
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

società Petit Soleil sas di Loreto

N° Gen. Rep. **991/2013**
data udienza di verifica crediti:

Giudice Delegato: **Dott. Sergio Rossetti**

Curatore Fallimentare: **Arianna Aldrovandi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento di
via dei Fontanili, 2 Milano

Esperto alla stima: FRANCESCO LOMI
Codice fiscale:
Email:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Dati Catastali: foglio 548, p.lla 69, sub. 62

2. Stato di possesso

Bene: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Stato di possesso: occupato da terzi senza titolo opponibile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

creditori iscritti: TUTTI I CREDITORI DEL FALLIMENTO 991/2013;

5. Comproprietari

Beni: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Milano (Milano) - 20141

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

Prezzo da libero: € 147.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Milano (Milano)**
via di Fontanili, 2 piano primo

Lotto: 001 - appartamento di via dei Fontanili, 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sita al piano primo del condominio di via dei Fontanili, 2 Milano (MI)

composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, una camera, un bagno , ripostiglio in quota, un balcone, oltre a ripostiglio nel sottotetto posto al piano 4.

1.1 Quota e tipologia del diritto

Quota di proprietà di 1/1:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di **MILANO (Codice F 205)** -Provincia di Milano (MI), Foglio 548, Particella 69, sub 62, indirizzo VIA DEI FONTANILI n. 2 piano: 1-4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale: 79 mq, totale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita € 454,48.

Intestazione:

1)

PER 1/1

PROPRIETA'

Dati Derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2005 protocollo n. MI Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2005 Repertorio n.: 228869 Rogante: Sede:
MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24007.1/2005).

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano PRIMO:

a nord: altra proprietà;

ad est: ballatoio comune ;

a sud: altra proprietà;

ad ovest: via Bernardino Verro.

Confini della ripostiglio posta al piano 4:

a nord: altra proprietà;
ad est: corridoio comune;
a sud: altra proprietà;
ad ovest: via Bernardino Verro.

1.4 Atto di Pignoramento

TRASCRIZIONE del 16/11/2015 - Registro Particolare 44921 Registro Generale 64497
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1008/2013 del 31/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

1.5 Atto di Provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2005 protocollo n. MI Nota presentata con Mo-dello Unico in atti dal 20/06/2005 Repertorio n.: 228869 Rogante: ,

TRASCRIZIONE del 17/06/2005 - Registro Particolare 24007 Registro Generale 43538 Pubblico ufficiale Repertorio 228869/20332 del 10/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1309 del 13/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

Nota relativa all'annotazione INEFFICACIA TOTALE

Si precisa che, rispetto alla compravendita di cui all'atto 228869/2033 del 10 giugno 2005, così come alla successiva rinuncia al diritto di abitazione di cui all'atto 233227/23791 del 13 ottobre 2006, interveniva Sentenza n.8539/2012 pronunciata dal Tribunale di Milano in cui era dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di di entrambi gli atti. Si evidenzia, altresì, e per maggior completezza l'erroneità delle annotazioni trascritte il 13 marzo 2014 (nn.12121/1309 e 12120/1308), in cui era annotata l'inefficacia totale degli atti notarili richiamati e non, invece, l'intervenuta revocazione degli stessi, rispetto ad . Sul punto, sentito anche il Conservatore, non pare necessario dar corso ad alcuna rettifica alla quale, in ogni caso, provvederebbe il Fallimento a propria cura e spese (imposta in misura fissa)."

Discende, quindi, che proprietaria sia , e per essa il Fallimento, e che l'immobile non sia gravato da alcun diritto di abitazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: il lotto in oggetto si trova in un quartiere semicentrale, ex comune a se stante annesso a Milano nei primi anni del secolo scorso, la zona è stata recentemente oggetto di riqualificazione urbanistica che ha trasformato i vecchi insediamenti industriali in residenziali, con interventi sulla viabilità e sull'arredo urbano che nell'insieme hanno rivalutato la zona.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi SCARSI.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti attività ricettive e centri sportivi, l'università Bocconi è a un chilometro di distanza

ed a 18 minuti di bus n. 79.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di espansione con insediamenti recenti

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: ATM bus 65 e 79

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/04/2019, ha potuto constatare che l'immobile era occupato senza titolo da terzi.

Assunte in merito relative informazioni dalla curatela, viene confermata l'intenzione del terzo di liberare l'immobile spontaneamente; diversamente, il Fallimento otterrà dal Tribunale ordine di liberazione dell'immobile con immediato rilascio dello stesso, libero da persone e/o cose ex artt. 605 e segg. c.p.c.

