (mq)	400,00	1,00	400,00
Cantinato CAN (mq)	382,00	1,00	382,00
Portico POR (mq)	74,00	0,10	7,40
Cortile antistante COA (mq)	350,00	0,10	35,00
Cortile laterale COL (mq)	340,00	0,10	34,00
<b>TOTALI</b>	<b>2.996,00</b>		<b>2.308,40</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo gli usi rilevati dalla C.C.I.A.A di Milano (artt.43-44 Raccolta Usi).

La superficie commerciale totale comprende le aree accessorie.

**SUPERFICI AREE COPERTE E NO**

**AREA D'INTERVENTO**

Superf. Mappale 343 sub.724 (mq)	2.274,00
Superf. Mappale 343 sub.725 (mq)	340,00
<b>TOTALE SUP. INTERVENTO</b>	<b>2.614,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

COMPONENTI EDILIZIE

*Recinzioni*

Materiale: muro; recinzione in ferro.

*Ingresso carraio*

Accesso dalla strada  
 Cancelli carraio  
 Automazione: elettrificato

Accesso al cortile privato  
 Tipologia: cancello carrabile  
 Materiale: ferro  
 Comando: elettrico  
 Pavimento: autobloccanti  
 Nota: necessaria revisione ed intervento al sistema di apertura che si blocca a cancello prossimo a fine corsa chiusura.

*Ingresso fabbricato*

Ubicazione: accesso uffici  
 Tipologia: porta a due battenti  
 Materiale: alluminio e vetro camera  
 Condizioni: buone

Ubicazione: accesso capannone deposito  
 Tipologia: alluminio e vetro camera  
 Condizioni: buone

*Infissi interni (componente edilizia):*

Ubicazione: zona uffici  
 Tipologia: anta a battente  
 Materiale: PVC  
 Condizioni: buone

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: uffici Tipologia: ante a battente; Materiale: PVC e vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle Materiale: PVC Comando: elettrico Condizioni: buone  Ubicazione: capannone Tipologia: finestroni fissi Materiale: metallo e vetro Condizioni: in parte rotti i vetri
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni Materiale: piastrelle monocottura Condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: uffici Materiale: gres porcellanato Condizioni: buone negli uffici; nella sala mensa il pavimento si è imbarcato e le piastrelle sono rotte.  Ubicazione: capannone e deposito al piano interrato Materiale: CLS Condizioni: sufficienti
<b><u>IMPIANTI</u></b>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Ubicazione: uffici Tipologia: 220 V sottotraccia Conformità: da verificare  Ubicazione: capannone Tipologia: 380 V e 220 V Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: Audio Conformità: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo, presente anche nel capannone Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: sezionato Alimentazione: metano Conformità: da verificare
<i>Telefonico:</i>	Ubicazione: uffici Conformità: da verificare
<i>Condizionatore (impianto):</i>	Ubicazione: uffici Conformità: da verificare
<i>Ascensore:</i>	Presente per l'accesso al piano interrato Conformità: da verificare

---

## **Accessori**

### **A.1 Area esterna laterale**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'area esterna scoperta al piano terreno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **circa 340 mq.**  
Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) –  
Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 725** – Categoria: area urbana – Consistenza: 340 mq - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T

**Coerenze dell'area esterna:**

Nord-ovest: rampa comune autorimesse; beni al sub.724;

Nord-est: altri beni su altro foglio di mappa;

Sud-est: beni al mappale 348;

Sud-ovest: cortile comune al sub.701.

**Nota:**

La conformazione catastale attuale è quella riconducibile alla FRAZIONAMENTO del 13/10/2004 protocollo n. MI0653315 in atti dal 13/10/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.85778.1/2004).

La superficie è conteggiata unitamente all'unità principale sopra descritta.

**Giacitura:** pianeggiante;

**Esposizione:** tra i fabbricati al mappale 343 e 345;

**Accesso:** da area comune ai fabbricati 343 e 345;

**Forma:** a "L";

**Pavimentazione:** autobloccanti.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Guardamiglio il 25/09/2019 con n.723 di protocollo, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/05/2012 n.16 - il terreno sopra descritto è così individuato:

#### **PIANO DELLE REGOLE**

**Nelle Tavole (R.01) "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e (R.02) "indicazioni morfologiche"**

*Tessuto urbano di recente formazione (TRF) inserito in gran parte tra gli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU).*

Per maggiori dettagli si rimanda al *Certificato di Destinazione Urbanistica* allegato.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è riferita alla data del 16/09/2019 ed è stata effettuata con stima al valore di trasformazione. Non si ritiene più appetibile l'attuale destinazione, non si sono recuperati beni comparabili per effettuare una stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*) né canoni di locazione di immobili simili attraverso i quali effettuare una stima per capitalizzazione.

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è prevalentemente residenziale e sono stati rilevati altri interventi recenti di demolizione di fabbricati artigianali finalizzati alla costruzione di edifici ad uso abitazione; la circostanza – si ritiene – convalida la scelta della stima al valore di trasformazione.

La nuova costruzione ipotizzata si basa sui seguenti dati estrapolati dagli strumenti urbanistici del Comune di Milano.

**PGT 2030 – VARIANTE al PdR – ADOTTATO IL 5 MARZO 2019**

**art. 5 Definizioni e parametri urbanistici**

**6. SL - Superficie Lorda (mq):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

*Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme.*

*La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.*

**7. SA - Superficie Accessoria (mq):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

**a.** i portici e le gallerie pedonali;

**b.** i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;

**c.** le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;

**d.** i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili; al di sotto di 1,50 m i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;

**e.** i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

**f.** gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

**g.** i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

**h.** i volumi tecnici;

**i.** le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, nei limiti e secondo le fattispecie indicati nel Regolamento Edilizio, se individuati in un atto d'asservimento da trascriversi nei pubblici registri e obbligatoriamente citato negli atti di compravendita; i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, montacarichi, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali sono esclusi sia dal computo della superficie accessoria, sia dal computo della Superficie Lorda.

**8. V - Volume urbanistico (mc):** ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.

**9. H - Altezza urbana (m):** distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

*Per piano di spiccato si intende il piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza di marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di 15 cm.*

**10. A - Altezza virtuale urbanistica:** altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**24. Cortile** - ai soli fini dell'applicazione delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio, si definisce "cortile" l'area libera o occupata da costruzioni, interna ad isolati morfologicamente identificati da una perimetrazione di edifici, almeno su tre lati, che sia funzionale all'illuminazione e all'areazione dei locali che vi si affacciano.

**art. 6 Indice di edificabilità territoriale**

**1.** Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'Indice di edificabilità Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

.....  
**5.** Sono sempre fatte salve le SL esistenti e per le rispettive destinazioni d'uso. Qualora l'Indice di edificabilità Territoriale unico generi una SL inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella SL esistente.

Entro la superficie lorda esistente sono escluse dal calcolo della dotazione di servizi i primi 250 mq come previsto dall'art. 11 comma 3 del Piano dei Servizi.

Le SL già demolite e da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica possono essere recuperate nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 8. In caso di mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una sua parte da servizi a funzioni urbane si considera SL esistente la SL dell'edificio esistente o della sua parte, soggetta a cambiamento di destinazione d'uso, calcolata ai sensi del precedente art. 5 comma 6.

**6.** L'Indice di edificabilità Fondiaria è il risultato della applicazione dell'indice IT unico e delle previsioni di cui agli articoli 7 e 8 e dei commi 2 e 3 del presente articolo.

**art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti**

**1.** Nel TUC, le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente. Sono altresì fatti salvi tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Per i servizi commerciali si rinvia anche alle disposizioni del Titolo III.

**3.** Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.

Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli.

Alle modifiche di destinazioni d'uso si applica altresì la disposizione dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**4.** Nel Tessuto Urbano Consolidato in caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente.

## **art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana**

### **1. Obiettivi**

*Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, ri-vegetazione urbana e produzione di servizi eco sistemici.*

*Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.*

### **2. Ambiti e criteri di applicazione**

#### **a. La disciplina di cui al presente articolo si applica:**

- *a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale, compresi gli ambiti disciplinati da norma transitoria, con riferimento ai titoli edilizi presentati dopo la data di efficacia della presente variante al PGT;*

- *alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione*

*attraverso scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale.*

**b.** *Fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, si individuano livelli prestazionali obbligatori e le prestazioni aggiuntive differenziate per le seguenti tipologie di intervento:*

- *interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia*

*senza demolizione e ricostruzione;*

- *interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.*

### **3. Interventi e livelli prestazionali**

**a.** .....

**b.** *Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con demolizione*

*e ricostruzione, è obbligatorio:*

- *l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali*

*utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021;*

- *l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture*

*superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...);*

*e, una delle seguenti prestazioni tra loro alternative:*

- *riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica*

*globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un*

*consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%;*

- *il reperimento di un indice di permeabilità fondiaria pari al 20%, realizzabile anche mediante de-pavimentazione di aree pubbliche non permeabili negli ambiti oggetto di Rigenerazione, non già rientranti nella dotazione di servizi;*
- *il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio.*

#### **art. 12 Parcheggi privati**

*1. Si considerano parcheggi privati gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 5 comma 8.*

*In tutti gli interventi di nuova costruzione, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge, deve essere realizzata in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. In caso di realizzazione soprasuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire servizi eco sistemici.*

*Per la dotazione di parcheggi relativi alla funzione urbana commerciale, si rimanda alla disciplina riferita all'art. 31 delle presenti norme.*

*2. In aggiunta alla dotazione di parcheggi privati, come sopra indicata, dovrà essere garantita un'ulteriore quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette.*

#### **art. 13 Attuazione del Piano**

*1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene secondo i seguenti criteri e modalità attuative.*

*2. Per tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di cui al successivo comma 3, l'attuazione avviene come di seguito indicato:*

*a. con modalità diretta non convenzionata per gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e/o sedime e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e/o sedime nel rispetto delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme;*

*b. con modalità diretta con parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e/o del sedime, con modifica delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme;*

