

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA FALLIMENTARE**



**La Varesina S.r.l. Società Onoranze Funebri Arch. Monumenti In Liq.ne**

**N° Gen. Rep. 904/2010**

**data udienza di verifica crediti: 12-04-2011 ore 13:00**

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

**Curatore Fallimentare: Avv. Andrea Tracanella**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto: Negozio in Rho - Via Stoppani 3**

**Esperto alla stima: MARCO PETTORALI**

**Codice fiscale: PTTMRC62C01F205Z**

**Partita IVA: 08116790158**

**Studio in: Via Generale Govone 56 - 20155 Milano**

**Telefono: 023311963**

**Fax: 023313953**

**Email: pettoralimarco@tin.it**

**Pec: marco.pettorali@legalmail.it**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** C/1

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 128 - 132, subalterno 3

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:** Non specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotti:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Antonio Stoppani 3 - Rho (Milano)

**Lotto:** Negozio in Via Stoppani 3

**Prezzo da libero:** € 253.000,00

**Prezzo da occupato:** € 177.100,00

**Beni in Rho (Milano)**

Via Antonio Stoppani 3

**Lotto: Negozio in Via Stoppani 3**

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

**Identificativo corpo: Negozio.**

sito in Rho, Via Antonio Stoppani 3

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09846090158

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: LA VARESINA S.r.l. Società Onoranze Funebri Architettura Monumenti, con sede in Milano, codice fiscale 09846090158, foglio 17, particella 128 - 132, subalterno 3, indirizzo Corso Sempione 101, piano Terra, comune Rho, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 171, superficie mq 165, rendita € 4.972,08

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da nord in senso orario: a nord, proprietà di terzi a muro di fabbrica divisorio ed a linee di termine, indi proprietà di terzi di cui al mappale 131 foglio 17, a muro comune divisorio; a est, proprietà di terzi di cui al mappale 315 foglio 17 a muro tutto compreso; a sud, dapprima proprietà di cui al mappale 334 foglio 17, indi proprietà di cui al mappale 134 foglio 17 a muro tutto compreso; ad ovest, Via Stoppani.

Note: Si segnala che l'unità immobiliare catastalmente è riportata in Corso Sempione 101 anziché in Via Stoppani 3.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in questione viene riportato all'indirizzo di Rho Corso Sempione 101 anziché in Rho Via Antonio Stoppani 3. Con riguardo alla planimetria catastale si segnala che sulla stessa non sono graficamente indicate n. 4 finestre lato sud.

Regularizzabili mediante: Presentazione di foglio di osservazioni per il cambio dell'indirizzo e ripresentazione planimetria catastale.

Note: Il costo per la presentazione del foglio di osservazioni per l'aggiornamento dell'indirizzo e quello relativo alla presentazione della nuova planimetria catastale è quantificato forfetariamente in complessivi €. 1.000,00.

Note sulla conformità catastale: L'immobile in questione viene riportato all'indirizzo di Rho Corso Sempione 101 anziché in Rho Via Antonio Stoppani 3. Con riguardo alla planimetria catastale si segnala che sulla stessa non sono graficamente indicate n. 4 finestre lato sud.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Via Antonio Stoppani è una strada a doppio senso di marcia posta nel semicentro nord di Rho, accessibile da Corso Europa oppure da Via Leonardo da Vinci. La zona è caratterizzata dalla presenza dell'Ospedale "Di Circolo", con accesso da C.so Europa 250, distante dall'unità in oggetto circa 100 metri.



Ospedale "Di Circolo"

Negozi oggetto di stima

La zona vede altresì la presenza di edifici per lo più residenziali edificati in parte nei primi anni del secolo scorso e in parte nel secondo dopoguerra. Non mancano invero piccole realtà artigiane dislocate a macchia di leopardo su tutto il territorio. Buona la presenza di negozi, scuole, uffici pubblici e privati che rendono la zona fruibile/vivibile.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Monumenti, chiese e palazzi storici nel centro cittadino

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria di Rho circa 2,00 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale "Di Circolo" di Rho (metri 100 circa).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **[REDAZIONE]**, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2005 per l'importo di euro 34.200,00 con cadenza mensile. Registrato a Milano il **[REDAZIONE]** ai n. **[REDAZIONE]**

Tipologia contratto: 6+6

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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:

