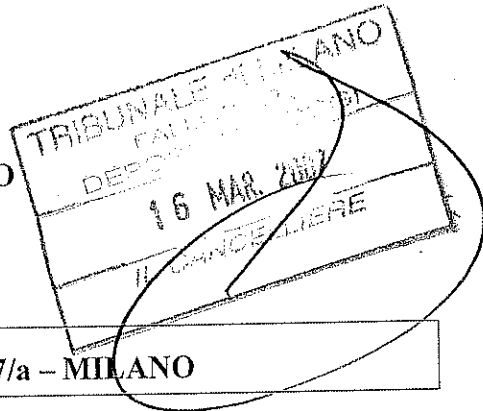


TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE – G.I. B. QUATRARO

Ctu ing. Giulia Mortara

RG.55/2006 FALLIMENTO SOTEC SRL



IMMOBILE SITO IN VIA ASCANIO SFORZA 37/a – MILANO

RELAZIONE DI STIMA

Individuazione catastale:

L'immobile oggetto di stima è sito in Milano via Ascanio Sforza n. 37/a ed è costituito unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio, con annesso servizio igienico, nonché pertinenziale porzione di cortile.

Dati catastali

N.C.E.U.

partita 18459 foglio 522 mappale 20 sub 1- 22 graffati cat C/3 classe 8 mq 133 rendita catastale Lire 4561, ridenunciato per diversa distribuzione degli spazi interni giusta denuncia di variazione registrata il 3 gennaio 1989 al n. 50029, 21/a

N.C.T.

Foglio 522 mappale 21/a di are 0.95- EU;

mappale 633 di are 0.05 FU d'accertare;

coerenze: nord altra proprietà mappale 4, a est cortile , parti comuni e mappale 23 a sud altra proprietà mappale 33 ovest via Sforza

PROVENIENZA DEL BENE:

1. Con nota di trascrizione Reg Gen 35308 Reg Part 23805 del 7/10/1991 a seguito di dichiarazione presentata il 11.3.1988 classificata al n. 1775 concernente la successione di Farè Angelo nato a Milano il 18.4.1903 apertasi il 10.10.1987 CF FRA NGL 03D18 F 205U contro l'eredità del nominato a favore di Farè Giuseppina n. Milano il 9.10.1934 CF FRA GPP 34R49 F 205S figlia erede
2. Con successiva nota di trascrizione per atto di divisione amichevole mediante assegnazione di beni al Reg Gen 10736 Reg Part 7699 del 06/03/1989 dal Notaio Rivera Paolo atto da Lui autenticato del 14 febbraio 1989 rep 79790 registrato a Milano atti privati al n. 5314 il 20 febbraio 1989 serie 2v

A FAVORE E CONTRO:

cs Farè Umberto nato a Milano il 06 gennaio 1905 domiciliato a Milano via Francesco



Sforza 37/a

FRA MRT 05A06 F205L, coniugato in comunione legale dei beni, **a cui spettano 389,80 millesimi**

☞ **Bonfanti Giuseppina**, casalinga, nata a Milano il 05 ottobre 1900 BNF GPP 00R45 F205V

vedova domiciliata a Milano in via Pavia n. 3 e **Farè Caterina**, casalinga, nata a Milano il 24 giugno 1922 FRA CRN 22H64 F205M vedova domiciliata a Milano in via Pavia n. 3 cui spettano per metà ciascuna **la quota indivisa di 252 millesimi**

☞ **Farè Giuseppina**, casalinga, nata a Milano il 09 ottobre 1934 domiciliata a Castiglione

Chiavarese via Arturo Rossi 12, FRA GPP 34R49 F205S coniugata in regime di separazione dei beni **cui spetta la quota indivisa di 358,20 millesimi;**

3. Nota di trascrizione Reg Gen 52535 Reg Part 36540 del 21/12/1989 Notaio Benedetto Antonio Elia atto di compravendita del 18 dicembre 1989 rep 23194 raccolta 2536 in corso di registrazione

A FAVORE

“ LOCAFIT locazione Macchinari Industriali Società per azioni” con sede legale in corso Italia n. 15 codice fiscale 00862460151

CONTRO

☞ Farè Umberto nato a Milano il 06 gennaio 1905 domiciliato a Milano via Francesco Sforza 37/a

FRA MRT 05A06 F205L, coniugato in comunione legale dei beni,

☞ Bonfanti Giuseppina, casalinga, nata a Milano il 05 ottobre 1900 BNF GPP 00R45 F205V

domiciliata a Milano in via Pavia n. 3;

