

Tribunale di MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE
R.G. 112/2018

FALLIMENTO [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in MONZA – Via GIUSEPPE FERRARI n. 6
LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa
LOTTO 2: ufficio con archivio e n.1 posto auto scoperto
LOTTO 3: n.1 posto auto scoperto



Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED] 20145 Milano



Immobili in Comune di MONZA – Via Giuseppe Ferrari n.6

Unità immobiliari in fabbricato condominiale:

LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa

LOTTO 2: ufficio con archivio e n.1 posto auto scoperto

LOTTO 3: n.1 posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 di [REDACTED] con sede in MILANO - [REDACTED]

LOTTO 1 **Appartamento con cantina e autorimessa**

Unità immobiliare sita in Comune di Monza, via Giuseppe Ferrari n.6 (catastalmente snc) e precisamente appartamento sito al quinto piano composto da due vani, servizi e balcone con annessa cantina pertinenziale, sita al secondo piano interrato. Completa il lotto n.1 box pertinenziale sito al primo piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	61	457	68	-	A/3	5	3,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ²	Euro 460,94	VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC Piano S2-5 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	61	457	120	-	C/6	4	19 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 123,64	VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: altra U.I.U sub. 67; Via Ferrari; altra U.I.U. sub. 69; parti comuni
- del vano a cantina: altra U.I.U sub. 67; parti comuni; altra U.I.U. sub. 69; vano per areazione
- dell'autorimessa: altra U.I.U sub. 119; corsello di manovra; altra U.I.U. sub. 121; altra U.I.U. sub. 137;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: SI - Lo scrivente ritiene poter affermare che non emergono **differenze sostanziali** rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali allegata tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita. Mancano semplicemente 2 porzioni di tavolati e una porta segnalati anche nel seguito della relazione. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

LOTTO 2



Ufficio con archivio e n.1 posto auto scoperto

Unità immobiliare sita in Comune di Monza, via Giuseppe Ferrari n.6 (catastalmente snc) e precisamente locale uso ufficio e servizio sito al piano terra collegato da scala interna a un locale archivio al primo piano. Completano il lotto un posto auto distinto al subalterno 209 sito al piano terra, nel cortile interno.

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] sede in [redacted]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	61	457	708	-	A/10	2	2,5 vani	Totale: 63 m ²	Euro 981,27	VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	61	457	209	-	C/6	3	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 72,51	VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- dell'ufficio: parti comuni al sub. 1 su quattro lati;
- del posto auto sub.209: posto auto sub. 208; parti comuni sub.1; posto auto sub. 210; parti comuni sub.1;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

È ricompresa quota proporzionale di comproprietà in ragione di 7,24/1000 per l'ufficio, 0,45/1000 per il posto auto al sub. 209, sugli enti e parti comuni tali per legge ex art. 1117 c.c. e/o per regolamento di condominio.

Regolarità Catastale: Parziale - Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, segnala che la scala di collegamento tra il piano terra è primo è stata modificata, da scala a chiocciola a scala a 2 rampe. Si segnala altresì che al piano primo il locale autorizzato è stato diviso al fine di creare un disimpegno e due uffici.

Il piano primo è stato impropriamente indicato come ufficio invece che archivio. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

LOTTO 3 n.1 posto auto scoperto

Unità immobiliare sita in Comune di Monza, via Giuseppe Ferrari n.6 (catastalmente snc) e precisamente posto auto distinto al subalterno 210 siti al piano terra, nel cortile interno.

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] sede in [redacted]

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	61	457	210	-	C/6	3	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 72,51	VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- del posto auto sub.210: posto auto sub. 209; parti comuni sub.1; posto auto sub. 211; parti comuni sub.1;

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

È ricompresa quota proporzionale di comproprietà in ragione di 0,45/1000 per il posto auto per il sub. 210, sugli enti e parti comuni tali per legge ex art. 1117 c.c. e/o per regolamento di condominio.

Regolarità Catastale: non si segnalano difformità. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

2. Stato di possesso:

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità della procedura.

3. Vincoli ed oneri giuridici:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

3.1.2 *Atti di asservimento urbanistico:*

- **SERVITÙ NON AEDIFICANDI** costituita a favore del comune di Monza con atto autenticato nelle firme per notaio [redacted] di Monza in data 28 marzo 2002 rep.n. [redacted] ed in data 5 aprile 2002 rep.n. [redacted], registrata presso l'agenzia delle entrate di Monza 1 in data 11 aprile 2002 al n. [redacted] e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di mirano 2 in data 19 aprile 2002 ai nn. 48439/28986.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- **SERVITÙ COSTITUITA A FAVORE DELL' ENEL** ed a carico del subalterno 222 del map-pale 457 (foglio 61) in forza di atto autenticato nelle firme per notaio [redacted] del giorno 9 maggio 2007 n. 92400/7211 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a mirano 2 in data 28 maggio 2007 n. 79704/42100.