- Ipoteca volontaria scaduta; A favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA Soc. coop. a r.l. contro, Bertini Roberta nata a Milano il 03-10-1946; Derivante da: Concessione di Mutuo; Importo ipoteca: L. 2.500.000.000; Importo capitale: L. 1.750.000.000 ; Iscritta a Milano 2 in data 19/12/1990 ai nn. 97871/19652 ; Note: L'ipoteca iscritta in data 19-12-1990 n. 97871 è assentita di cancellazione con atto del 25-11-1997 in autentica Not. Nicola Caputo rep. n. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GRUPPO VARESINA SOFAM S.r.l. contro La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Iscritta a Milano 2 in data 24/12/2010 ai nn. [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano 2 in data 05/02/2009 ai nn. [REDACTED],

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; trascritto a Milano 2 in data 29/07/2010 ai nn. [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; trascritta a Milano 2 in data 28/03/2011 ai nn. 34194/19808;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In corso di stesura

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Bolzano, codice fiscale [REDACTED] proprietario ante ventennio al 01/06/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Not. Nicola Caputo di Milano in data 26/05/1999 ai nn. [REDACTED] - registrato a Milano in data 11/06/1999 ai nn. 15296/1V - trascritto a Milano 2 in data 28/05/1999 ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** LA VARESINA S.r.l. Società Onoranze Funebri Architettura Monumenti con sede in Milano, codice fiscale 09846090158 dal 01/06/2007 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Not. Raffaella Caputo di Milano in data 01/06/2007 ai nn. 19428/12019 - registrato a Milano 6 in data 13/06/2007 ai nn. 11393/1T - trascritto a Milano 2 in data 16/06/2007 ai nn. 94651/49541.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Sanatoria prot. 1531/87

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Oggetto: Sanatoria abusi



Presentazione in data 27/06/1987 al n. di prot. 1531

NOTE: Il fabbricato di cui il negozio è parte è stato edificato con lavori iniziati prima del 1° settembre 1967. Successivamente in data 26-06-1987 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al n. 1531 di protocollo.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il cortile interno di pertinenza del negozio oggetto di stima è stato completamente coperto con travi in metallo satinato e copertura in elementi traslucidi. Opera questa che, a parere dello scrivente, non può essere sanata poiché è da considerarsi aumento di volumetria. Inoltre sul cortile interno si affacciano alcune finestre del negozio, in particolare la finestra del bagno, nonché una finestra del bagno del negozio confinante di terzi.

Regolarizzabili mediante: Ripristino locali

Descrizione delle opere da sanare: Sulla base di quanto riferito dal tecnico comunale la copertura dovrà essere rimossa con ripristino del cortile a cielo libero.

Note: Il costo presunto, forfettario, per tale ripristino è quantificato in circa €. 10.000,00.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.R.L. n. 34 del 21/08/2013
Zona omogenea:	Ambiti residenziali di recente formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Sul cortile dell'unità immobiliare in questione, più precisamente su tratto di muro confinate lato nord-est, è stata praticata finestra per aereo-illuminazione del servizio igienico del negozio confinante di terzi.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sul cortile dell'unità immobiliare in questione, più precisamente su tratto di muro confinate

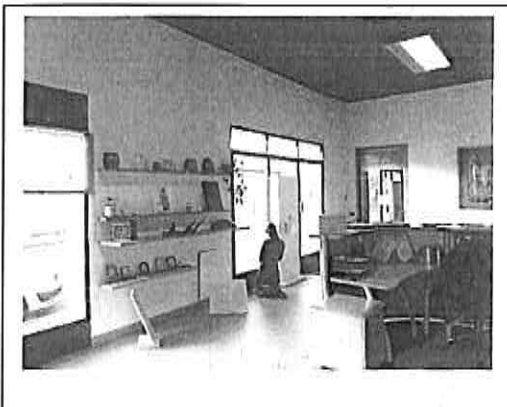
	lato nord-est, è stata praticata finestra per aere-illuminazione del servizio igienico del negozio confinante di terzi. Detta apertura non può essere modificata o ampliata rispetto alla consistenza e alle caratteristiche che presenta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Negozi**