3.2 Esistenza Contratti

Alla Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in cui il proprietario figuri in qualità di dante causa.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2009 - Registro Particolare 820 Registro Generale 4834

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4310 del 28/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MILANO(MI)

il bene è gravato da ipoteca legale iscritta da

ISCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 13975 Registro Generale
67094 Pubblico ufficiale Repertorio 16365/68 del
17/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 - Registro Particolare 39415 Registro
Generale 60712
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12080 del 16/07/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO-
BILI
Immobili siti in MILANO(MI)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 9967 Registro Generale 15696
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13746 del 24/02/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

In seguito alla richiesta inviata dal sottoscritto in data 12/06/2019, l' Amministratore di Condo-
minio, ha indicato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **640,00 € (seicento quaranta/00) circa.**

Spese condominiali insolute:

- ordinario 2018-2019 : **0,00 € (zero/00)**

-Ordinario 2017-2018 : **0,00 € (zero/00)**

- Preventivo 2019-2020: **640,00 €**

Spese condominiali totali insolute alla data del 12/06/2019: **0,00 € (zero/00)**

Millesimi di proprietà: **23,38 /1000**

Spese straordinarie già deliberate : **0,00 € (zero/00)**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Nessuno**

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile è in corso di certificazione .

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----.

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

Certificazione di conformità degli impianti: tutti gli impianti sono privi della certificazione di leg-
ge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario****Dal 10/06/2005 AD OGGI**

1) (1) Proprietà per
1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2005 protocollo n. MI Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2005 Repertorio n.: 228869 Rogante:

Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24007.1/2005)

(Nel 2012 con la Sentenza n.8539, già definitiva alla dichiarazione di fallimento della Loreto, il Tribunale di Milano dichiarava inefficace nei (soli) confronti della Banca, ex art. 2901 c.c. l'atto di cui sopra. Vedi sentenza allegata)

6.2 Precedenti proprietari**dal 20/09/1998 al 10/06/2005**

1) S (3) Abitazione

per 1/1 fino al 10/06/2005

2) S (1) Proprietà

per 1/1 fino al 10/06/2005

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/1998 protocollo

n. MI Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2005 Registrazione: Sede: Volume:

1999 n: 2816 IN MORTE DI S (n. 24007/2005)

6.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)**dal 11/03/1985 al 20/09/1998**

1) S (1) Proprietà

per 1/50 fino al 10/06/2005

2) (1) Proprietà per

1/50 fino al 10/06/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1985 Repertorio n.: 28078/2876

Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 7699 del

20/03/1985 COMPRAVENDITA 10068

dal 27/05/1981 al 11/03/1985

1) (1) Proprietà

fi-no al 20/09/1998

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/1981 Voltura in atti dal

29/10/1994 Repertorio n.: 15797 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede:

MILA-NO n: 30515 del 04/06/1981 COMPRAVENDITA (n. 108991.1/1982)

7. PRATICHE EDILIZIE:

la richiesta di visura atti del 14/12/2016 P.G. 26799/2016 ha dato esito negativo: il comune di Milano ha risposto che gli atti di fabbrica relativi al fabbricato di via dei Fontanili, 2 risultano irreperibili presso l'archivio storico, e per quanto riguarda la richiesta di visura relativa a pratiche edilizie più recenti alcune risultano irreperibili ed altre, reperite dall'ufficio visure, non riguardano l'unità immobiliare oggetto di perizia.

7.1 Conformità edilizia:

Il sottoscritto considerato quanto precedentemente scritto dichiara che non è possibile verificare se

l'unità immobiliare sia conforme o meno al titolo rilasciato. Sicuramente l'edificio è stato edificato a partire dal 1884 e nel 1930 è già rappresentato in pianta con forma attuale, come risulta dal Geoportale del comune di Milano cartografia storica.

La differente distribuzione interna, rispetto a quanto rappresentato nell'attuale scheda catastale, rende necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria CILA con il pagamento di una sanzione di 1000,00€ (mille/00) a cui andrà aggiunto un compenso di altri 1000,00 € (mille/00) per il professionista.

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO; TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO (art. 17.2).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta NON conforme alla planimetria catastale.

Note sulla conformità: L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale, è necessario provvedere al rifacimento della planimetria catastale. Costo 800,00 € (ottocento/00)

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di via dei fontanili è una tipica costruzione milanese casa corte con ballatoi di distribuzione esterni dove si affacciano le unità immobiliari.

Il fabbricato risulta già in edificato nella cartografia del 1910 ed in parte anche in quella del 1884, è composto da tre corpi di fabbrica che formano una corte triangolare con uno sviluppo di 5 piani fuori terra ed un piano interrato .

È dotato di un solo vano scala, con gradini in pietra e dotato di grandi finestre ; il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura portante è in muratura portante di mattoni pieni.

Le facciate sono intonacate, la copertura è a falde inclinate contrapposte con copertura in tegole in cotto.

Non c'è il servizio di portineria.

E' presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione buono.

Le facciate sono già state oggetto di opere di manutenzione ordinaria .