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

Annotazione per frazionamento in quota a rogito del dott. [redacted] in data 21/12/2006 ai nn. di rep 92605/10195, trascritto a Milano 2 il 08/02/2008 ai nn. 16938/3769.

Formalità di riferimento Numero di registro particolare 11838 del 22/04/2023

Unità negoziale n. 50: Foglio 61 – particella 457 – sub. 68

Capitale € 149.808,97 – Ipoteca € 299.617,93

Unità negoziale n. 73: Foglio 61 – particella 457 – sub. 120

Capitale € 16.065,58 – Ipoteca € 32.131,16

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Milano 2 il 30/03/2023 ai nn. 42858/6871 con atto a rogito del dott. [redacted] in data 14/04/2003 n. di rep. 87813/7632
Capitale € 10.330.000,00 – Totale € 20.660.000,00

A favore di: [redacted] con sede a [redacted]

Contro: [redacted]

Formalità di riferimento: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14/04/2003 numero di repertorio 87813/7632 a rogito notaio [redacted] [redacted] iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Milano 2 in data 22/04/2003 ai numeri di registro particolare 11838 registro generale 64705 di formalità



3.2.2 *Pignoramenti: nessuno*

3.2.3 *Altre trascrizioni: nessuno*

3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: nessuno*

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa

Proprietario dal 19/07/2012

- [redacted] con sede in [redacted]
Per costruzione

Proprietario dal 19/07/2012 al 30/04/2013

- [redacted]
In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del [redacted] in data 19/07/2012 ai n. di rep. 20689/9485; trascritta a Milano 2 il 20/07/2012 ai nn. 74781/50567.

La società [redacted] si è dichiarata edotta del contenuto della servitù non aedificandi costituita a favore del comune di Monza con atto autenticato nelle firme per notaio [redacted] di Monza in data 28 marzo 2002 rep.n. 395870 ed in data 5 aprile 2002 rep.n. 396007/20390, registrata presso l'agenzia delle entrate di Monza 1 in data 11 aprile 2002 al n. 498 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di mirano 2 in data 19 aprile 2002 ai nn. 48439/28986. Si è dichiarata inoltre edotta del contenuto dell'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla società [redacted] dante causa della società [redacted] con scrittura privata registrata a Monza il 16 gennaio 2003 al n. 402. In relazione agli obblighi nascenti dagli atti predetti, dalla concessione edilizia meglio indicata nel trascrivendo atto ed in genere dai provvedimenti concessori in forza dei quali si è proceduto alla costruzione del complesso edilizio meglio indicato nelle premesse del trascrivendo atto, e per l'attuazione dei medesimi, la società [redacted] da ampio ed espresso mandato irrevocabile (in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario) alla società [redacted] affinché abbia a poter stipulare, a cura e spese di essa società [redacted] eventuali atti (portanti, a solo titolo esemplificativo e non tassativo, cessioni di aree a standard, identificazioni catastali, costituzioni di servitù d'uso pubblico ovvero cessioni di opere di urbanizzazione) che si rendessero necessari in ottemperanza agli obblighi nascenti dai provvedimenti concessori indicati nel trascrivendo atto. In particolare la società [redacted], si è dichiarata edotta del fatto che il corpo di fabbrica riportato al mappale 457 sub. 724 (ex 223), di proprietà esclusiva della società [redacted] o suoi aventi causa ed edificato in data successiva al fabbricato oggetto del trascrivendo atto, è parte a tutti gli effetti del condominio in oggetto, e che l'area indicata con il subalterno 2 del mappale 457 e corrente lungo il fronte est del corpo di fabbrica, è assoggettata a servitù di uso pubblico in quanto destinata a parcheggio pubblico, mentre la manutenzione della stessa resta a carico del condominio. Rilascia pertanto ampio mandato alla società [redacted] per addivenire alla formale costituzione del vincolo, ove ciò fosse richiesto dal comune di Monza e per compiere ogni altro opportuno e necessario adempimento. In entrambi tali casi il mandato avrà automatica estinzione allorquando la società [redacted] avrà provveduto ad alienare tutti gli immobili di sua proprietà facenti parte del complesso immobiliare di cui alle premesse del trascrivendo atto, ovvero a locare quelli non venduti, dovendosi intendere la vendita dell'ultimo immobile di sua proprietà ovvero la sottoscrizione del contratto di locazione come termine ultimo per la scadenza del mandato ex art. 1722 c.c.. Infine la società [redacted] si è dichiarata edotta del contenuto della servitù costituita a favore del [redacted] ed a carico del subalterno 222 del mappale 457 (foglio 61) in forza di atto autenticato nelle firme per notaio [redacted] di Monza in data 9 maggio 2007 rep.n. 92400/7211, debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di mirano 2 in data 28 maggio 2007 ai nn.79704/42100.