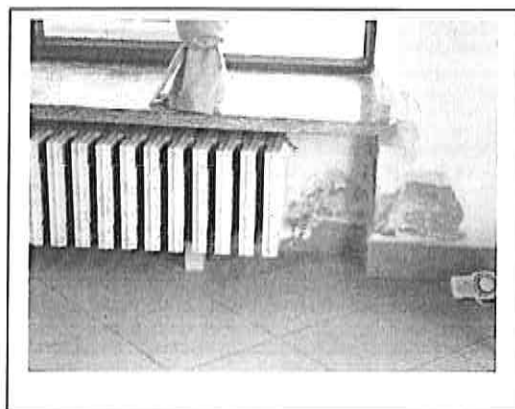
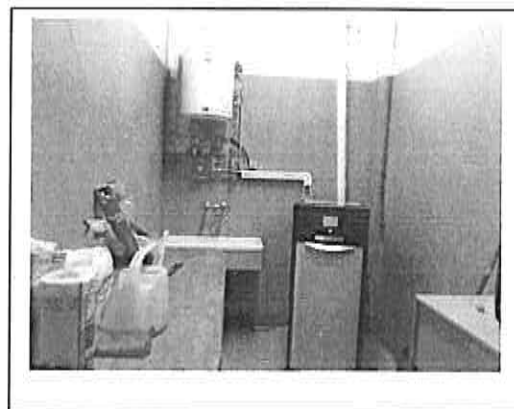
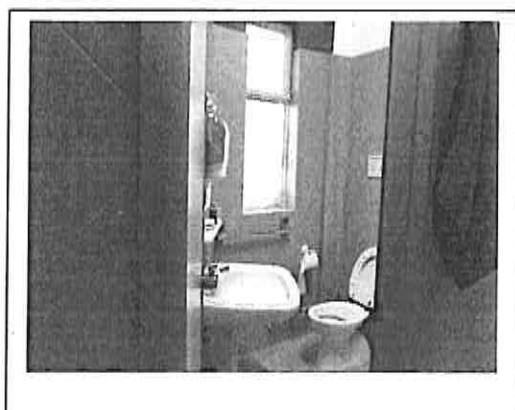
### **Rho – Via Antonio Stoppani 3**

Situato nel semicentro nord del Comune di Rho, a pochi passi dall'Ospedale "Di Circolo", il negozio è posto al piano terreno di un vetusto fabbricato realizzato su un piano fuori terra con strutture portanti in mattoni pieni e tetto con orditura di legno a falde leggermente inclinate con copertura in tegole di laterizio. L'edificio si affaccia sulla Via Stoppani, strada a doppio senso di marcia che mette in comunicazione Via Leonardo da Vinci con C.so Europa.



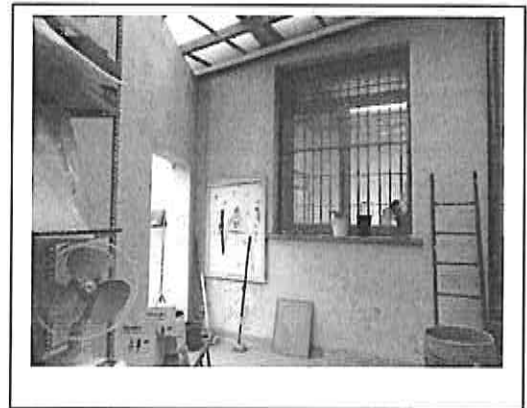
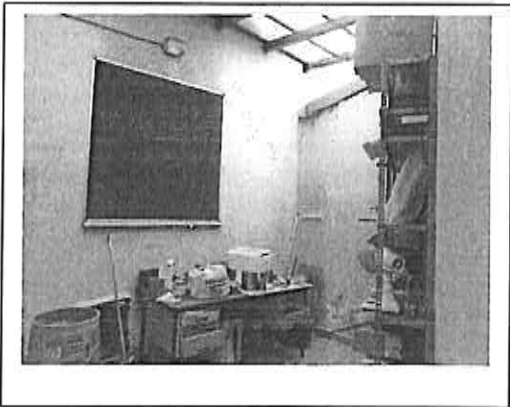
Esternamente si presenta con la facciata intonacata e tinteggiata su cui risaltano le vetrine degli esercizi commerciali di cui due sono del negozio in oggetto. L'accesso al negozio avviene attraverso porta pedonale ricavata all'interno di una delle vetrine entrambe realizzate in profilati metallici verniciati con doppi vetri.

Internamente il negozio, attualmente sede espositiva di oggetti, monumenti, statue e bare di azienda di onoranze funebri, si presenta con i pavimenti di tutti i locali rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre pareti e soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, con l'eccezione delle pareti del bagno, anti-bagno e ripostiglio che sono anch'esse parzialmente rivestite di piastrelle di ceramica. I sanitari del bagno sono composti di elementi in ceramica porcellanata bianca corredati da gruppi di rubinetteria in ottone cromato.