#### **art. 15 Disciplina**

##### **c. Rigenerazione Ambientale**

*i. In caso di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e sedime, di nuova edificazione, è fatto obbligo il raggiungimento di un indice di permeabilità non inferiore a quello esistente o comunque superiore al 10% della superficie SF interessata dall'intervento. A tale indice potranno concorrere anche eventuali aree individuate ai fini della dotazione di servizi.*

*ii. Ove non sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, previa istruttoria tecnica degli uffici competenti, l'area di proprietà privata dovrà essere bonificata e, se libera, sistemata a verde e opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario laddove non diversamente previsto da eventuali accordi convenzionali.*

*iii. La categoria funzionale residenza è condizionata alla verifica della presenza o della realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale relativi alle categorie Salute e Istruzione all'interno del NIL di riferimento.*

*iv. L'obbligo di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, di cui al precedente comma 2, non si applica agli ambiti di Rigenerazione Ambientale.*

#### **art. 22 Definizione**

**1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.**

**2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.**

#### **art. 23 Disciplina**

**1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.**

**2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:**

**a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di edilizia residenziale sociale;**

**b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.**

*In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde ad uso pubblico opportunamente piantumato.*

**3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.**

**4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.**

**5. Superficie Coperta (SCOP):**

**i. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore;**

**ii. SCOP ≤ 60%, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.**

#### **PdS**

#### **art. 11 Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato**

**3. Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di:**

**a. da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per interventi aventi oggetto SL superiore a 250mq: 80% della SL;**

*Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo Urbano e Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le dotazioni menzionate nel presente comma sono ridotte del 40%.*

**4. Le summenzionate dotazioni territoriali devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale:**

---

### **VERIFICA URBANISTICA E FATTIBILITÀ**

#### **ARU – Ambiti di Rinnovo Urbano**

---

**Grado di sensibilità paesaggistica: 2 bassa**

- Volumetria edificabile pari a quella esistente (*sup utile* al netto dei muri da condono edilizio **1834,75** mq)
- Sup coperta < esistente, eventualmente aumentabile fino al raggiungimento del 60%: Sup catastale area 3010 mq x 60% = 1806 mq
- Distanze dai confini min = 5 m (misurati dal filo facciata o balconi aggettanti) art. 86 comma 1 RE
- Distanza da pareti finestrate = 10 m misurata perpendicolarmente al fronte art. 86 comma 3 RE e da balconi aggettanti e comunque nel rispetto dell'altezza dell'edificio più alto.
- Verifica grafica con asse inclinato di 60°, art. 86 comma 4 RE
- Cambio d'uso ammesso da industriale a residenziale previa bonifica area e corresponsione monetizzazioni, pari all'80% della Superficie Lorda (SL) eccedente i 250 mq, e ridotte del 40% (essendo ARU).
- Costo Monetizzazioni. Euro/mq 225,30 (ZONA 21 sulla planimetria Musocco-Villapizzone)

**Costruzione ipotizzata**

Si ipotizza la costruzione di un edificio con sedime di 13m x 29 m = 377 mq composto da n. 5 piani abitabili + piano terreno a servizi non rientranti nella SL.

La porzione di piano seminterrato verrebbe conservata e destinata a cantine.

Complessivamente si prevede la realizzazione di venti appartamenti con taglio prevalentemente non troppo elevato, considerato quanto rilevato d'interesse sul mercato nella zona al momento della stima.

La superficie indicata nelle tabelle di stima è la commerciale ipotizzata, dedotti gli spazi che andranno necessariamente previsti per scale, pianerottoli, ascensori, corridoi, atrio, immondezzai, vani tecnici, ecc.

Sono previsti inoltre venti box da realizzare al piano terreno.

La durata dell'operazione è stata ipotizzata di cinque anni.

La **stima è fatta in equity**, considerando un saggio del 6% medio annuo.

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

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Costi di demolizione su *Prezzi Informativi Opere Edili* – a cura della C.C.I.A.A di Milano;
  - *Prezzi Tipologie Edilizie* a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, Edizioni DEI, Tipografia del Genio Civile - 2019;
  - *Valutazione Immobiliare Standard* di Marco Simonotti – Edizioni Simatrix;

**8.3. Valutazione corpi**  
**A. Capannone artigianale con Uffici ed aree pertinenziali**

**STIMA AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Beni in MILANO - Via de Rolandi n.13  
 Cat. Terr. Fg 126 Mapp 343  
 Cat. Fabb Fg 126 Mapp. 343 Sub.724-725

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

Data sopralluogo 12/06/2019

Data valutazione 16/09/2019

Data stima 16/09/2019

**RICAVI REALIZZAZIONE**

Descrizione	Valore unitario Euro	Quantità		Ricavo complessivo Euro
Appartamento 1	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 2	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 3	3300	90	mq	€ 297.000,00
Appartamento 4	3300	110	mq	€ 363.000,00
Appartamento 5	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 6	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 7	3300	90	mq	€ 297.000,00
Appartamento 8	3300	110	mq	€ 363.000,00
Appartamento 9	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 10	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 11	3300	90	mq	€ 297.000,00
Appartamento 12	3300	110	mq	€ 363.000,00
Appartamento 13	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 14	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 15	3300	90	mq	€ 297.000,00
Appartamento 16	3300	110	mq	€ 363.000,00
Appartamento 17	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 18	3300	70	mq	€ 231.000,00
Appartamento 19	3300	90	mq	€ 297.000,00
Appartamento 20	3300	110	mq	€ 363.000,00
Box 1	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 2	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 3	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 4	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 5	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 6	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 7	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 8	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 9	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 10	30000	1	n	€ 30.000,00

Fallimento R.F. 225/2019  
 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.  
 contro  
 RODIESEL S.R.L.  
 - LOTTO 1 -

Box 11	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 12	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 13	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 14	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 15	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 16	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 17	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 18	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 19	30000	1	n	€ 30.000,00
Box 20	30000	1	n	€ 30.000,00
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>20 app.</b>	<b>1700</b>		<b>€ 6.210.000,00</b>

**COSTI DI REALIZZAZIONE**

Descrizione Costo di costruzione	Valore unitario Euro	Quantità		Costo complessivo Euro	Totali	Fonti
Demolizioni	30,22	8.642,00	mc	261.161,24	<b>€ 3.271.161,24</b>	C.C.I.A.A + DEI
Costo dell'opera appartamenti	1.600,00	1.700,00	mq	€ 2.720.000,00		DEI - Tipologie Edilizie
Costo dell'opera parcheggi	14.500,00	20,00	n	€ 290.000,00		
<b>Totali costo a nuovo (CN)</b>				<b>€ 3.271.161,24</b>		

**ONERI COMUNALI (OC)**

Descrizione	Valore unitario Euro	Quantità		Oneri complessivi Euro	Totali	Fonti
Oneri di urbanizzazione I	35,96	2262	mc	€ 81.341,52	<b>€ 389.151,56</b>	Ufficio Tecnico Comunale
Oneri di urbanizzazione II	38,02	2262	mc	€ 86.001,24		Ufficio Tecnico Comunale
Costo di costruzione:				€ 65.000,00		Tabella ministeriale
Monetizzazioni	135,18	1160	mq	€ 156.808,80		Ufficio Tecnico Comunale
<b>Totali</b>				<b>€ 389.151,56</b>		

**COMPETENZE E SPESE PROFESSIONALI (CSP)**

Descrizione	Costi di costruzione a nuovo (CN)	Quantità		Oneri complessivi Euro	Totali	Fonti
Notaio acquisto terreno, Progettazione, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali, ecc.	€ 3.271.161,24	10	%	€ 327.116,12	<b>€ 327.116,12</b>	Stimato

**TOTALE COSTI REALIZZAZIONE+ONERI COMUNALI+SPESE PROFESSIONALI**

**€ 3.987.428,92**

Utile ipotizzato in equity

Valore corrente

saggio anno =	<b>6,0%</b>	Saggio mensile (ik) =	<b>0,4868%</b>	q = 1+i =	<b>1,060000000</b>
TIR anno =	<b>18,56428%</b>			q = 1+i =	<b>1,185642848</b>

Anno	Costo (€/mese): K	Ricavo (€/mese): R	Netto (€/anno) - VN	Valore Attuale Netto (€) - VAN = VN x q <sup>-n</sup>	Descrizione
0	1.196.228,68		-1.196.228,68	-1.196.228,68	
1	1.196.228,68		-1.196.228,68	-1.128.517,62	
2	1.196.228,68		-1.196.228,68	-1.064.639,26	
3	398.742,89	3.006.000,00	2.607.257,11	2.189.103,34	
4		1.569.000,00	1.569.000,00	1.242.794,96	
5		1.635.000,00	1.635.000,00	1.221.767,11	
	<b>3.987.428,92</b>	<b>6.210.000,00</b>	<b>2.222.571,08</b>	<b>1.264.279,85 Euro</b>	

**VALORE AREA**

SUPERFICIE AREA D'INTERVENTO	
Superf. Mappale 343 (mq)	3.010,00
<b>TOTALE SUP. INTERVENTO</b>	<b>3.010,00</b>

pari a €/mq **420,03**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda area	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A A.1	Capannoni con uffici ed aree pertinenziali stimati come area edificata da trasformare	3.010	€ 1.264.279,85	€ 1.264.279,85

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- |  |               |
|--|---------------|
| 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 63.213,99 |
| 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati  | Nessuna       |
| 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  | Nessuno       |
| 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | Nessuna       |

**Giudizio di comoda divisibilità:** per la loro conformazione e contesto in cui si trovano, si ritiene opportuno mantenere indivisi i beni stimati

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 1.201.065,86**

Relazione lotto 001 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 2 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 2**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto scoperto al piano terreno.

L'accesso avviene da via privata, androne e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 12 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 703** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 12 mq – Superficie catastale totale: 12 mq - Rendita: € 74,37 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T

**Coerenze al piano terreno:**

Nord-ovest: proprietà mappale 343 sub.705;

Nord-est: proprietà al sub. 704;

Sud-est: beni comuni sub.701;

Sud-ovest: altra proprietà al mappale 373.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650),  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
  - 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
    - Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
  - 4.1.4.2 **2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
    - Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
  - 4.1.4.3 **3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
    - Accesso e passo pedonale e carroio.
  - 4.1.4.4 **4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**

Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
  - 4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.