LOTTO 2: Ufficio con archivio e n.1 posto auto

LOTTO 3: Posto auto scoperto



Proprietario dal 24/10/2011

- [REDACTED]
- Per costruzione

Proprietario dal 24/10/2011 al 30/04/2013

- [REDACTED]
- In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. [REDACTED] in data 24/10/2011 ai n. di rep. 97108/13661; trascritta a Milano 2 il 27/10/2011 ai nn. 123015/75149.

Si è premesso nel trascrivendo atto:

- che la società [REDACTED] capitale sociale di euro 500.000,00 i.v., avente codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Monza e Brianza [REDACTED], è debitrice nei confronti della società [REDACTED] della somma di euro 150.000,00 come peraltro risulta, per dichiarazione espressa di entrambi i costituiti, dai documenti contabili della precitata società;

- che la società [REDACTED] si è dichiarata disposta ad estinguere detto debito mediante il trasferimento degli immobili di sua proprietà, meglio descritti in appresso;

- che la società [REDACTED], come anzi rappresentata, ha manifestato il proprio consenso al trasferimento di detti immobili in luogo del pagamento della somma di denaro di euro 150.000,00 alla stessa dovuta dalla società [REDACTED];

- che i rapporti tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] verranno regolati a mezzo di lettere commerciali con separati accordi in corso di definizione tra le stesse. nella trascrivendo compravendita è ricompresa quota proporzionale di comproprietà in ragione di 7,24/1000 per l'ufficio, 0,45/1000 per il posto auto al sub. 209 e 0,45/1000 per il posto auto per il sub. 210, sugli enti e parti comuni tali per legge ex art. 1117 c.c. e/o per regolamento di condominio, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, anche ai sensi dell'art. 1341 e seguenti c.c., e che unitamente alla tabella millesimale trovasi allegato sotto la lettera "a" ad atto autenticato nelle firme per notaio [REDACTED] del giorno 26 settembre 2007 n. 93475/10876 di repertorio, registrato a Monza 1 il 2 ottobre 2007 n. 13837 serie 1t. Sono stati concordati nel trascrivendo atto i seguenti patti speciali:

- in espressa deroga al disposto di cui all'art. 1102 c.c., la società venditrice si è riservata il diritto di concedere in uso esclusivo e perpetuo porzioni di area cortilizia posta al piano terra (mappale 457), a favore di unità immobiliari poste anch'esse al piano terra e che su tale area immediatamente prospettano. La gestione e manutenzione di dette aree spetterà esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari a cui favore è costituito l'uso esclusivo. L'alienazione di tale diritto è consentita solo unitamente alla alienazione delle unità immobiliari cui esso accede e per tale alienazione questa parte acquirente, per quanto occorrer possa, presta sin d'ora il proprio consenso. Le aree assegnate in uso esclusivo potranno essere recintate e delimitate con apposita siepe di uguale fattura, dovranno essere destinate esclusivamente a giardino e piantumate. E' tassativamente proibito attrezzare dette aree per la formazione di orti, poiché' dette aree costituiscono in parte il manto di copertura ai boxes posti al piano interrato, in caso di infiltrazioni o danni per l'eliminazione dei quali si necessitasse l'intervento sul manto di copertura soprastante, esso dovrà essere consentito dai proprietari delle unità immobiliari che abbiano l'uso dell'area in oggetto, salvo l'ottenimento della remissione in pristino con spese per due terzi a carico del condominio e per un terzo a carico del condomino che ha l'uso esclusivo, secondo quanto disposto dall'art. 1126 c.c.