☞ Farè Caterina, casalinga, nata a Milano il 24 giugno 1922 FRA CRN 22H64 F205M, domiciliata a Milano in via Pavia n. 3;

☞ Farè Giuseppina, casalinga, nata a Milano il 09 ottobre 1934 domiciliata a Castiglione Chiavarese via Arturo Rossi 12, FRA GPP 34R49 F205S

ognuno per i rispettivi diritti

vendono

alla Locafit

porzione di fabbricato posto in comune di Milano, via A. Sforza n. 37/a e più precisamente l'unità immobiliare in oggetto ad uso negozio – laboratorio con annesso servizio igienico nonché pertinenziale porzione di cortile.

4. Con Nota di trascrizione Reg Gen 11547 Reg Part 07416 del 27/03/1995 Notaio Francesco Saverio Russo atto in autentica del 07 febbraio 1995 rep 168466

A FAVORE

SOTEC s.r.l. con sede in Peschiera Borromeo, via Matteotti n. 55

A CARICO

“ LOCAFIT locazione Macchinari Industriali Società per azioni” con sede legale in corso Italia n. 15 codice fiscale 00862460151 la quale **vende a Sotec** la unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio con annesso servizio igienico nonché pertinenziale porzione di cortile in oggetto

Trascrizioni

5. Domanda di Iscrizione ipotecaria

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. Con sede legale in Roma via Vittorio



Veneto n. 119

CHIEDE

che a suo favore ed a carico di SOTEC s.r.l. con sede in Peschiera Borromeo, via Matteotti n. 55/2B CF 08162570157 venga iscritta ipoteca in forza di contratto di finanziamento di £ 400.000.000 stipulato con atto Francesco Saverio Russo in data 07 febbraio 1995 rep n. 168467/3551 registrato a Lodi il 24.2.1995 al n. 1076 e da rimborsare mediante tredici rate semestrali posticipate aventi scadenza la prima il 31 dicembre 1995 e l'ultima il 31 dicembre 2001, costituite dalla sola quota capitale, oltre gli interessi da corrispondersi in via semestrale posticipata.

L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di £ 696.000.000 delle quali £ 400.000.000 per capitale, £ 216.000.000 per un triennio di interessi.

6. Iscrizione RP 7110 RG 31130 del 01/08/1997 Atto Notarile Pubblico del 24/07/1997 rep 204641 da parte del Notaio Francesco Saverio Russo

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento

Capitale £ 250.000.000

Interessi £ 142.000.000

Spese £ 50.000.000

Totale £ 442.500.000

A FAVORE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

Con sede in Roma Codice fiscale 00651990582 Quota 1/1 relativamente all'immobile in oggetto

CONTRO

SOTEC S.R.L. Con sede in Peschiera Borromeo (MI) Codice fiscale 08162570157

Proprietaria per Quota 1/1 relativamente all'unità in oggetto

7. Iscrizione RP 13040 RG 47952 del 03/10/2000 con Atto Notarile Pubblico del 22/09/2000 rep 251742 Notaio Francesco Saverio Russo

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

Capitale £ 500.000.000

Tasso annuo 5,250%

Totale £ 1.000.000.000

Durata 15 anni

A FAVORE

CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.p.a.

Con sede in MILANO Codice fiscale 101516020152 Domicilio ipotecario eletto Milano, Via Monte di Pietà 8

CONTRO

SOTEC S.R.L. Con sede in Peschiera Borromeo (MI) Codice fiscale 08162570157

Proprietaria per Quota 1/1 relativamente all'unità in oggetto

8. Trascrizione RP 15804 RG 61980 del 06/08/2005 Atto Giudiziario del 08/06/2005 rep 23918 dal Tribunale di Milano c.f. 80151430156 Ipoteca Giudiziale derivante da

Codice atto 283- Sentenza di condanna

Somma Garantita Capitale € 564.682,27



Importo interessi € 42.351,17
Totale € 611.563,44

A FAVORE

Medusa Cinema S.P.A. Con sede in ROMA c.f. 09781990156 Domicilio ipotecario eletto Milano, Via Monte di Pietà 8

CONTRO

SOTEC S.R.L. Con sede in Peschiera Borromeo (MI) Codice fiscale 08162570157
Proprietaria per Quota 1/1 relativamente all'unità in oggetto

