

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE – FALLIMENTARE

FALLIMENTO “ BACI...CORNELIA s.a.s.”
Procedura n. N. 307/2006

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Francesca MAMMONE

Curatore : Dott. Piero Giuseppe LINI

STIMA DI UN APPARTAMENTO UBICATO A MILANO E DI BENI MOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIA ACCOMANDATARIA ZUNIGA ZEGARRA LINDAURA NELLY

Perito stimatore : Ing. Antonio STOPPA

Via S. Ambrogio n. 11 – 20030 Palazzolo Milanese (Mi)
Tel. 02-91082845 Fax 02-91082714



Su istanza inoltrata al Tribunale di Milano dal Curatore Dott. Piero Giuseppe LINI, l'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Francesca MAMMONE ha nominato il sottoscritto Ing. Antonio Stoppa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 18653 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 10163, perito stimatore nella procedura in oggetto per per la valutazione degli arredi e della licenza commerciale del bar fallito "BACI...CORNELIA" ubicato in Corso Sempione n. 88 a Milano oggetto di altra relazione di stima e per la valutazione di un appartamento di proprietà della socia accomandataria della fallita ubicato in Viale Fulvio Testi n. 182 a Milano e di beni mobili ivi contenuti. Il sottoscritto, dopo aver prestato in data 16 giugno 2006 il giuramento di rito, ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito effettuando la valutazione dei beni in predicato come di seguito riportato.

IL SUPPORTO INFORMATICO DELLA PRESENTE STIMA È STATO CONSEGNATO AL CURATORE

A. Stoppa

Piero Giuseppe Stoppa

1- STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE

1.1 - Consistenza e descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di proprietà della socia accomandataria della società fallita

ubicato in Viale Fulvio Testi n. 182, una importante strada di uscita da Milano percorsa da tram, che si trova al quarto piano di un fabbricato per civile abitazione di 7 piani fuori terra di discreto aspetto architettonico, ma con finiture medio-basse, costruito verso gli anni 30.

L'appartamento è lato strada ed è composto da un piccolo ingresso, da un soggiorno con angolo cottura e balcone, da una camera da letto, da un piccolo locale con i servizi igienici e da un locale cantina al piano interrato.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA DELL'APPARTAMENTO E' PARI A 41 MQ CA, mentre la cantina ha superficie pari a 3,7 mq ca.

L'altezza dei locali è pari a 3, m ca. e il riscaldamento è autonomo.

L'immobile in tempi recenti è stato ristrutturato nella facciata e dotato di un ascensore che è stato ricavato nel cortile.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato sono discrete, mentre quelle dell'appartamento sono molto mediocri e tali da rendere molto opportuna l'esecuzione di una ristrutturazione totale.

In ALL. 1 si riporta la mappa stradale, in ALL. 2 alcune foto e in ALL.3 la planimetria catastale.



Antonio Stoppa

1.2 - Identificazione catastale

L'unità immobiliare in predicato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano è identificata come segue:

- Foglio 103 – Particella 28 – Sub. 723 – Zona cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 1 - Consistenza 3 vani – Rendita Euro 240,15 – Viale Fulvio Testi n. 182 – piano: 4-S1.

Intestata:

In ALL. 4 si riporta la visura catastale al NCEU.

1.3 - Atto di provenienza

Il bene immobile oggetto di stima è stato venduto dalla società IMMOBILIARE BICOCCA DI _____ a _____ nata a _____, coniugata in comunione di beni, cittadina peruviana residente in Italia, con Atto Repertorio n. 1006 e Raccolta n. 621 a rogito del Notaio Dr. Massimo Cesario iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che è riportato in ALL. 5.

1.4 - Metodologia di lavoro e criteri di valutazione

Oggetto della presente stima è il VALORE CORRENTE DI MERCATO dell'unità immobiliare in predicato.

Il sottoscritto ha considerato l'immobile come libero da affittanze, persone e cose ed ha proceduto alla stima utilizzando il procedimento della "COMPARAZIONE DIRETTA", che consiste nella valutazione del bene per comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, qualità, ubicazione ed età.



Antonio Stoppa

A tale scopo il perito ha fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia* pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Milano.

Si precisa che le superfici riportate per l'unità immobiliare in predicato hanno valore indicativo e che LA STIMA E' FATTA A CORPO E NON A MISURA.

1.5 - Limiti di indagini e responsabilità

Non sono state compiute indagini e non si assumono responsabilità nei confronti del titolo di proprietà e di eventuali diritti o impegni gravanti sul bene.