I posti auto scoperti, in numero di sedici, posti al piano terra e insistenti su area al mappale 457 non costituiscono enti comuni ma rimangono di proprietà esclusiva di questa società venditrice (o suoi aventi causa) la quale si riserva il diritto di alienare i medesimi a terzi. I vani autorimessa riportati ai subalterni 143, 160, 177 et 178 risultano essere sottostanti l'area riportata ai mappali 451 et 452 del foglio 61. Sopra tale area, con atto autenticato nelle firme per notaio [REDACTED] del 4 aprile 2005 n. 252830/24912 di repertorio, registrato a Monza 1 il 12 aprile 2005 n. [REDACTED] e trascritto a Milano 2 il 13 aprile 2005 n. 52107/26876, rettificato con atto autenticato nelle firme per notaio [REDACTED] del giorno 28 giugno 2006 n. 255138/26845 di repertorio, registrato a Monza 1 il 6 luglio 2006 n. 7848 mod. 1t e trascritto a Milano 2 il 7 luglio 2006 n. 107197/56098, la società venditrice ebbe a costituire diritto di superficie ex art. 952 c.c. a favore di terzi.

Vengono costituite col presente atto tutte le servitù reciproche, corrispondenti allo stato di fatto attuale dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù relative alle condutture ed alle opere



necessarie alle forniture di pubblici servizi. La parte acquirente si è dichiarata edotta circa il contenuto della servitù non aedificandi costituita a favore del comune di Monza con atto autentico nelle firme per notaio [REDACTED] in data 28 marzo 2002 n. 395870 di repertorio ed in data 5 aprile 2002 n. 396007/20390 di repertorio, registrata a Monza in data 11 aprile 2002 n. [REDACTED] e trascritta a Milano 2 il 19 aprile 2002 al n. 48439/28986.

Si è dichiarata inoltre edotta del contenuto dell'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla società [REDACTED], dante causa dall'attuale parte venditrice, con scrittura privata registrata a Monza il 16 gennaio 2003 al n. 402 serie 3.

In relazione agli obblighi nascenti dagli atti predetti, dalla concessione edilizia indicata nel trascrivendo atto ed in genere dai provvedimenti concessori in forza dei quali si è proceduto alla costruzione del complesso edilizio in premessa meglio indicato, e per l'attuazione dei medesimi, questa parte acquirente da ampio ed espresso mandato irrevocabile (in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario) alla società venditrice, in persona del suo legale rappresentante, affinché abbia a poter stipulare, a cura e spese di essa società venditrice, eventuali atti (portanti, a solo titolo esemplificativo e non tassativo, cessioni di aree a standard, identificazioni catastali, costituzioni di servitù d'uso pubblico ovvero cessioni di opere di urbanizzazione) che si rendessero necessari in ottemperanza agli obblighi nascenti dai provvedimenti concessori infra indicati. In particolare la parte acquirente si è dichiarata edotta del fatto che il corpo di fabbrica riportato al mappale 457 sub. 724 (ex 223), di proprietà esclusiva di questa parte venditrice o suoi aventi causa ed edificato in data successiva al complesso immobiliare di cui in premessa, è parte a tutti gli effetti del condominio in oggetto, e che l'area indicata con il subalterno 2 del mappale 457 e corrente lungo il fronte est del corpo di fabbrica, è assoggettata a servitù di uso pubblico in quanto destinata a parcheggio pubblico, mentre la manutenzione della stessa resta a carico del condominio. Rilascia pertanto ampio mandato alla società venditrice per addvenire alla formale costituzione del vincolo, ove ciò fosse richiesto dal comune di Monza e per compiere ogni altro opportuno e necessario adempimento. In entrambi tali casi il mandato avrà automatica estinzione allorquando la società venditrice avrà provveduto ad alienare tutti gli immobili di sua proprietà facenti parte del complesso immobiliare di cui in premessa, ovvero a locare quelli non venduti, dovendosi intendere la vendita dell'ultimo immobile di sua proprietà ovvero la sottoscrizione del contratto di locazione come termine ultimo per la scadenza del mandato ex art. 1722 c.c.. La parte acquirente ha conferito inoltre espresso mandato irrevocabile alla società venditrice, in persona del suo legale rappresentante, affinché la medesima provveda a presentare presso le competenti autorità tutte le pratiche ed i documenti nonché a compiere tutti gli atti e le formalità necessari all'ottenimento del certificato di agibilità per l'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari qui compravendute. Infine la parte acquirente si dichiara edotta del contenuto della servitù costituita a favore del [REDACTED] ed a carico del subalterno 222 del mappale 457 (foglio 61) in forza di atto autentico nelle firme per notaio [REDACTED] del giorno 9 maggio 2007 n. 92400/7211 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 28 maggio 2007 n. 79704/42100.