#### 4.3 Altre trascrizioni:

- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna
- 4.4. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
  - 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
  - 4.4.2. **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

Il bene non richiede attestato di prestazione energetica

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):

#### 6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il bene è posto auto scoperto che non richiede pratica edilizia.

### Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto scoperto al piano terreno.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 12 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

#### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

#### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 703** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 12 mq – Superficie catastale totale: 12 mq - Rendita: € 74,37 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: T

#### **Coerenze al piano terreno:**

Nord-ovest: proprietà mappale 343 sub.705;

Nord-est: proprietà al sub. 704;

Sud-est: beni comuni sub.701;

Sud-ovest: altra proprietà al mappale 373.

#### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004)

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	12,00	1,00	12,00
<b>TOTALI</b>	<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

#### **Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

## Caratteristiche descrittive:

### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Pavimento</i>	Materiale: autobloccanti

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di cinque mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 1,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* nel §8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 15920/11254 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 25/06/2019, trascritto a Milano 1 il 28/06/2019 ai nn.49708/33621 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 15764/11136 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 15/04/2019, trascritto a Milano 1 il 17/04/2019 ai nn.29724/19938 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e costituente il **Comparabile 2**.

### 8.3. Valutazione corpi A. Posto auto scoperto

#### Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 32	Unità B - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 31		
Prezzo di mercato PRZ(€)	12.000,00	12.000,00		
Data DAT (mesi)	3	5		0
Superficie principale S1 (mq)	15,00	15,00		12,00
Stato di manutenzione STM (n)	5	5		3
Superficie commerciale SUP (mq)	15,00	15,00		12,00
Superficie Lorda	15,00	15,00		12,00

#### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

#### Analisi prezzi Marginali

##### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	3.000,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	3.000,00
2	Mediocre	75%	2.250,00
3	Sufficiente	50%	1.500,00
4	Discreto	20%	600,00
5	Buono	0%	0,00

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Data DAT (mesi)	- 18,18	- 18,18
Superficie principale S1 (mq)	800,00	800,00
Stato di manutenzione STM (n)	1.500,00	1.500,00

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (€)	12.000,00	12.000,00	
DAT (€)	(0,00-3,00)*- 18,18=54,55	(0,00-5,00)*- 18,18=90,91	
S1 (€)	(12,00- 15,00)*800,00=- 2.400,00	(12,00- 15,00)*800,00=- 2.400,00	
STM (€)	-1.500,00	-1.500,00	
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>8.154,55</b>	<b>8.190,91</b>	

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d%     **0,45** < 3 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 8.172,73</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 681,06</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 8.000,00</b>
<b>Euro ottomila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	12	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

8.4.1	Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>- € 400,00</b>
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati	<b>Nessuna</b>
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 7.600,00**

Relazione lotto 002 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 3 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 3**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto coperto al piano seminterrato.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 37 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 726** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 37 mq – Superficie catastale totale: 38 mq – Rendita: € 229,31 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: rampa comune al sub.702;

Nord-est: foglio 181;

Sud-est: posto auto al sub.727;

Sud-ovest: corsello comune sub.702.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650),  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
  - 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
    - Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
  - 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
    - Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
  - 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
    - Accesso e passo pedonale e carroia.
  - 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**

Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
  - 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 **Altre trascrizioni:**
  - 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
  - 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
  - 4.4.2. **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):

#### 6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 **P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto coperto al piano seminterrato.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 37 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 726** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 37 mq – Superficie catastale totale: 38 mq – Rendita: € 229,31 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: rampa comune al sub.702;

Nord-est: foglio 181;

Sud-est: beni al sub.727;

Sud-ovest: corsello comune sub.702.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	37,00	1,00	37,00
<b>TOTALI</b>	<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

*Recinzioni* Materiale: muro; recinzione in ferro.

*Ingresso carraio* Accesso dalla strada  
Cancello carraio  
Automazione: elettrificato

*Pavimento* Materiale: cemento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di cinque mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 1,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* nel §8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 15920/11254 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 25/06/2019, trascritto a Milano 1 il 28/06/2019 ai nn.49708/33621 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 15764/11136 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 15/04/2019, trascritto a Milano 1 il 17/04/2019 ai

nn.29724/19938 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e  
 costituente il **Comparabile 2.**

**8.3. Valutazione corpi**  
**A. Posto auto scoperto**

**Tabella dei dati**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 32	Unità B - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 31		
Prezzo di mercato PRZ(€)	12.000,00	12.000,00		
Data DAT (mesi)	3	5		0
Superficie principale S1 (mq)	15,00	15,00		37,00
Stato di manutenzione STM (n)	5	5		5
Superficie commerciale SUP (mq)	15,00	15,00		37,00
Superficie Lorda	15,00	15,00		37,00

**Riepilogo degli indici mercantili**

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

**Analisi prezzi Marginali**

**Stato di Manutenzione**

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	9.250,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	9.250,00
2	Mediocre	75%	6.937,50
3	Sufficiente	50%	4.625,00
4	Discreto	20%	1.850,00
5	Buono	0%	0,00

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Data DAT (mesi)	- 18,18	- 18,18
Superficie principale S1 (mq)	800,00	800,00
Stato di manutenzione STM (n)	-	-

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	12.000,00	12.000,00
DAT (€)	$(0,00-3,00)*-18,18=54,55$	$(0,00-5,00)*-18,18=90,91$
S1 (€)	$(37,00-15,00)*800,00=17.600,00$	$(37,00-15,00)*800,00=17.600,00$
BAL (€)	$(0,00-0,00)*240,00=0,00$	$(0,00-0,00)*240,00=0,00$
CAN (€)	$(0,00-0,00)*200,00=0,00$	$(0,00-0,00)*200,00=0,00$
BOX (€)	$(0,00-0,00)*400,00=0,00$	$(0,00-0,00)*400,00=0,00$
LIV (€)	$(0,00-0,00)*240,00=0,00$	$(0,00-0,00)*240,00=0,00$
STM (€)	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>29.654,55</b>	<b>29.690,91</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **0,12** < 3 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiparabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 29.672,73</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 801,97</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>Euro trentamila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto coperto	37	€ 30.000,00	€ 30.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 30.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 1.500,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 28.500,00**

Relazione lotto 003 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 4 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 4**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto coperto al piano seminterrato.

L'accesso avviene da via privata, androne e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 38 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 727** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 39 mq – Superficie catastale totale: 40 mq - Rendita: € 241,70 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.726;

Nord-est: foglio 181;

Sud-est: intercapedine;

Sud-ovest: corsello comune sub.702.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
  - 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
    - Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
  - 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
    - Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
  - 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
    - Accesso e passo pedonale e carroia.
  - 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**

Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
  - 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 **Altre trascrizioni:**
  - 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
  - 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
  - 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):

#### 6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 **P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un posto auto coperto al piano seminterrato.

L'accesso avviene da via privata, androne e cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 38 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 727** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 39 mq – Superficie catastale totale: 40 mq – Rendita: € 241,70 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.726;

Nord-est: foglio 181;

Sud-est: intercapedine;

Sud-ovest: corsello comune sub.702.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004).

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	38,00	1,00	38,00
<b>TOTALI</b>	<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

*Recinzioni* Materiale: muro; recinzione in ferro.

*Ingresso carraio* Accesso dalla strada  
Cancello carraio  
Automazione: elettrificato

*Pavimento* Materiale: cemento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di cinque mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 1,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* nel § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 15920/11254 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 25/06/2019, trascritto a Milano 1 il 28/06/2019 ai nn.49708/33621 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 15764/11136 di repertorio Notaio Orsola FIORINO sede Milano del 15/04/2019, trascritto a Milano 1 il 17/04/2019 ai

nn.29724/19938 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 1 e  
 costituente il **Comparabile 2.**

### 8.3. Valutazione corpi A. Posto auto scoperto

#### Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 32	Unità B - Via Panfilo Nuvolone, 1 F.126 mappale 523 sub. 31		
Prezzo di mercato PRZ(€)	12.000,00	12.000,00		
Data DAT (mesi)	3	5		0
Superficie principale S1 (mq)	15,00	15,00		38,00
Stato di manutenzione STM (n)	5	5		5
Superficie commerciale SUP (mq)	15,00	15,00		38,00
Superficie Lorda	15,00	15,00		38,00

#### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

#### Analisi prezzi Marginali

##### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	9.500,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	9.500,00
2	Mediocre	75%	7.125,00
3	Sufficiente	50%	4.750,00
4	Discreto	20%	1.900,00
5	Buono	0%	0,00

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Data DAT (mesi)	- 18,18	- 18,18
Superficie principale S1 (mq)	800,00	800,00
Stato di manutenzione STM (n)	-	-

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	12.000,00	12.000,00
DAT (€)	$(0,00-3,00) \cdot -18,18 = 54,55$	$(0,00-5,00) \cdot -18,18 = 90,91$
S1 (€)	$(38,00-15,00) \cdot 800,00 = 18.400,00$	$(38,00-15,00) \cdot 800,00 = 18.400,00$
BAL (€)	$(0,00-0,00) \cdot 240,00 = 0,00$	$(0,00-0,00) \cdot 240,00 = 0,00$
CAN (€)	$(0,00-0,00) \cdot 200,00 = 0,00$	$(0,00-0,00) \cdot 200,00 = 0,00$
BOX (€)	$(0,00-0,00) \cdot 400,00 = 0,00$	$(0,00-0,00) \cdot 400,00 = 0,00$
LIV (€)	$(0,00-0,00) \cdot 240,00 = 0,00$	$(0,00-0,00) \cdot 240,00 = 0,00$
STM (€)	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>30.454,55</b>	<b>30.490,91</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **0,12** < 3 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 30.472,73</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 801,91</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>Euro trentamila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Posto auto coperto</b>	<b>38</b>	<b>€ 30.000,00</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 30.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- |       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 8.4.1 | Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>- € 1.500,00</b> |
| 8.4.2 | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati   | <b>Nessuna</b>      |
| 8.4.3 | Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | <b>Nessuno</b>      |
| 8.4.4 | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>      |