Parimenti si è presupposto che lo stesso sia in regola con tutte le leggi e con tutte le normative vigenti.

La finalità della stima è quella specificata nella presente relazione e non si assume responsabilità alcuna in caso di utilizzo della stima e/o di dati in essa contenuti per altre finalità.

1.6 – Valutazione immobile

La stima a corpo del valore corrente di mercato alla presente data dell'unità immobiliare in predicato risulta come segue (IVA e tasse escluse):

euro 110.000,00 (centodiecimila/00)



Antonio Stoppa

2- STIMA DEI BENI MOBILI CONTENUTI NELLA UNITA' IMMOBILIARE

2.1- Consistenza e descrizione

Come risulta dal verbale dell'inventario effettuato il 28 giugno 2006 nell'appartamento suddetto, oltre ai beni mobili necessari per la sussistenza della persona quindi non inventariati, sono contenuti i seguenti arredi di proprietà della socia accomandataria della società fallita

- 1 televisore marca DAEWOO di pollici presumibilmente pollici 21
- 1 stereo marca PHILIPS con due casse.



2.2 – Valutazione beni mobili

I due elettrodomestici sopradescritti sono stati visionati anche dal sottoscritto perito che li ha giudicati vecchi, di livello qualitativo modesto e in condizioni mediocri, per cui si assegna a questi due beni mobili:

VALORE TRASCURABILE

CONCLUSIONE: per tutto quanto sopra esposto, il perito assegna:

- all'appartamento ubicato in viale Fulvio Testi n. 182 a Milano identificato al al Foglio 103 – Particella 28 – Sub. 723 del catasto

Antonio Stoppa

fabbricati il valore corrente di mercato alla presente data (IVA e tasse escluse) di euro 110.000,00 (centodiecimila/00),

- ai due beni mobili inventariati composti dallo stereo marca GOLD-SCAB e dal televisore marca DAEWOO valore corrente di mercato alla presente data: TRASCURABILE.

Palazzolo Milanese, 20 settembre 2006

IL PERITO

Antonio Stoppa



COMPRAVENDITA

Fra:
Immobiliare Bicocca di con sede
in Milano (MI), via Slataper n. 8, codice fiscale
03644420154, capitale sociale lire 900.000, iscritta nel Re-
gistro delle Imprese di Milano al n. 96073, qui rappresenta
ta da im-
piegata, domiciliata ai fini del presente atto presso la se-
de sociale, giusta procura allegata all'atto Cesario in data
odierna rep.1005/620;

domestica, domiciliata
in Milano (MI), v.le F. Testi n. 182, coniugata in comunione
di beni, cittadina peruviana residente in Italia;
si conviene e si stipula quanto segue:

premesso

-che la società Sigerferro a r.l., con scrittura privata del
4.9.1969, registrata a Milano il 22.9.1969 al n.35650, con
firme accertate giudizialmente con sentenza del Tribunale di
Milano 15.12.1970-11.2.1971 n.700, registrata a Milano il
12.3.1971 al n.4606, passata in giudicato il 21.4.1971, tra-
scritta a Milano il 9.6.1971 ai nn.39129/31318, acquistò,
tra l'altro, l'immobile di vecchia costruzione sito in Mila-
no, viale Fulvio Testi 182 insistente sull'area ai mapp.28 e
30;

-che la predetta Sigerferro s.r.l., con atto notaio Loviset-
ti 27.10.1971 rep.197193/4383, trascritto a Milano il
22.11.1971 al nn.75914/5963, si trasformò in Immobiliare Fe-
rra di

-che quest'ultima, con atto notaio Zanuso 22.12.1978
rep.195571/19096, registrato a Milano il 10.1.1979 al n.443,
trascritto a Milano il 19.1.1979 ai nn.3347/3026, modificò
la propria ragione sociale in Immobiliare

-che con atto notaio Teti 30.6.1998 rep.159439/5809, regi-
strato a Milano il 9.7.1998 al n.25267, trascritto a Milano
I il 19.12.2000 ai nn.66025/45205, la suddetta venne tra-
sformata nell'attuale Immobiliare Bicocca di
R.C. s.a.s.;

-che è intendimento della Immobiliare Bicocca di
vendere frazionatamente lo stabile di cui
sopra ed a tal fine ha predisposto un regolamento di condo-
minio con annessa tabella millesimale;

ciò premesso

1) La società Immobiliare Bicocca di
s.a.s., come sopra rappresentata, vende alla signora
che acquista alla comunione legale
col coniuge, le porzioni in calce descritte, a parte del
fabbricato in premessa citato.