LOTTE 1 - 2 - 3

Proprietario dal 30/04/2013 al 30/07/2014

➤ [REDACTED] In forza di atto di trasformazione di società con atto a rogito del [REDACTED] in data 30/04/2013 nn. rep. 13823/9334, trascritto a Milano 2 il 09/05/2013 ai nn. 42905/29553

Con l'atto che qui si trascrive a rogito notaio [REDACTED] di Milano del 30 aprile 2013 n. 13823/9334 di rep., si deliberava di trasformare la società dall'attuale forma a quella di società per azioni la quale ha assunto la denominazione: [REDACTED] e nello stesso verbale si deliberava anche di trasferire la sede legale della società così denominata con la nuova denominazione, a Milano in corso di [REDACTED]. Si precisava che di compendio del patrimonio sociale vi sono beni immobili siti in Monza.

Proprietario dal 30/07/2014 al 05/11/2014

➤ [REDACTED] con sede in MILANO (MI) [REDACTED] In forza di atto di trasformazione di società con atto a rogito del dott. [REDACTED] in data 30/07/2014 nn. rep. 15941/10335, trascritto a Milano 2 il 05/08/2014 ai nn. 75595/52652



Proprietario dal 05/11/2014 al 31/10/2014

➤ [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED]
In forza di atto per conferimento in società a rogito del [REDACTED] in data 05/11/2014 ai nn. di rep. 16050/10402, trascritto a Milano 2 il 24/11/2014 ai nn. 105698/72276.

Conferisce nella società oltre alla [REDACTED] con sede in MILANO (MI) [REDACTED] anche la società [REDACTED] con sede in MILANO (MI) [REDACTED]

Con **atto di revoca soggetti a trascrizione** con domanda giudiziale del [REDACTED] in data 07/08/2017 n. rep. 36857, trascritto a Milano 2 il 11/09/2017 ai nn. 108107/69325, gli immobili facente parte del Lotto 1 vengono restituiti al FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE con sede in [REDACTED] (MI) [REDACTED].

In via principale: accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi e per gli effetti degli artt. 66 l.f. e 2901 cod. Civ. Nei confronti del fallimento [REDACTED] in liquidazione dell'atto di disposizione stipulato in data 19/07/2012 aut [REDACTED] notaio di Monza rep 20689 racc [REDACTED] allora in bonis, e la società [REDACTED] (cessione dei beni descritti al "quadro b") sia esso qualificato come atto a titolo gratuito che come atto a titolo oneroso, per tutte le ragioni esposte in narrativa. Sempre in via principale: ravvisata la mala fede in capo a [REDACTED], accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi e per gli effetti degli artt. 66 l.f. e 2901 cod. Civ., nei confronti del fallimento [REDACTED] in liquidazione, dell'atto pubblico di conferimento in società (da [REDACTED]) n. 72276.2/2014 stipulato in data 05/11/2014 e registrato in data 24/11/2014, come risulta dal rogito del dott. [REDACTED] per tutte le ragioni esposte in narrativa, con conseguente condanna di [REDACTED] alla restituzione dell'unità immobiliari descritte al "quadro b". In via subordinata: qualora le unità immobiliari qui ad oggetto non siano rinvenibili nel patrimonio di [REDACTED] condannare quest'ultima, in via [REDACTED] al risarcimento per equivalente in favore del fallimento [REDACTED] in liquidazione, dell'importo di euro 220.000,00 o dell'importo che verrà determinato in corso di causa, corrispondente al reale valore di mercato dei beni descritti al "quadro b". Si esonera il conservatore da responsabilità.

Annotazione a trascrizione per revoca parziale con atto giudiziale del [REDACTED] in data 25/03/2022 al n. 2681 trascritto a Milano 2 il 14/02/2023 ai nn. 18904/3310

Proprietario dal 31/10/2014 al 17/09/2019

➤ [REDACTED]
In forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento della società a rogito del [REDACTED] in data 31/10/2017 ai nn. di rep. 17597/11520, trascritto a Milano 2 il 15/11/2017 ai nn. 137986/89034.

Si precisa che il soggetto a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] iscritta presso il ministero della giustizia agenzia del registro delle imprese della [REDACTED] - ha come codice unico identificativo il n. [REDACTED] (utilizzato per codice fiscale nel presente adempimento) certificato camerale numero di rep. [REDACTED] dichiara poi che la stessa è priva di codice fiscale italiano ai sensi del d.p.r. 29-09-1973 n.605 art.4; società di diritto bulgaro.