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 28.500,00**

Relazione lotto 004 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 5 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 5**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box moto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un locale al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile e rampa di accesso comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 730** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq - Rendita: € 137,38 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.731; parti comuni;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.729; intercapedine;

Sud-ovest: mappale 373.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.  
Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** L'unità **non è stata visitata internamente** in occasione del sopralluogo.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**7.2 P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## **Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box moto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un locale deposito al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile e rampa di accesso comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 730** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq – Rendita: € 137,38 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.731; parti comuni;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.729; intercapedine;

Sud-ovest: mappale 373.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

**SUPERFICI**

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	20,60	1,00	20,60
<b>TOTALI</b>	<b>20,60</b>		<b>20,60</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

**Caratteristiche descrittive:**

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di dieci mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 1,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 70825/13028 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 06/02/2019, trascritto a Milano 1 il 19/02/2019 ai nn. 11996/7999 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 7 e costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 70398/12941 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 22/11/2018, trascritto a Milano 1 il 06/12/2019 ai nn. 93547/64369 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 2**.
  - Atto 70691/13129 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 27/03/2019, trascritto a Milano 1 il 09/04/2019 ai nn. 27101/18240 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 3**.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Box moto

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Panfilo Nuvolone, 7 F.126 mappale 519 subb. 7, 50,51 e 98	Unità B Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 26,63, 64, 112	Unità C Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 25, 60, 73, 111	
Prezzo di mercato PRZ(€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Data DAT (mesi)	7	10	6	0
Superficie principale S1 (mq)	5,00	5,00	5,00	20,60
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-2
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	5,00	5,00	5,00	20,60
Superficie Lorda	5,00	5,00	5,00	20,60

Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

### Analisi prezzi Marginali

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	5.150,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	5.150,00
2	Mediocre	75%	3.862,50
3	Sufficiente	50%	2.575,00
4	Discreto	20%	1.030,00
5	Buono	0%	0,00

### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	7,58	7,58	7,58
Superficie principale S1 (mq)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano LIV (n)	98,04	98,04	98,04
Stato di manutenzione STM (n)	2.575,00	2.575,00	2.575,00

### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
DAT (€)	$(0,00-7,00)*7,58=53,03$	$(0,00-10,00)*7,58=75,76$	$(0,00-6,00)*7,58=45,45$
S1 (€)	$(20,60-5,00)*1.000,00=15.600,00$	$(20,60-5,00)*1.000,00=15.600,00$	$(20,60-5,00)*1.000,00=15.600,00$
LIV (€)	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$
STM (€)	-2.575,00	-2.575,00	-2.575,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>17.979,99</b>	<b>18.002,72</b>	<b>17.972,42</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta  
d%

**0,17 < 3 %**

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato	€ 17.985,04
Valore di mercato a mq	€ 873,06
Valore di mercato arrotondato	€ 18.000,00
Euro diciottomila/00	

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box moto	21	€ 18.000,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 18.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 900,00
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati Nessuna
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 17.100,00

Relazione lotto 005 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 6 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 6**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile e rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 19 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 731** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 18 mq – Superficie catastale totale: 19 mq - Rendita: € 151,53 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.732;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.730;

Sud-ovest: intercapedine.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:

- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.

**2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:

- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.

**3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù

- Accesso e passo pedonale e carroia.

**4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**

- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.

4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.

4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.

**4.3 Altre trascrizioni:**

4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna

4.4.2. **Conformità catastale:** nessuna

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** L'unità **non è stata visitata internamente** in occasione del sopralluogo.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**7.2 P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## **Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile e rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 19 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 731** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 18 mq – Superficie catastale totale: 19 mq – Rendita: € 151,53 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.732;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.730;

Sud-ovest: intercapedine.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	18,90	1,00	18,90
<b>TOTALI</b>	<b>18,90</b>		<b>18,90</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di otto mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale del 6,18% < 10,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 9712/5686 di repertorio Notaio Mauro GRANDI sede Milano del 30/01/2019, trascritto a Milano 1 il 01/02/2019 ai nn.7504/4888 in Via Baldo degli Ubaldi, 10 costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 62383/21989 di repertorio in autentica Notaio Filippo CALARCO sede Bergamo del 24/06/2019, trascritto a Milano 1 il 15/07/2019 ai nn.54701/37135 in Via Villapizzone, 43 costituente il **Comparabile 2**.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Vano autorimessa

**Tabella dei dati**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Baldo degli Ubaldi, 10 - F.126 mappale 483 sub. 77	Unità B - Via Villapizzone, 43 - F.126 mappale 440 sub. 37		
Prezzo di mercato PRZ(€)	21.000,00	22.000,00	0,00	
Data DAT (mesi)	8	3	1437	0
Superficie principale S1 (mq)	16,90	16,40	0,00	18,90
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-1
Stato di manutenzione STM (n)	4	4	2	4
Superficie commerciale SUP (mq)	16,90	16,40	0,00	18,90
Superficie Lorda	16,90	16,40	0,00	18,90

**Riepilogo degli indici mercantili**

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

**Analisi prezzi Marginali**

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	4.725,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	4.725,00
2	Mediocre	75%	3.543,75

Fallimento R.F. 225/2019  
 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.  
 contro  
 RODIESEL S.R.L.  
 - LOTTO 6 -

3	Sufficiente	50%	2.362,50
4	Discreto	20%	945,00
5	Buono	0%	0,00

#### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	- 31,82	- 33,33	- 0,00
Superficie principale S1 (mq)	1.242,60	1.242,60	1.242,60
Livello di piano LIV (n)	420,00	440,00	-
Stato di manutenzione STM (n)	-	-	2.598,75

#### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	21.000,00	22.000,00	0,00
DAT (€)	$(0,00-8,00)*-31,82=254,55$	$(0,00-3,00)*-33,33=100,00$	$(0,00-1.437,00)*0,00=0,00$
S1 (€)	$(18,90-16,90)*1.242,60=2.485,21$	$(18,90-16,40)*1.242,60=3.106,51$	$(18,90-0,00)*1.242,60=23.485,21$
LIV (€)	$(-1,00--1,00)*420,00=0,00$	$(-1,00--1,00)*440,00=0,00$	$(-1,00--1,00)*0,00=0,00$
STM (€)	0,00	0,00	2.598,75
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>23.739,75</b>	<b>25.206,51</b>	<b>0,00</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta  
d%

**6,18** < 10 %

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 24.473,13</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 1.294,87</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 24.000,00</b>
<b>Euro</b>	<b>ventiquattromila/00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano autorimessa	19	€ 24.000,00	€ 24.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 24.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 1.200,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 22.800,00**

Relazione lotto 006 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 7 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 7**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 14 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 738** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4  
– Consistenza: 14 mq – Superficie catastale totale: 15 mq – Rendita: € 117,86 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.739;

Nord-est: corsello comune sub.702;

Sud-est: box al sub.737;

Sud-ovest: intercapedine.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650),  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):

#### 6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 **P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 14 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 738** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 14 mq – Superficie catastale totale: 15 mq – Rendita: € 117,86 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.739;

Nord-est: corsello comune sub.702;

Sud-est: box al sub.737;

Sud-ovest: intercapedine.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 protocollo n. MI0798580 in atti dal 01/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 97972.1/2004)

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	14,20	1,00	14,20
<b>TOTALI</b>	<b>14,20</b>		<b>14,20</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di otto mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale del 8,19% < 10,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 9712/5686 di repertorio Notaio Mauro GRANDI sede Milano del 30/01/2019, trascritto a Milano 1 il 01/02/2019 ai nn.7504/4888 in Via Baldo degli Ubaldi, 10 costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 62383/21989 di repertorio in autentica Notaio Filippo CALARCO sede Bergamo del 24/06/2019, trascritto a Milano 1 il 15/07/2019 ai nn.54701/37135 in Via Villapizzone, 43 costituente il **Comparabile 2**.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Vano autorimessa

**Tabella dei dati**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Baldo degli Ubaldi, 10 - F.126 mappale 483 sub. 77	Unità B - Via Villapizzone, 43 - F.126 mappale 440 sub. 37		
Prezzo di mercato PRZ(€)	21.000,00	22.000,00	0,00	
Data DAT (mesi)	8	3	1437	0
Superficie principale S1 (mq)	16,90	16,40	0,00	14,20
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-1
Stato di manutenzione STM (n)	4	4	2	4
Superficie commerciale SUP (mq)	16,90	16,40	0,00	14,20
Superficie Lorda	16,90	16,40	0,00	14,20

**Riepilogo degli indici mercantili**

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

**Analisi prezzi Marginali**

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	3.550,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	3.550,00
2	Mediocre	75%	2.662,50

Fallimento R.F. 225/2019  
 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.  
 contro  
 RODIESEL S.R.L.  
 - LOTTO 7 -

3	Sufficiente	50%	1.775,00
4	Discreto	20%	710,00
5	Buono	0%	0,00

#### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	- 31,82	- 33,33	- 0,00
Superficie principale S1 (mq)	1.242,60	1.242,60	1.242,60
Livello di piano LIV (n)	420,00	440,00	-
Stato di manutenzione STM (n)	-	-	1.952,50

#### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	21.000,00	22.000,00	0,00
DAT (€)	$(0,00-8,00)*-31,82=254,55$	$(0,00-3,00)*-33,33=100,00$	$(0,00-1.437,00)*0,00=0,00$
S1 (€)	$(14,20-16,90)*1.242,60=-3.355,03$	$(14,20-16,40)*1.242,60=-2.733,73$	$(14,20-0,00)*1.242,60=17.644,97$
LIV (€)	$(-1,00--1,00)*420,00=0,00$	$(-1,00--1,00)*440,00=0,00$	$(-1,00--1,00)*0,00=0,00$
STM (€)	0,00	0,00	1.952,50
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>17.899,52</b>	<b>19.366,27</b>	<b>19.597,47</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **8,19** < 10 %

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 18.632,89</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 1.312,18</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 19.000,00</b>
<b>Euro diciannovemila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano autorimessa	14	€ 19.000,00	€ 19.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 19.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 950,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 18.050,00**

Relazione lotto 007 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 8 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 8**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box moto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un locale al piano secondo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 709**– Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 5 – Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq - Rendita: € 137,38 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.710; parti comuni;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.708;

Sud-ovest: altri beni al mappale 373.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.  
Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** L'unità **non è stata visitata internamente** in occasione del sopralluogo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1 P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**7.2 P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box moto sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È composto da un locale al piano secondo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne, cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 709**– Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 5 – Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq – Rendita: € 137,38 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: beni al sub.710; parti comuni;

Nord-est: corsello comune;

Sud-est: box al sub.708;

Sud-ovest: altri beni al mappale 373.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	21,20	1,00	21,20
<b>TOTALI</b>	<b>21,20</b>		<b>21,20</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di dieci mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 1,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 70825/13028 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 06/02/2019, trascritto a Milano 1 il 19/02/2019 ai nn. 11996/7999 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 7 e costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 70398/12941 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 22/11/2018, trascritto a Milano 1 il 06/12/2019 ai nn. 93547/64369 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 2**.
  - Atto 70691/13129 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 27/03/2019, trascritto a Milano 1 il 09/04/2019 ai nn. 27101/18240 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 3**.