9. Trascrizione RP 19786 RG 81943 del 27/10/2005 Atto Giudiziario del 21/10/2005 rep 1281 Dal Tribunale di Asti – c.f. 80007360052 Specie atto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Somma Garantita Capitale € 10.115,31
Importo interessi € 4.211,38
Spese € 5.273,31
Totale € 20.000,00

A FAVORE

Cassa di Risparmio di Asti c.f. 00060550050 Domicilio ipotecario eletto Milano, Via Petrarca 22 C/O Avv Orrù

CONTRO

SOTEC S.R.L. Con sede in Peschiera Borromeo (MI) Codice fiscale 08162570157
Proprietaria per Quota 1/1 relativamente all'unità in oggetto

10. Trascrizione RP 14447 RG 26000 del 03/04/2006 Atto Giudiziario del 19/01/2006 rep 55/2006 dal Tribunale di Milano c.f. 151430156 per Codice atto 617- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

A FAVORE

Medusa Cinema S.P.A. Con sede in ROMA c.f. 09781990156 Domicilio ipotecario eletto Milano, Via Monte di Pietà 8

CONTRO

SOTEC S.R.L. Con sede in Peschiera Borromeo (MI) Codice fiscale 08162570157
Proprietaria per Quota 1/1 relativamente all'unità in oggetto

La situazione urbanistica

Dai riscontri documentali risulta predisposta una dichiarazione di modifiche interne ex art.26 L. 47/85 nel 1992 e, dal sopralluogo effettuato, tali modifiche risultano coerenti con quanto riscontrato in loco.

Da accertamenti effettuati non è stato possibile ricostruire presso gli uffici competenti la situazione urbanistica del bene o la presenza di eventuali condoni effettuati. La tipologia degli eventuali abusi ci induce comunque a ritenere gli oneri delle sanatorie relative incluse nella determinazione del valore del bene stesso.

Stato occupativo del bene

Il bene risulta occupato dalla società Cobà srl unipersonale con sede in Milano Via



Ascanio Sforza 37/a 20135 Milano – cf e p.i. 03753100969; è in corso una ordinanza di convalida di sfratto nei confronti della società stessa

Descrizione del bene

Trattasi di due ampi locali, di cui il primo in affaccio sulla via Ascanio Sforza da cui si accede direttamente alla proprietà.

Il primo locale presenta due finestre a doppia anta, unica fonte di illuminazione diretta. I soffitti a volta in mattoni ora risultano intonacati e tinteggiati come le murature, mentre la pavimentazione è in ceramica. Non esiste cantina né si hanno notizie di vespaio areato. L'altezza massima al centro volta è di mt. 3,60

All'interno del locale sono collocati due servizi igienici e sul retro si accede ad un piccolo cortile con servizi esterni. I locali sono dotati di impianto di climatizzazione.

Sul lato sud è presente uno stretto cortile destinato unicamente a deposito.

La superficie commerciale complessiva è di circa 153 mq

Criteri di stima e stima

Vista la particolarità della zona, in cui le destinazioni d'uso originarie risultano spesso alterate nell'effettivo utilizzo, si ritiene che i valori relativi così come riportati dalle pubblicazioni di settore siano da valutare caso per caso, con opportuni coefficienti di incremento o diminuzione del valore medio in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, del taglio dello stesso in relazione alla distribuzione degli spazi, dalla salubrità dei muri, del rapporto aero-illuminante oltre che della posizione e delle caratteristiche dei locali attigui e della accessibilità. Tuttavia a determinare il valore commerciale del bene contribuisce in modo prevalente l'ubicazione dello stesso, e, in particolare, l'affaccio sul Naviglio Pavese

Nella fattispecie si sono raccolti i dati medi dei locali a laboratori e dei negozi così come riportati da Borsa Immobiliare di Milano, agenzia del Territorio ma soprattutto rilevamenti effettuati presso le agenzie immobiliari in zona o in rete.

La superficie commerciale risulta di circa 153 mq ed il valore unitario stimato è di 2800 euro/mq



Pertanto il valore del bene in oggetto, comprensivo delle quote millesimali pertinenza, è da ritenersi pari a 2800 €/mq ed il valore a base d'asta, valutato a corpo, pari a

Valore a base d'asta 428.000 euro

(dicono quattrocentoventottomila euro)

Il ctu



Si allega:

Documentazione catastale

Documentazione ipocatastale

Planimetrie

Documentazione fotografica

Documentazione fonti