Annotazione a trascrizione per revoca parziale (domanda giudiziale del [REDACTED] in data 07/08/2017 n. rep. 36857, trascritto a Milano 2 il 11/09/2017 ai nn. 108107/69325) con atto giudiziale del [REDACTED] in data 25/03/2022 al n. 2681, trascritta a Milano 2 il 14/02/2023 ai nn. 18905/3311.

Il tribunale di Milano con sentenza emessa in data 25.03.2022 n.2681 d i rep.4027 in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nei contraddittorio delle parti, ogni diversa e contraria istanza, eccezione o deduzione disattesa e assorbita: in accoglimento delle domande in via principale di parte attrice nei confronti delle parti convenute ad milia ltd [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]



43), accerta e dichiara ex artt.66 1.f. E 2901 c.c. l'inefficacia e per l'effetto revoca nei confronti della massa dei creditori del fallimento [redacted] unipersonale l'atto di conferimento del 05/11/2014, a rogito notaio [redacted], nonché l'atto di assegnazione del 31.10.2017 in favore di a [redacted] a rogito notaio [redacted] repertorio n.17597 raccolta n.11520. Condanna per l'effetto la convenuta [redacted] alla restituzione, in favore di parte attrice curatela del fallimento [redacted], delle unità immobiliari descritte (nel quadro b del presente annotamento) site in comune di Monza, via Giuseppe Ferrari snc, per il valore di 370.000,00 euro.

Note: nella trascrizione della sentenza viene riportato come soggetto a favore la società [redacted] [redacted]. Nella sentenza si specifica che gli immobili (lotto 1 e 2) devo essere intestati [redacted] [redacted]

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del [redacted] in data 17/09/2019 n. 9405, trascritto a Milano 2 il 05/10/2020 ai nn. 107158/67696.

Proprietario dal 17/09/2019 e attuale proprietario

➤ [redacted]
In forza di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del [redacted] in data 17/09/2019 n. rep. 9405, trascritto a Milano 2 il 05/10/2020 ai nn. 107158/67696.

E' stata fatta istanza al tribunale di Milano affinché' possa accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi per gli effetti degli artt. 661.f. e 2901 c.c. , nei confronti del fallimento [redacted] dell'atto di conferimento del 05/11/2014, notaio [redacted] rep. N.16050 racc. 10402 trascritto a Milano 2 in data 15/11/2017 ai nn.137986/89034 sia esso qualificato come atto a titolo gratuito che come atto a titolo oneroso.

5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'immobile condominiale:

Gli immobili oggetto di valutazione sono siti in Comune di Monza, Via Ferrari n.6, in ambito condominiale di recente realizzazione.

Il condominio sorge nella prima periferia oltre la linea ferroviaria. L'ambito è principalmente residenziale con edifici a più piani.

Buoni i servizi offerti dalla zona con attività commerciali nelle vicinanze. Si segnala la vicinanza con i [redacted] di Monza e con la stazione [redacted] raggiungibili entrambi a piedi.

L'edificio, con affaccio principale su via Ferrari ha accesso pedonale condominiale ed accesso viabilistico dedicato.

Dispone di attività economiche al piano terra con accesso autonomo e posti auto pubblici antistanti.

Di recente costruzione ha facciate rivestite in mattoncini e balconi con parapetti schermanti.

L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani ma è privo di servizio di portineria.

Lo stesso si trova in buono stato di mantenimento.

5.2 Descrizione:

LOTTO 1 **Appartamento con cantina e autorimessa**

Appartamento posto al piano quinto con accesso da vano scala comune freddo, servito da ascensore.

È composto da soggiorno con angolo cottura, bagno areato ed illuminato naturalmente e camera matrimoniale.

La zona notte e il bagno sono disimpegnati. Dispone di balcone con affaccio sul su via Ferrari.

L'immobile ha pavimenti in legno ad eccezione della porzione della zona cottura e del bagno. I rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti i serramenti in PVC doppio vetro protetti da avvolgibili in materiale plastico; porta d'ingresso di tipo blindato.



L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

Completa la proprietà cantina al piano secondo sotto strada con accesso da corridoio comune e autorimessa al piano primo interrato con accesso da rampa e corsello comune.

L'autorimessa è protetta da basculante.

LOTTO 2

Ufficio con archivio e n.1 posto auto

Ufficio posto al piano terra e archivio al piano primo, con accesso da parti comuni fredde. Si precisa che, rispetto la quota di ingresso condominiale, l'accesso avviene ad una quota inferiore tramite scala comune e rampa adatta ai diversamente abili.