### 8.3. Valutazione corpi A. Box moto

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Panfilo Nuvolone, 7 F.126 mappale 519 subb. 7, 50,51 e 98	Unità B Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 26,63, 64, 112	Unità C Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 25, 60, 73, 111	
Prezzo di mercato PRZ(€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Data DAT (mesi)	7	10	6	0
Superficie principale S1 (mq)	5,00	5,00	5,00	21,20
Servizio SER (n)	0	0	0	0
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-2
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	5,00	5,00	5,00	21,20
Superficie Lorda	5,00	5,00	5,00	21,20

#### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

### Analisi prezzi Marginali

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	5.300,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	5.300,00
2	Mediocre	75%	3.975,00
3	Sufficiente	50%	2.650,00
4	Discreto	20%	1.060,00
5	Buono	0%	0,00

### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	- 7,58	- 7,58	- 7,58
Superficie principale S1 (mq)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano LIV (n)	98,04	98,04	98,04
Stato di manutenzione STM (n)	2.650,00	2.650,00	2.650,00

### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
DAT (€)	(0,00-7,00)*-7,58=53,03	(0,00-10,00)*-7,58=75,76	(0,00-6,00)*-7,58=45,45
S1 (€)	(21,20-5,00)*1.000,00=16.200,00	(21,20-5,00)*1.000,00=16.200,00	(21,20-5,00)*1.000,00=16.200,00
LIV (€)	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04
STM (€)	-2.650,00	-2.650,00	-2.650,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>18.504,99</b>	<b>18.527,72</b>	<b>18.497,42</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta  
d%

**0,16** < 3 %

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiparabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato	€ 18.510,04
Valore di mercato a mq	€ 873,12
Valore di mercato arrotondato	€ 19.000,00
Euro diciannovemila/00	

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box moto	21	€ 19.000,00	€ 19.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 19.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 950,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 18.050,00**

Relazione lotto 008 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 9 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del vano autorimessa di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 9**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano secondo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne e cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 28 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 717** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 6  
– Consistenza: 25 mq – Superficie catastale totale: 27 mq - Rendita: € 210,46 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

**Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: intercapedine; parti comuni subb.705 e 702;

Nord-est: corsello comune sub.702;

Sud-est: box al sub.716;

Sud-ovest: altra proprietà mappale 483

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** L'unità **non è stata visitata internamente** in occasione del sopralluogo.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**7.2 P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## **Descrizione del vano autorimessa di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano secondo interrato.

L'accesso avviene da via privata, androne e cortile comune e a rampa di accesso.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 28 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 343, Subalterno 717** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 6 – Consistenza: 25 mq – Superficie catastale totale: 27 mq – Rendita: € 210,46 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

### **Coerenze al piano seminterrato:**

Nord-ovest: intercapedine; parti comuni subb.705 e 702;

Nord-est: corsello comune sub.702;

Sud-est: box al sub.716;

Sud-ovest: altra proprietà mappale 483.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	27,70	1,00	27,70
<b>TOTALI</b>	<b>27,70</b>		<b>27,70</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di otto mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale del 4,22% < 5,00%.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 9712/5686 di repertorio Notaio Mauro GRANDI sede Milano del 30/01/2019, trascritto a Milano 1 il 01/02/2019 ai nn.7504/4888 in Via Baldo degli Ubaldi, 10 costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 62383/21989 di repertorio in autentica Notaio Filippo CALARCO sede Bergamo del 24/06/2019, trascritto a Milano 1 il 15/07/2019 ai nn.54701/37135 in Via Villapizzone, 43 costituente il **Comparabile 2**.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Vano autorimessa

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A - Via Baldo degli Ubaldi, 10 - F.126 mappale 483 sub. 77	Unità B - Via Villapizzone, 43 - F.126 mappale 440 sub. 37		
Prezzo di mercato PRZ(€)	21.000,00	22.000,00	0,00	
Data DAT (mesi)	8	3	1437	0
Superficie principale S1 (mq)	16,90	16,40	0,00	27,70
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-2
Stato di manutenzione STM (n)	4	4	2	4
Superficie commerciale SUP (mq)	16,90	16,40	0,00	27,70
Superficie Lorda	16,90	16,40	0,00	27,70

Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

Analisi prezzi Marginali

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	6.925,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	6.925,00
2	Mediocre	75%	5.193,75

Fallimento R.F. 225/2019  
 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.  
 contro  
 RODIESEL S.R.L.  
 - LOTTO 9 -

3	Sufficiente	50%	3.462,50
4	Discreto	20%	1.385,00
5	Buono	0%	0,00

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Unità A	Unità B
Data DAT (mesi)	31,82	33,33
Superficie principale S1 (mq)	1.242,60	1.242,60
Livello di piano LIV (n)	411,76	431,37
Stato di manutenzione STM (n)	-	-

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	21.000,00	22.000,00
DAT (€)	$(0,00-8,00)*-31,82=254,55$	$(0,00-3,00)*-33,33=100,00$
S1 (€)	$(27,70-16,90)*1.242,60=13.420,12$	$(27,70-16,40)*1.242,60=14.041,42$
LIV (€)	$(-2,00--1,00)*411,76=-411,76$	$(-2,00--1,00)*431,37=-431,37$
STM (€)	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>34.262,90</b>	<b>35.710,05</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **4,22** < 5 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiparabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 34.986,47</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 1.263,05</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 35.000,00</b>
<b>Euro trentacinquemila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano autorimessa	28	€ 35.000,00	€ 35.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 35.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 1.750,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 33.250,00**

Relazione lotto 009 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 10 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del vano autorimessa di cui al punto A.....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 13  
Lotto 10**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box di ridotte dimensioni sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano secondo interrato e, all'interno, ha tassellato il vano ascensore.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune e a rampa di accesso o anche dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 720** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 6  
– Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq - Rendita: € 159,95 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

**Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: corsello comune sub.702;

Nord-est: box sub.719;

Sud-est: box al sub.721;

Sud-ovest: box al sub.721.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650),  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** L'unità **non è stata visitata internamente** in occasione del sopralluogo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1 P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**7.2 P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del vano autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box di ridotte dimensioni sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 13.

È sito al piano secondo interrato e, all'interno, ha tassellato il vano ascensore.

L'accesso avviene da via privata e indi ad androne comune e cortile comune e a rampa di accesso o anche dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 21 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 720** – Zona cens. 2 - Categoria: C/6 – Classe: 6 – Consistenza: 19 mq – Superficie catastale totale: 21 mq - Rendita: € 159,95 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

### **Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: corsello comune sub.702;

Nord-est: box sub.719;

Sud-est: box al sub.721;

Sud-ovest: box al sub.721.

### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004)

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	20,80	1,00	20,80
<b>TOTALI</b>	<b>20,80</b>		<b>20,80</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### COMPONENTI EDILIZIE

<i>Struttura portante</i>	Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio
<i>Pilastrini</i>	Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera
<i>Recinzioni</i>	Materiale: muro; recinzione in ferro.
<i>Ingresso carraio</i>	Accesso dalla strada Cancello carraio Automazione: elettrificato
<i>Infissi</i>	Tipologia: basculante Materiale: alluminio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di dieci mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore all' 1,00 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.

- Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
  - Atto 70825/13028 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 06/02/2019, trascritto a Milano 1 il 19/02/2019 ai nn. 11996/7999 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 7 e costituente il **Comparabile 1**.
  - Atto 70398/12941 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 22/11/2018, trascritto a Milano 1 il 06/12/2019 ai nn. 93547/64369 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 2**.
  - Atto 70691/13129 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 27/03/2019, trascritto a Milano 1 il 09/04/2019 ai nn. 27101/18240 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 3**.