REGISTRATO a MILANO
4/21/01 N. 3229
Serie... 2w Atti Pw
Esate L. 9/10/00

TRASCritto CONSERVATORIA RR. (I.
DI MILANO I
il 9-7-2001
al nn. 6071-2789
L. 11000



2) La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive (in particolare quelle di passo pedonale e carraio di cui all'atto notaio Ferrari 13.10.1982 rep.60322, registrato a Busto Arsizio il 20.10.1982 al n.3459, quelle derivanti dal regolamento di condominio dello stabile di via Pulci 3, allegato all'atto stesso notaio) e la quota parte degli enti e spazi condominiali a' sensi dell'art.1117 C.C. in ragione di millesimi 35; è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente.

3) La parte acquirente:

- si obbliga all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare, con particolare riferimento all'art.5, regolamento che trovasi allegato all'atto notaio Cesario 28.2.2001 rep.390/249. Prende atto:

-che il cortile interno al mapp.30 sarà frazionato a cura della parte venditrice e che lo stesso mapp.30 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mapp.29 e 33 di proprietà della venditrice;

-conferisce mandato irrevocabile alla parte venditrice affinché la stessa possa provvedere ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie presso gli uffici competenti al fine di procedere ai lavori di ristrutturazione delle parti comuni, di cui l'acquirente si dichiara edotta, senza alcun onere e spesa per la stessa parte acquirente. Detto mandato viene conferito anche nell'interesse della parte acquirente.

4) Il prezzo convenuto della vendita è di lire 49.000.000 quarantanovemilioni, già pagato prima d'ora alla parte venditrice, che rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

5) Gli effetti della vendita decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri sono a profitto ed a carico della parte acquirente, a cui carico sono anche tutte le spese inerenti e conseguenti a questo atto, esente da I.V.A.

6) La parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II-bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 e dichiara: - che l'immobile de quo, ad uso abitazione, non è di lusso ed è ubicato nel comune in cui risiede, dove non è titolare esclusiva od in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione; - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate. La parte venditrice richiede la

riduzione dell'imposta INVIM.

7) La parte venditrice dichiara e garantisce:

- che quanto venduto è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca presa a Milano I 19.12.2000 ai nn.66026/16723 a favore Internazionale Servizi s.r.l. assentita di cancellazione con atto notaio Capasso 31.5.2001 rep.105170 e di quella iscrivenda a favore IntesaBci s.p.a., a garanzia di mutuo concesso alla parte acquirente;

- per l'art.40 della legge 28.2.1985 n.47 che i lavori di costruzione dello stabile, di cui le unità contrattuali sono parte, sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità;

- per l'art.3 della legge 165/1990 che il relativo reddito fondiario è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

8) Le parti chiedono che il presente atto resti depositato in quelli del notaio autenticante e di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.12 della legge 13.5.1988 n.154.

descrizione degli enti immobiliari contrattuali

in Milano, viale Fulvio Testi n.182:

appartamento int.23 a piano quarto di due locali e servizi, con annessa area di cantina int.0 nell'interrato, tra le coerenze:

dell'appartamento: mapp.28/724, corridoio comune, mapp.28/722, mapp.29, viale F.Testi; della cantina: corridoio, int.N, corridoio

Censito al N.C.E.U. al fg. 103 mappale 28 sub. 723 p.4-S1 categoria A/3 classe I vani 3 L. 465.000, è rappresentato graficamente nella planimetria qui allegata sotto A, le cui misure sono indicative

firmato

Repertorio numero 1006 Raccolta numero 621
Certifico io sottoscritto Massimo Cesario, notaio in Milano,
iscritto al Collegio Notarile di Milano, che senza l'assi-
stenza dei testimoni per espressa e concorde rinunzia delle
firmatarie, le signore

impiegata, domiciliata in Milano, via Staraper
n.8, , nata a

dicembre 1970, domestica, domiciliata in Milano, v.le P.Te-
sti n. 182, della cui identità personale sono certo, hanno
firmato la scrittura che precede alla mia presenza. Certifi-
co altresì che la parte venditrice, ammonita sulla responsa-
bilità penale cui può andare incontro in caso di dichiara-
zione mendace, a' sensi e per gli effetti del D.P.R.
28.12.2000 n.445, ha reso le sopra stese dichiarazioni alla
mia presenza. Pioltello, via Milano 82, lì ventinove giugno
duemilauno

firmato Massimo Cesario notaio - sigillo