Si compone, al piano terra da unico locale con servizio igienico disimpegnato. Tramite scala interna a doppia rampa si accede al piano primo dove è presente disimpegno a due locali distinti.

Tutti i locali hanno pavimenti ceramici e per il bagno è presente rivestimento. I serramenti sono in PVC doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento è gestito da fancoil a terra il cui funzionamento non è stato possibile verificarlo.

Si precisa che gli impianti non sono stati verificati. Sarà cura del futuro acquirente.

Nel lotto è comprese n.1 posto auto scoperto con accesso da cancello carraio comune. Lo stesso si trova all'interno del cortile retrostante del condominio.

LOTTO 3

n.1 posto auto

n.1 posto auto scoperto con accesso da cancello carraio comune. Lo stesso si trova all'interno del cortile retrostante del condominio.

6. REGOLARITA' EDILIZIA: PARZIALE

Elenco delle pratiche edilizie relative al compendio immobiliare in oggetto:

- Concessione Edilizia n.74/2003 del 25 marzo 2003;
- Permesso di Costruire (in variante della C.E.74/2003) rilasciato in data 26 maggio 2004 n.202 (domanda 4/8/2003 prot.n.340/03);
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legge regionale 22/99 del 16 aprile 2004 e presa d'atto di inserimento nel registro dei permessi di costruire del 16 settembre 2004 n.364;
- Permesso di Costruire (in variante della C.E. 74/2003 e successive) rilasciato in data 29 marzo 2005 n.117 (domanda 6/8/2004 prot.n.424/04);
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 22/99 del 12 gennaio 2006, e presa d'atto con inserimento nel registro permessi di costruire del 13 febbraio 2006 n.39;
- Permesso di Costruire per recupero abitativo di sottotetto ai sensi della L.R. 20/2005 e modifiche di prospetto rilasciato in data 27 luglio 2006 n.200 (domanda 23/12/2005 prot.n.503/05);
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.4 Legge Regionale 22/99 presentata in data 12 aprile 2006 n.315/06 (in variante alla C.E. 74/03 e successive) e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 12 giugno 2006 n.160;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 22/99 presentata in data 15 settembre 2006 n.787/06 e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 6 novembre 2006 n.342;
- Denuncia di Inizio Attività ai della Legge Regionale 22/99 presentata in data 14 marzo 2007 n.211/07 e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 3 maggio 2007 n.143;
- Denuncia di Inizio Attività ai della Legge Regionale 22/99 presentata in data 16 marzo 2007 n.219/07 e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 3 maggio 2007 n.144;
- Denuncia di Inizio Attività ai della Legge Regionale 22/99 presentata in data 19 settembre 2007 n.843/07 e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 10 ottobre 2007 n.360;
- Permesso di Costruire n.445 del 28 novembre 2007;
- Denuncia di Inizio Attività ai della Legge Regionale 22/99 presentata in data 23 gennaio 2008 n.47/08 e presa d'atto con inserimento nel registro dei permessi di costruire del 30 gennaio 2008 n.34;



LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa

Lo stato di fatto non rispecchia quanto rappresentato nella pratica edilizia e nella scheda catastale. Nello specifico è stato rimosso parte del tavolato e la porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte annettendo, di fatto il disimpegno/antibagno al soggiorno. A livello autorizzativo tale opera non potrà essere sanata in quanto il bagno risulta non disimpegnato dalla cucina. Sarà necessario ripristinare i luoghi con la realizzazione del tavolato rimosso sul sedime del precedente e posa di nuova porta. I costi necessari ai ripristino sono stimati dal sottoscritto in Euro 3.000,00. Tutto ciò comunque non limita la vendita dell'immobile.

Lotto 1: attestato di certificazione energetica n. 108033-002917/12 del 18 luglio 2012 (attualmente scaduto)

LOTTO 2: Ufficio con archivio e n.1 posto auto

Lo stato di fatto non rispecchia quanto rappresentato nella pratica edilizia e nella scheda catastale. Tale unità immobiliare è stata dichiarata nella pratica edilizia come segue: reception al piano terra composta da ingresso, scala a chiocciola per accesso al piano primo e bagno disimpegnato; archivio open space al piano primo.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:
al piano terra la scala a chiocciola di progetto è stata sostituita con una scala a L a 2 rampe;
al piano primo è stata realizzata una parete in cartongesso creando, di fatto, 2 ambienti in luogo di uno unico e l'ambiente è stato controsoffittato a mt. 2.40 (altezza effettiva interna 2.70)

Tali modifiche interne sono sanabili. I costi indicativi, stimati dal sottoscritto, sono di Euro 4.000,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali comprensivi di aggiornamento catastale a cui vanno sommati Euro 1.200,00 di sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

Cosa diversa è la destinazione d'uso dei locali e la relativa valutazione. Dalle indagini svolte solo il piano terra può essere considerato equiparato ad ufficio. Il piano primo è stato valutato ad archivio. La scheda catastale andrà aggiornata.