### 8.3. Valutazione corpi A. Vano autorimessa

**Tabella dei dati**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Panfilo Nuvolone, 7 F.126 mappale 519 subb. 7, 50,51 e 98	Unità B Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 26,63, 64, 112	Unità C Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 25, 60, 73, 111	
Prezzo di mercato PRZ(€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Data DAT (mesi)	7	10	6	0
Superficie principale S1 (mq)	5,00	5,00	5,00	20,80
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-2
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	5,00	5,00	5,00	20,80
Superficie Lorda	5,00	5,00	5,00	20,80

**Riepilogo degli indici mercantili**

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

**Analisi prezzi Marginali**

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	5.200,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	5.200,00
2	Mediocre	75%	3.900,00
3	Sufficiente	50%	2.600,00
4	Discreto	20%	1.040,00
5	Buono	0%	0,00

#### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	7,58	7,58	7,58
Superficie principale S1 (mq)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano LIV (n)	98,04	98,04	98,04
Stato di manutenzione STM (n)	2.600,00	2.600,00	2.600,00

#### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
DAT (€)	$(0,00-7,00)*7,58=53,03$	$(0,00-10,00)*7,58=75,76$	$(0,00-6,00)*7,58=45,45$
S1 (€)	$(20,80-5,00)*1.000,00=15.800,00$	$(20,80-5,00)*1.000,00=15.800,00$	$(20,80-5,00)*1.000,00=15.800,00$
LIV (€)	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$	$(-2,00--1,00)*98,04=-98,04$
STM (€)	-2.600,00	-2.600,00	-2.600,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>18.154,99</b>	<b>18.177,72</b>	<b>18.147,42</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta  
 d% **0,17** < 3 %

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiparabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

**Valore di Mercato** **€ 18.160,04**

Valore di mercato a mq	€ 873,08
Valore di mercato arrotondato	€ 18.000,00
Euro diciottomila/00	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano autorimessa	21	€ 18.000,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 18.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 900,00**
- 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati **Nessuna**
- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 17.100,00**

Relazione lotto 010 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 11 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del vano cantina di cui al punto A .....	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	6

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 15  
Lotto 11**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano di cantina sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 5 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 716** – Zona cens. 2 - Categoria: C/2 – Classe: 9  
– Consistenza: 4 mq – Superficie catastale totale: 5 mq - Rendita: € 14,05 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

**Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: parti comuni sub.715;

Nord-est: corridoio comune sub.715;

Sud-est: vano ascensore;

Sud-ovest: parti comuni sub.715.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna
- 4.4.2 **Conformità catastale:** nessuna

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

#### 5.1 Spese condominiali:

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

#### 5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.  
Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata

Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

- 5.3** L'unità in occasione del sopralluogo era priva del tramezzo che lo divide dalle parti comuni, risultando allo stato non fruibile.  
I costi per il ripristino sono considerati nella *Scheda di valutazione* al § 8.3

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):

#### 6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 **P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

## Descrizione del vano cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano di cantina sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano primo interrato.

L'accesso avviene dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 5 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 716** – Zona cens. 2 - Categoria: C/2 – Classe: 9 – Consistenza: 4 mq – Superficie catastale totale: 5 mq - Rendita: € 14,05 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S1

### **Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: parti comuni sub.715;

Nord-est: corridoio comune sub.715;

Sud-est: vano ascensore;

Sud-ovest: parti comuni sub.715.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

**SUPERFICI**

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	4,80	1,00	4,80
<b>TOTALI</b>	<b>4,80</b>		<b>4,80</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

**Caratteristiche descrittive:**

COMPONENTI EDILIZIE

*Struttura portante*

Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).

*Fondazioni*

Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio

*Pilastrini*

Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera

*Recinzioni*

Materiale: muro; recinzione in ferro.

*Ingresso*

Accesso dalle parti comuni

- Porta ingresso: metallo e vetro
- Porta autorimesse: REI

*Infissi*

Assenti

*Impianti*

Elettrico: illuminazione

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di dieci mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore all' 1,00 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* al § 8.3.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 70825/13028 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 06/02/2019, trascritto a Milano 1 il 19/02/2019 ai nn. 11996/7999 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 7 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 70398/12941 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 22/11/2018, trascritto a Milano 1 il 06/12/2019 ai nn. 93547/64369 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 2**.
    - Atto 70691/13129 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 27/03/2019, trascritto a Milano 1 il 09/04/2019 ai nn. 27101/18240 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 3**.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Vano cantina

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Panfilo Nuvolone, 7 F.126 mappale 519 subb. 7, 50,51 e 98	Unità B Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 26,63, 64, 112	Unità C Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 25, 60, 73, 111	
Prezzo di mercato PRZ(€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Data DAT (mesi)	7	10	6	0
Superficie principale S1 (mq)	5,00	5,00	5,00	4,80
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-1
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	5	3
Superficie commerciale SUP (mq)	5,00	5,00	5,00	4,80
Superficie Lorda	5,00	5,00	5,00	4,80

Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

### Analisi prezzi Marginali

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	450,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	2.160,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	2.160,00
2	Mediocre	75%	1.620,00
3	Sufficiente	50%	1.080,00
4	Discreto	20%	432,00
5	Buono	0%	0,00

### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	7,58	7,58	7,58
Superficie principale S1 (mq)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano LIV (n)	100,00	100,00	100,00
Stato di manutenzione STM (n)	1.080,00	1.080,00	1.080,00

### Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
DAT (€)	(0,00-7,00)*-7,58=53,03	(0,00-10,00)*-7,58=75,76	(0,00-6,00)*-7,58=45,45
S1 (€)	(4,80-5,00)*1.000,00=-200,00	(4,80-5,00)*1.000,00=-200,00	(4,80-5,00)*1.000,00=-200,00
BAL (€)	(0,00-0,00)*300,00=0,00	(0,00-0,00)*300,00=0,00	(0,00-0,00)*300,00=0,00
CAN (€)	(0,00-0,00)*250,00=0,00	(0,00-0,00)*250,00=0,00	(0,00-0,00)*250,00=0,00
BOX (€)	(0,00-0,00)*500,00=0,00	(0,00-0,00)*500,00=0,00	(0,00-0,00)*500,00=0,00
LIV (€)	(-1,00--1,00)*100,00=0,00	(-1,00--1,00)*100,00=0,00	(-1,00--1,00)*100,00=0,00
STM (€)	-1.080,00	-1.080,00	-1.080,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>3.773,03</b>	<b>3.795,76</b>	<b>3.765,45</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **0,80** < 3 %

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 3.778,08</b>
<b>Valore di mercato a mq</b>	<b>€ 787,10</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 4.000,00</b>
<b>Euro quattromila/00</b>	

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano autorimessa	5	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 4.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>- € 200,00</b> |
| 8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati   | <b>Nessuna</b>    |
| 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | <b>Nessuno</b>    |
| 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>    |

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 3.800,00**

Relazione lotto 011 creata in data 21/11/2019

Il perito  
**LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 12 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

## ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	5
Descrizione del vano cantina di cui al punto A .....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	7

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 15  
Lotto 12**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un laboratorio sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano secondo interrato, e allo stato attuale non è utilizzabile come tale poiché le finestre sono state murate.

L'accesso avviene dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 70 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 728** – Zona cens. 2 - Categoria: C/3 – Classe: 9  
– Consistenza: 65 mq – Superficie catastale totale: 71 mq - Rendita: € 265,20 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

**Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: locale caldaia condominiale; parti comuni sub.715;

Nord-est: box sub.726;

Sud-est: intercapedine;

Sud-ovest: locale caldaia condominiale.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650),  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
- 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
- Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
- 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
- Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
- 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
- Accesso e passo pedonale e carroia.
- 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
- Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
- 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
- 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.
- 4.3 Altre trascrizioni:**
- 4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.
- 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**
- 4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**  
*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità*  
Non è stato possibile accedere al fascicolo edilizio (cfr. § 7) ciò nonostante è molto probabile che la ripartizione interna rinvenuta nell'unità non sia stata autorizzata. Risultano inoltre chiuse le finestre verso l'intercapedine  
*Sanabili mediante:*  
Sanatoria edilizia ex art.6 bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

*Costi di sanatoria:*

DESCRIZIONE	IMPORTI	
Sanzione	€	1.000,00
Assistenza Tecnica	€	2.000,00
<b>TOTALE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>3.000,00</b>

4.4.2 **Conformità catastale:**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità*

Non è rappresentata la ripartizione interna né lo spostamento della porta d'ingresso

*Sanabili mediante:*

Le irregolarità rilevate non incidono su categoria, classe, consistenza e quindi, sulla rendita catastale.

A norma dell'art.3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio 09/07/2010 n.2 non è pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**5.3** Il locale è ripartito all'interno in 4 locali ed non è al momento utilizzabile come laboratorio fino a quando non verranno riaperte le finestre. Ai fini della stima viene trattato come deposito.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione al piano interrato sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

7.2 **P.E. 28603.176/2002-0:** dichiarazione di inizio attività presentata in data 26/07/2002 con n. 28603.176/2002-0.

In data 13/10/2004 prot. 1028769/2004 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, e in data 20/09/2004 è stato certificato il collaudo statico con PG 948278/2004.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo. Gli estremi della pratica edilizia sono stati recuperati da un atto di vendita di altra unità posta nello stesso fabbricato.

### Descrizione del vano cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un laboratorio sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano secondo interrato, e allo stato attuale non è utilizzabile come tale poiché le finestre sono state murate.

L'accesso avviene dalle parti comuni del fabbricato al civico 15.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 70 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

#### **Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

#### **Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 728** – Zona cens. 2 - Categoria: C/3 – Classe: 9 – Consistenza: 65 mq – Superficie catastale totale: 71 mq – Rendita: € 265,20 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.13 - Piano: S2

#### **Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: locale caldaia condominiale; parti comuni sub.715;

Nord-est: box sub.726;

Sud-est: intercapedine;

Sud-ovest: locale caldaia condominiale.

#### **Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/09/2004 protocollo n. MI0601859 in atti dal 23/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 81042.1/2004).

### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	70,30	1,00	70,30
<b>TOTALI</b>	<b>70,30</b>		<b>70,30</b>

#### **Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

### Caratteristiche descrittive:

#### **COMPONENTI EDILIZIE**

##### *Struttura portante*

Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).

##### *Fondazioni*

Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio

##### *Pilastrini*

Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera

##### *Recinzioni*

Materiale: muro; recinzione in ferro.

##### *Ingresso*

Accesso dalle parti comuni

- Porta ingresso: metallo e vetro
- Porta autorimesse: REI

---

<i>Infissi</i>	Porta REI danneggiata da probabile effrazione, non recuperabile: da sostituire Infissi interni: <ul style="list-style-type: none"><li>• n.1 porta metallo</li><li>• n.1 porta REI</li></ul> Finestre: murate
<i>Impianti</i>	Elettrico: illuminazione

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di dieci mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,81% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore all' 1,00 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* qui allegata.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 70825/13028 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 06/02/2019, trascritto a Milano 1 il 19/02/2019 ai nn. 11996/7999 per il bene sito in Via Panfilo Nuvolone, 7 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 70398/12941 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 22/11/2018, trascritto a Milano 1 il 06/12/2019 ai nn. 93547/64369 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 2**.
    - Atto 70691/13129 di repertorio Notaio Sergio LUPPI sede Milano del 27/03/2019, trascritto a Milano 1 il 09/04/2019 ai nn. 27101/18240 per il bene sito in Via Pierfrancesco Mola, 10 e costituente il **Comparabile 3**.