Il negozio è dotato d'impianto elettrico in cavi in parte sottotraccia corredato di interruttore salvavita di cui non è stata rinvenuta la certificazione di conformità, mentre il riscaldamento, di tipo autonomo, è generato da caldaia a pellet e irradiato nell'unità attraverso radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda sanitaria è pro-

dotta da boiler elettrico posto nel ripostiglio. Da segnalare che l'attuale conduttore ha riferito allo scrivente che la caldaia a pellet sopra indicata è di sua proprietà personale. Da segnalare infine la presenza di alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto e alcuni scrostamenti dovuti all'umidità di risalita.



Di pertinenza del negozio vi è un cortile interno non fruibile dall'esterno ed accessibile da porte ricavate all'interno di vetrate realizzate in profilati metallici verniciati con vetro singolo retato. Il cortile si presenta interamente pavimentato con piastrelle di ceramica ed è utilizzato come esposizione di monumenti funebri. Detto cortile è stato interamente coperto con travi di metallo satinato e copertura in elementi semi-trasparenti e ciò in difformità delle normative edilizie comunali. Da segnalare altresì che nel cortile si affacciano alcune finestre del negozio in questione, tra cui quella del bagno ed altra finestra di bagno di terzi. Nel suo complesso l'unità immobiliare in questione si presenta in mediocre stato di manutenzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di La Varesina S.r.l. Società onoranze funebri arch. monumenti in liq.ne - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09846090158

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulla planimetria catastale in scala 1:200 verificata a campione in loco. La superficie commerciale è stata altresì calcolata includendo tutti i tavolati interni e i muri esterni, considerando il 50% della superficie occupata dai muri divisorii con altre proprietà, il 10% del cortile pertinenziale, così come disposto dell'allegato C del DPR 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio con pertinenziale cortile	Sup. lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
		<b>165,00</b>		<b>165,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Rho

Tipologia: Negozio

Valore di mercato min (€/mq): 1950,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max (€/mq): 3000,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Presunta 1985

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Il riscaldamento, di tipo centralizzato, viene prodotto da caldaia a pellet di proprietà dell'attuale conduttore.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni edite dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati all'immobile in questione.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento



fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali e atmosferici e dagli eventuali difetti;

- l'anno di costruzione, anche se presunto, dal quale si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsiasi gravame;
- la regolarità urbanistico-edilizio e catastale;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato.

Nel calcolo della valorizzazione si tiene in elevata considerazione anche la localizzazione dell'immobile.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Rho;

Ufficio tecnico di Rho;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I.,

O.S.M.I. Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare;

Web.

#### **8.3 Valutazione corpi:**

##### **Negozio.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni edite dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e

adattati all'immobile in questione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò con pertinen- ziale cortile	165,00	€ 2.000,00	€ 330.000,00
Valore corpo			€ 330.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 330.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negoziò		165,00	€ 330.000,00	€ 330.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 66.000,00
Costo forfettario per demolizione copertura cortile	€ -10.000,00
Costo per presentazione nuova planimetria catastale e foglio di osserva- zioni per cambio indirizzo	€ -1.000,00

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

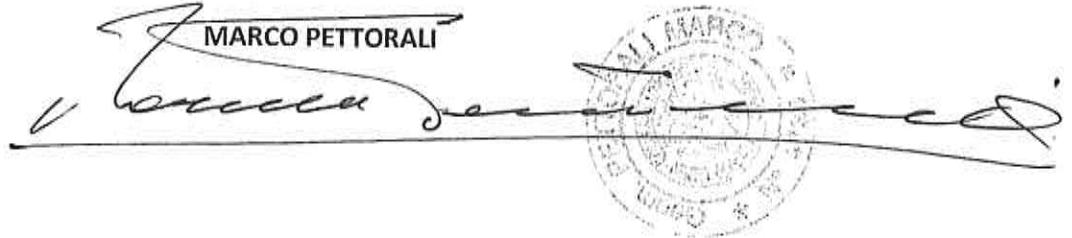
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 253.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 253.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 177.100,00



Data generazione:  
01-02-2016

L'Esperto alla stima

MARCO PETTORALI

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Marco Pettorali', is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a star symbol.

**ALLEGATI:**

- 1) Planimetria catastale in scala 1:200;
- 2) Visura storica catastale;
- 3) Estratto di mappa in scala 1:1000;
- 4) Ipoteca del 19/12/1990;
- 5) Pignoramento del 05/02/2009;
- 6) Pignoramento del 29/07/2010;
- 7) decreto ingiuntivo del 24/12/2010;
- 8) Trascrizione sentenza di fallimento del 28/03/2011.