Lotto 2: Attestato di certificazione energetica n. 108033-001239/11 del 23 ottobre 2011 (attualmente scaduto)

LOTTO 3: n.1 posto auto

Lo stato di fatto non rispecchia quanto rappresentato nella scheda catastale



7. CONSISTENZA:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegata alla presente relazione oltre ad un rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/3, cantine 1/3, etc), viene di seguito riportata:

LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				54,00
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	100%	50,00
Balcone	sup lorda di pavimento	8,30	30%	2,50
Cantina	sup lorda di pavimento	3,60	30%	1,20
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	100%	20,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 2: Ufficio con archivio e n.1 posto auto

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio con archivio				63,00
Piano terra – ufficio	sup lorda di pavimento	32,50	100%	32,50
Piano primo - archivio	sup lorda di pavimento	30,50	100%	30,50
Posto auto	sup lorda di pavimento	13,00	100%	13,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

LOTTO 3: n.1 posto auto

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	13,00	100%	13,00

Si specifica che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

8. VALUTAZIONE DEI LOTTI

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Provincia", edito dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2023 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbero godere di **BUONA** appetibilità per il



contesto in cui sono inserite, dotate dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza ed a ufficio. La valutazione ha già tenuto conto del livello delle finiture, degli impianti e della destinazione d'uso delle rispettive unità.

- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MONZA

Fascia/zona: Centrale %SAN%20MICHELE,%20GALLARANA,%20CEDERNA,%20VILLORE SI,%20SAZIONE,%20VISCONTI,%20FERROVIA%20-

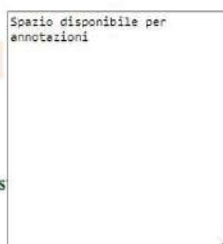
Codice zona: BZ

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	2900	L	6.3	8.4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2950	3900	L	8.5	12	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2000	2600	L	7	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1950	L	5	6.9	L
Box	Normale	700	1300	L	3	5.8	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	3200	L	8.5	11	L
Ville e Villini	Normale	2000	2450	L	6.3	8.4	L



Destinazione d'uso: terziario (uffici)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MONZA

Fascia/zona: Centrale,%20SAN%20MICHELE,%20GALLARANA,%20CEDERNA,%20VILLORESI,%20SAZIO,
AZIONE,%20VISCINTI,%20FERROVIA%20-

Codice zona: B2

Microzona: 4

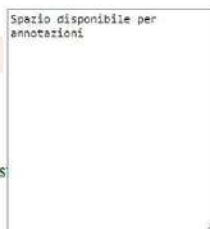
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1450	2100	L	7,2	11	L
Uffici strutturati	Ottimo	1900	2300	L	9,5	12	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



LOTTO 1: appartamento con cantina e autorimessa

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 1			
Appartamento con cantina	54,00 mq	2.900,00 mq	156.600,00 €
Autorimessa	20,00 mq	1.300,00 mq	26.000,00 €
			182.600,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 27.390,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: € 3.000,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "libero"** Per arrotondamento: € 152.510,00

LOTTO 2: ufficio con archivio e n.1 posto auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 2			
Ufficio con archivio	63,00 mq	1.950,00 mq	122.850,00 €
Posto auto	13,00 mq	900,00 mq	11.700,00 €
			134.550,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 20.182,50
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: € 5.200,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "libero"** Per arrotondamento: € 109.000,00

LOTTO 3: n.1 posto auto

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
LOTTO 3			
Posto auto	13,00 mq	900,00 mq	11.700,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato € 1.755,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: € 0,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto **nello stato di "libero"** Per arrotondamento: € 9.945,00



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano – 06/11/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

Allegati

Lotto 1:

- Documentazione catastale
- Ispezione conservatoria
- Rilievo fotografico

Lotto 2 e 3:

- Documentazione catastale
- Ispezione conservatoria
- Rilievo fotografico

Lotto 1 – 2 - 3:

- Documentazione edilizia reperita presso il Comune di Monza