### 8.3. Valutazione corpi A. Laboratorio

#### Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Panfilo Nuvolone, 7 F.126 mappale 519 subb. 7, 50,51 e 98	Unità B Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 26,63, 64, 112	Unità C Via Pierfrancesco Mola, 10 F.126 mappale 519 subb. 25, 60, 73, 111	
Prezzo di mercato PRZ(€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Data DAT (mesi)	7	10	6	0
Superficie principale S1 (mq)	5,00	5,00	5,00	70,30
Livello di piano LIV (n)	-1	-1	-1	-2
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	5	2
Superficie commerciale SUP (mq)	5,00	5,00	5,00	70,30
Superficie Lorda	5,00	5,00	5,00	70,30

#### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,01818
Saggio del livello di piano	0,0200

#### Analisi prezzi Marginali

##### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	250,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	17.575,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	17.575,00
2	Mediocre	75%	13.181,25
3	Sufficiente	50%	8.787,50
4	Discreto	20%	3.515,00
5	Buono	0%	0,00

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	- 7,58	- 7,58	- 7,58
Superficie principale S1 (mq)	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano LIV (n)	98,04	98,04	98,04
Stato di manutenzione STM (n)	13.181,25	13.181,25	13.181,25

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
DAT (€)	(0,00-7,00)*-7,58=53,03	(0,00-10,00)*-7,58=75,76	(0,00-6,00)*-7,58=45,45
S1 (€)	(70,30-5,00)*1.000,00=65.300,00	(70,30-5,00)*1.000,00=65.300,00	(70,30-5,00)*1.000,00=65.300,00
LIV (€)	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04	(-2,00--1,00)*98,04=-98,04
STM (€)	-13.181,25	-13.181,25	-13.181,25
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>57.073,74</b>	<b>57.096,47</b>	<b>57.066,17</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta  
 d% **0,05** < 3 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato	<b>€ 57.078,79</b>
Valore di mercato a mq	<b>€ 811,93</b>
Valore di mercato arrotondato	<b>€ 57.000,00</b>
Euro	cinquantasettemila/00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio	70	€ 57.000,00	€ 57.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 57.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

8.4.1	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 2.850,00
8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati	- € 3.000,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 51.150,00**

Relazione lotto 012 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE FALLIMENTARE

# Fallimento

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L**  
**contro**  
**RODIESEL S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000225/19**

**- Lotto 13 -**

**Giudice: Dr. LUCA GIANI**  
**Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI**

### ELABORATO PERITALE



**Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI**  
*Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18*  
*C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960*

*con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10*  
*telefono 037191921*  
*cellulare:3393688267*  
*fax 037191921*  
*e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)**

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	7
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	7
Descrizione dell'appartamento di cui al punto A .....	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	9

**Beni immobili siti in MILANO (MI)  
Via Privata Battista de Rolandi, 15  
Lotto 12**

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

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano rialzato ed è composto da un locale, cucina, ripostiglio e bagno in posizione rialzata

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 52 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 2** – Zona cens. 2 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 2,5 vano – Superficie catastale totale: 51 mq – Totale escluse aree scoperte: 51 mq - Rendita: € 213,04 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.15 - Piano: T

**Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: mappale 343;

Nord-est: scala comune, vano ascensore, corridoio comune, altra unità;

Sud-est: via De Rolandi;

Sud-ovest: androne sub.714.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla VARIAZIONE del 21/06/2006 protocollo n. MI0407605 in atti dal 21/06/2006 IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 41767.1/2006)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Quartiere Villapizzone (decentrato, zona prevalentemente residenziale ma con ampia disponibilità di servizi, la via è a senso unico e fondo chiuso, la disponibilità di parcheggi è scarsa, trafficata.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (mt 500), Banche (m 500), Biblioteca (mt 850), Farmacia (m 150), Scuola elementare e materna (m 1400), scuole medie (m 800), Municipio (m 6500), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Ospedale Sacco (m 5000), Stazione carabinieri di Porta Nuova (m 3000), supermercato (m 800), ufficio postale (m 1500); stazione di servizio (m 650), La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:  
Rho (km 11), Sesto san Giovanni (km 16), Trezzano s/Naviglio (km 18).

**Collegamenti pubblici** Tram linea 1 a m 150; Stazione di Villapizzone a km 1,5; Tangenziale Nord di Milano km 3, Stazione autobus Lampugnano a km 4; Stazione metropolitana km 3, Aeroporto Milano Linate km 30.

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato da Vilfredo COLANTONI, nato a Roma il 29/05/1951 (C.F.: CLVVFR51E29H501X) in forza di contratto di locazione sottoscritto il 01/02/2018, registrato a Milano – UT Milano 6, in data 15/01/2019 con n.539 serie 3T.

**Durata:** 01/02/2018 – 31/01/2022 (4 anni + 4).

**Canone annuo:** € 2.160,00 annui con aggiornamento ISTAT 100% al 01/02 di ogni anno.

**Congruietà del canone:** a norma dell'art.2923 – 3° comma del codice civile, il contratto non è opponibile alla procedura perché inferiore di oltre un terzo al canone ritenuto congruo secondo il mercato delle locazioni in essere nella zona. Cfr. scheda di valutazione che segue

#### Tabella dei dati

I canoni utilizzati per la comparazione sono quelli delle offerte. Il canone stimato viene in calce ragguagliato secondo la differenza tra offerta e canone effettivo rilevata dalla pagina *statistiche* del sito *idealista.it*

Canone offerto sul mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A Via Nuvolone, 23	Unità B Via Varesina	Unità C Via Varesina	
Canoni di mercato PRZ(€)	9.000,00	11.520,00	10.320,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale S1 (mq)	50,00	50,00	50,00	51,80
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n)	3	1	1	0
Stato di manutenzione STM (n)	2	5	4	3
Superficie commerciale SUP (mq)	50,00	50,00	50,00	51,80
Superficie Lorda	50,00	50,00	50,00	51,80

#### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,02030
Saggio del livello di piano	0,05

#### Analisi prezzi Marginali

##### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	67,50
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	3.496,50

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	3.496,50
2	Mediocre	75%	2.622,38

Fallimento R.F. 225/2019  
 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.  
 contro  
 RODIESEL S.R.L.  
 - LOTTO 13 -

3	Sufficiente	50%	1.748,25
4	Discreto	25%	874,13
5	Buono	0%	0,00

#### Tabella Prezzi Marginali

Canone offerto sul mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	15,23	19,49	17,46
Superficie principale S1 (mq)	180,00	180,00	180,00
Servizio SER (n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Livello di piano LIV (n)	428,57	548,57	491,43
Stato di manutenzione STM (n)	874,13	1.748,25	874,13

#### Tabella di valutazione

Canone offerto sul mercato e caratteristica		Unità B	Unità C
PRZ (€)	9.000,00	11.520,00	10.320,00
DAT (€)	$(0,00-0,00)*32,00=0,00$	$(0,00-0,00)*19,49=0,00$	$(0,00-0,00)*17,46=0,00$
S1 (€)	$(51,80-50,00)*180,00=324,00$	$(51,80-50,00)*180,00=324,00$	$(51,80-50,00)*180,00=324,00$
SER (€)	$(1,00-1,00)*4.000,00=0,00$	$(1,00-1,00)*4.000,00=0,00$	$(1,00-1,00)*4.000,00=0,00$
LIV (€)	$(0,00-3,00)*428,57=-1.285,71$	$(0,00-1,00)*548,57=-548,57$	$(0,00-1,00)*491,43=-491,43$
STM (€)	874,13	-1.748,25	-874,13
<b>Canone corretto (€)</b>	<b>8.912,41</b>	<b>9.547,18</b>	<b>9.278,45</b>

Il test di verifica dei canoni corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **7,12** < 10 %

#### Sintesi valutativa

Il canone di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei canoni corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i canoni corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

**Canone offerto sul Mercato**

**€ 9.412,81**

Giudice: Dr. LUCA GIANI  
 Curatore: Dr. VINCENZO AGRESTI  
 Perito: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

5 di 13

<b>Canone offerto sul mercato a mq</b>	<b>181,71</b>
<b>Valore offerto sul mercato arrotondato</b>	<b>€ 9.400,00</b>
<b>Euro novemilaquattrocento/00</b>	

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento offerta/canone effettivo: -16,3% **-€ 1.532,20**

<b>Canone di mercato</b>	<b>€ 7.867,80</b>
<b>Euro settemilaottocentosessantasette/80</b>	

#### Verifica congruita del canone

Canone di mercato ridotto di 1/3 € 5.271,43  
Canone applicato € 2.160,00 < € 5,271,43 **NON VERIFICATO**

#### 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:** nessuno
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**
  - 4.1.4.1 **1. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico della proprietà del condominio al civico 15** sussiste:
    - Il diritto di regolamentare l'apertura del cancello d'ingresso di Via de Rolandi, 13 secondo le proprie necessità relative al mappale 724.
  - 2. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico delle singole proprietà del condominio al civico 15** sussistono le seguenti servitù:
    - Consenso al passaggio sia attraverso gli enti condominiali che attraverso le singole proprietà private di tubazioni, linee cavi o altro finalizzato all'erogazione dei servizi pubblici, e consentendo l'accesso per la manutenzione, senza corresponsione di alcun indennizzo o corrispettivo.
  - 3. A favore del capannone al mappale 343 sub.724 e a carico del mappale 348 sub.714 e mappale 343 sub.701** sussistono le seguenti servitù
    - Accesso e passo pedonale e carraio.
  - 4. A favore della proprietà del condominio al civico 15 e a carico del capannone al mappale 343 sub.724:**
    - Diritto di passo ed esclusivamente quale via di fuga in caso di incendio attraverso le scale di cui al mappale 343 sub.702
- 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
  - 4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna.
  - 4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno.
    - 4.2.2.2 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **DELPHI ITALIA AUTOMOTIVE SYSTEMS S.R.L.** con sede in Collegno (TO) (C.F. 05969420016) e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO

(C.F.05012160155), in forza di atto in data 06/12/2016 n.58341 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data 16/01/2017 ai nn.2551/1659.