Descrizione dell'abitazione

L'immobile si trova al primo piano del fabbricato appena descritto, nell'ala che si affaccia sulla via Bernardino Verro; è così costituito: cucina abitabile, una camera, un bagno con finestra, un ripostiglio in quota ricavato in un abbassamento del corridoio d'ingresso, un ingresso ed un soggiorno con balcone. Inoltre è segnato nella scheda catastale anche un ripostiglio al piano sottotetto dove però non mi è stato possibile accedere.

L'altezza interna è di 3,34 m e nella zona del disimpegno soppalcata è 2,20.

L'accesso alla u.i. avviene dal ballatoio comune, al quale si arriva dopo avere percorso il vano scala condominiale, direttamente nel disimpegno d'ingresso dove si affacciano le porte dei vari locali.

Subito a sinistra vi è la porta del bagno di dimensione normale , dotato di una finestra in buono stato di conservazione, proseguendo nel corridoio, a destra vi è la porta della cucina , piuttosto grande ben illuminata a dalla finestra affacciata sul ballatoio comune. Sempre a sinistra nel disimpegno si apre la porta della camera da letto di dimensioni normali con una grande finestra. Di fronte la porta della camera si apre la porta del soggiorno , piuttosto grande , con una porta finestra che si apre sul balcone prospiciente la via Bernardino Verro. Tutto l'ingresso è ribassato a formare un ripostiglio in quota.

Descrizione del ripostiglio al piano sottotetto

Lo scrivente non ha potuto accedere al vano sottotetto in quanto il proprietario dell'u.i. non è in possesso delle chiavi per accedere al piano sottotetto dalla scala comune. Per la valutazione si assume come veritiera la dimensione del locale come riportato nella scheda catastale.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione buona.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso	tipologia: porta non blindata anta singola, con serratura supplementare materiale: rivestimento in legno laminato caratteristiche: doppia serratura condizioni: sufficienti,
Infissi esterni	tipologia: doppia anta materiale: alluminio con vetro camera/legno vetro semplice protezione: persiane materiale protezione: condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laminato condizioni: buone
Pavim. Interna	ubicazione: ingresso, soggiorno, cucina, camera disimpegno materiale: ceramica monocottura condizioni: discrete ubicazione: bagno, cucina materiale: piastrelle monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale e ballatoi comuni	posizione: esterno materiale: pietra /cemento condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Spese per la certificazione degli impianti 1000,00 € (mille)

Riscaldamento:

Esiste nell'u.i. impianto di riscaldamento, emissione tramite caloriferi in ghisa. Tipologia di impianto: autonomo con caldaia murale a tiraggio naturale, (Vailant), ubicata in cucina.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas e del libretto caldaia. Spese di certificazione impianto 1000,00€ (mille/00)

Condizionamento e climatizzazione: Esiste impianto di condizionamento composto da un due split in soggiorno e in camera con motore esterni sul balcone.

L'immobile non dispone di ascensore.

L'immobile non è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, il balcone viene aggiunto e calcolato al 30%, inoltre il ripostiglio nel sottotetto viene aggiunta e calcolata al 20 %.

Superficie complessiva lorda di circa mq **64,15**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	60,61 mq	1,00	60,61
Balcone	Sup. lorda	1.80 mq	0,30	0.54
Ripostiglio solaio	sup lorda	15.00	0,20	3.00
Superficie commerciale totale				64,15
SUPERFICIE TOTALE arrotondata				. 64,15 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

8. Fonti di informazione:

Per la valutazione ho ricercato il prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate nel comune di Milano per unità immobiliari simili all'oggetto di perizia, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO,

in stato conservativo NORMALE nella zona D20 Periferica/ ORTLES, SPADOLINI, BAZZI, venduti durante il SECONDO SEMESTRE 2018 che è risultato di 1850,00 €/mq

Ho consultato il prezzo indicato nel borsino immobiliare pubblicato da OSMI Borsa Immobiliare, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, per unità immobiliari, appartamenti vecchi oltre 30 anni vendute nel comune di Milano zona Ripamonti durante 2 semestre 2018, che è risultato di 2200,00 €/mq .

Ho ricercato annunci pubblicati da Agenzie immobiliari di zona per immobili simili con una sistemazione interna migliore ed una classe energetica alta, valori tra variano tra i 3000,00 e 4000,00 €/mq;

Quindi ritengo di attribuire all'unità immobiliare al mq 2500,00€/mq

8. Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	64,15	€ 2500,00	€ 160.375

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 160.375,00
(160375,00-5%= -8018,75€)	-€ 8018,75

Rimborso spese per variazione catastale ed eventuale pratica edilizia in sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna	-€ 2.800,00
--	-------------

Rimborso spese per certificazione impianti e caldaia.	-€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente :	nessuna

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 147556,25
---	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 147.000,00
--	---------------------

Data generazione:
12 giugno 2019

L'Esperto alla stima
FRANCESCO LOMI