**4.3 Altre trascrizioni:**

4.3.1 Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI RODIESEL S.R.L.** e contro **RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155) – con atto in data 21/03/2019 n.231 di repertorio Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24640/16578.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

4.4.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

*Sono state riscontrate le seguenti difformità:*

Non è stato possibile accedere al fascicolo edilizio depositato in Comune. Dal confronto tra la piantina catastale attuale e quella precedente emergono peraltro modifiche interne per le quali, con molta probabilità, non sono state presentate pratiche edilizie.

*Sanabili mediante:*

Sanatoria edilizia ex art.6 bis D.P.R. 06/06/2001 n.380.

*Costi di sanatoria:*

DESCRIZIONE	IMPORTI
Sanzione	€ 1.000,00
Assistenza Tecnica	€ 2.000,00
<b>TOTALE STIMATO</b>	<b>€ 3.000,00</b>

**Conformità catastale:** nessuna

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

**5.1 Spese condominiali:**

Sono state ripetutamente chieste all'Amministratore del Condominio del civico 15 senza purtroppo aver riscontro (cfr. mail allegate).

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):**

I beni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (provenienza ultraventennale):**

**6.1.1 Dal 19/04/1999 ad oggi:**

**RODIESEL S.R.L.** con sede in MILANO (C.F.05012160155), proprietaria dal 19/04/1999 in forza di atto di **decreto di trasferimento immobili** in data 19/04/1999 n.3982/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - trascritto a Milano 1 il 12/05/1999 ai nn.23703/16063.

**Nota:** *Il citato decreto di trasferimento immobili è riferito al trasferimento della proprietà dei beni nella loro precedente consistenza (foglio 126 mappale 348 subb.48 e 502, mappale 343, mappale 345 subb.1 e 2) dalla precedente proprietà:*

**PAVESI E VOLPATO S.P.A.** con sede in MILANO (C.F.00745550152).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **P.E. ante 1967:** i lavori di costruzione dello stabile sono stati effettuati in data anteriore al 01/09/1967.

**Nota:** l'Ufficio Visure del Comune di Milano non è stato in grado di consentire l'accesso al fascicolo edilizio.

### Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Milano, in Via Privata Battista de Rolandi, 15.

È sito al piano rialzato ed è composto da un locale, cucina, ripostiglio e bagno in posizione rialzata

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 52 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

**RODIESEL SRL** con sede in MILANO (C.F. 05012160155) – Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 126, Mappale 348, Subalterno 2** – Zona cens. 2 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 2,5 vano – Superficie catastale totale: 51 mq – Totale escluse aree scoperte: 51 mq - Rendita: € 213,04 - VIA PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI n.15 - Piano: T

**Coerenze al piano secondo interrato:**

Nord-ovest: mappale 343;

Nord-est: scala comune, vano ascensore, corridoio comune, altra unità;

Sud-est: via De Rolandi;

Sud-ovest: androne sub.714.

**Nota:**

I dati dell'unità sono quelli riconducibili alla VARIAZIONE del 21/06/2006 protocollo n. MI0407605 in atti dal 21/06/2006 IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 41767.1/2006)

Il bene ha un'altezza interna di c.ca 3,10 mt in soggiorno e cucina e variabile da 1,98 mt a 2,10 mt nel bagno.

#### SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	IND. MERCANT.	SUP. COMM.LE
Superficie principale S1 (mq)	51,80	1,00	51,80
<b>TOTALI</b>	<b>51,80</b>		<b>51,80</b>

**Note:**

La superficie commerciale (c.d. equivalente) è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

#### Caratteristiche descrittive:

**COMPONENTI EDILIZIE**

*Struttura portante*

Materiale: calcestruzzo armato spessore medio 40 cm/50 cm (da relazione tecnica di conformità statica).

*Fondazioni*

Tipologia: plinti isolati di forma trapezoidale 2,00 m x 2,00 m x 1,70 m armate con barre di acciaio

*Pilastrini*

Tipologia: 40 cm x 40 cm gettati in opera

*Recinzioni*

Materiale: recinzione in ferro.

**COMPONENTI EDILIZIE**

<i>Ingresso condominio</i>	Da strada Tipologia: cancelletto elettrificato anche carraio
	A fabbricato Tipologia: portone Materiale: metallo e vetro Note: privo di maniglione antipanico Pavimento: marmo Rivestimento: idropittura
<i>Vano scala comune</i>	Scale: marmo Rivestimento: tinteggiatura
<i>Ingresso abitazione</i>	Tipologia: portoncino non blindato Condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente; Materiale: legno; Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente; Materiale: legno e vetro semplice Condizioni: necessitano di manutenzione ordinaria Protezioni esterne: tapparelle in PVC Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno; Materiale: ceramica; Altezza: al soffitto; Condizioni: sufficienti
	Ubicazione: restante appartamento Materiale: idropittura
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: zona giorno Materiale: marmo alla palladiana Condizioni: sufficienti Zoccolini: piastrelle
	Ubicazione: bagno Materiale:
<b><u>IMPIANTI</u></b>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sottotraccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio
<i>Idrico (impianto):</i>	Apparecchi alimentati: sanitari nel bagno e lavello cucin Conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: presente
<i>Condizionatore (impianto):</i>	Assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Presente

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12/06/2019.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 12/09/2019 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*).

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

L'analisi ha coperto un arco temporale di otto mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari allo 3,33% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti due beni *comparabili* che hanno permesso di contenere la divergenza in una percentuale inferiore al 3,00 %.

Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* qui allegata.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Sito internet *www.immobiliare.it*.
  - Valori di compravendita per immobili di dimensioni e finiture paragonabili, al netto delle opere di completamento (cfr. § 8.1) – c.d. *comparabili*, con il supporto della piattaforma telematica STIMATRIX;
    - Atto 76691/21227 di repertorio Notaio Benedetto Antonio ELIA sede Milano del 05/08/2019, trascritto a Milano 1 il 08/08/2019 ai nn. 64661/44101 per il bene sito in Via Espinasse, 76 e costituente il **Comparabile 1**.
    - Atto 49990/19591 di repertorio Notaio Maria Clementina BINACCHI sede Milano del 24/01/2019, trascritto a Milano 1 il 29/01/2019 ai nn. 6150/3990 per il bene sito in Via Espinasse, 78 e costituente il **Comparabile 2**.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento al piano rialzato

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
		Unità B Viale Espinasse, 76 F. 126, mappale 180, sub.11	Unità C Viale Espinasse, 78 F. 126, mappale 178, sub.3	
Prezzo di mercato PRZ(€)	0,00	90.000,00	80.000,00	
Data DAT (mesi)	0	1	8	0
Superficie principale S1 (mq)	0,00	43,60	36,20	51,80
Balconi BAL (mq)	0,00	2,10	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	6,30	7,30	0,00
Servizio SER (n)	0	1	1	1
Livello di piano LIV (n)	0	2	0	1
Stato di manutenzione STM (n)	0	4	4	3
Superficie commerciale SUP (mq)	0,00	46,54	38,39	51,80
Superficie Lorda	0,00	52,00	43,50	51,80

### Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	0,03333
Rapporto mercantile del balcone	0,50
Rapporto mercantile della cantina	0,30
Saggio del livello di piano	-0,03

### Analisi prezzi Marginali

#### Servizio

Costo nuovo servizio (€)	12.000,00
Vita del servizio (anni)	30
Vetustà (anni)	20
Pm (SER)	4.000,00

#### Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	900,00
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	46.620,00

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	100%	46.620,00
2	Mediocre	75%	34.965,00
3	Sufficiente	50%	23.310,00
4	Discreto	25%	11.655,00
5	Buono	0%	0,00

### Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Data DAT (mesi)	-	250,00	222,22
Superficie principale S1 (mq)	-	1.933,82	1.933,82
Balconi BAL (mq)	-	966,91	966,91
Cantina CAN (mq)	-	580,15	580,15
Servizio SER (n)	-	4.000,00	4.000,00
Livello di piano LIV (n)	-	2.783,51	2.400,00
Stato di manutenzione STM (n)	-	11.655,00	11.655,00

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica		Unità B	Unità C
PRZ (€)		90.000,00	80.000,00
DAT (€)		$(0,00-1,00)*250,00=-250,00$	$(0,00-8,00)*222,22=-1.777,78$
S1 (€)		$(51,80-43,60)*1.933,82=15.857,33$	$(51,80-36,20)*1.933,82=30.167,60$
BAL (€)		$(0,00-2,10)*966,91=-2.030,51$	$(0,00-0,00)*966,91=0,00$
CAN (€)		$(0,00-6,30)*580,15=-3.654,92$	$(0,00-7,30)*580,15=-4.235,07$
SER (€)		$(1,00-1,00)*4.000,00=0,00$	$(1,00-1,00)*4.000,00=0,00$
LIV (€)		$(1,00-2,00)*-2.783,51=2.783,51$	$(1,00-0,00)*-2.400,00=-2.400,00$
STM (€)		-11.655,00	-11.655,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>		<b>91.050,40</b>	<b>90.099,75</b>

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **1,06** < 3 %

**Sintesi valutativa**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato intero	<b>€ 90.575,08</b>
Valore di mercato a mq	<b>1748,55</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 91.000,00</b>
<b>Euro novantunomila/00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al piano rialzato	51,80	€ 91.000,00	€ 91.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 91.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

8.4.1 Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 4.550,00**

8.4.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non vengono considerate perché prevista l'integrale demolizione e – con questa – la regolarizzazione da ogni abuso edilizio e irregolarità catastale rilevati	- € 3.000,00
8.4.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene stimato non è comodamente divisibile.

<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 83.450,00

Relazione lotto 013 creata in data 21/11/2019

Il perito  
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI