
**TRIBUNALE DI MONZA
TERZA SEZIONE CIVILE FALLIMENTI**

ORIGINALE

**PROCEDURA FALLIMENTARE DELLA DITTA “LAVORAZIONE
PRODOTTI ALIMENTARI VIGANO’ s.r.l.” in liquidazione.
In sintesi: VIGANO’ LA.PR.AL. s.r.l a favore della Massa dei creditori
del Fallimento, contro la Prodotti Alimentari Viganò srl in liquidazione.
Sentenza pronunciata in data 18/11/2009.**

**Codice Fiscale : 02201130156 - P. I.V.A.: 00731220968
con sede legale in Besana Brianza, via P. Ponti, 29**

N. Gen. Rep. 177/2009

Lotto DUE

Giudice Delegato: Dr.ssa Cinzia FALLO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Prof. Geom. Domenico GARAFFA

Procedura automatizzata: Meccanizzato Professional

Beni in Besana Brianza (MB)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. (Quota 1000/1000) di appartamento uso ufficio** in Comune di Besana Brianza, via S. Protaso, 7 posto al piano terreno del fabbricato di due piani. Superficie complessiva lorda di mq 66,03. Altezza: m 3,00, composto da un locale più servizio e disimpegno con accesso dalla via attraverso il portico comune a terzi. Nel N.C.E.U. del Comune censito nel F. 28, mapp. 124, sub 701, P. T, Cat. A/10 ,Classe 1, vani 2,5 Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500. Il tutto come denunciato nella scheda di variazione registrata all'U.T.E. di Milano per Diversa Distribuzione degli Spazi interni, Ristrutturazione, Frazionamento e Fusione Abitazioni Uffici. col n° 265683.1/1998 in data 09/07/1998 in atti dal di 09/07/1998.
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 123; mapp. 125 e via S. Protaso, mappale 155 mediante andito; area comune a terzi al mappale 121. Tutti del Foglio 28.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta d'unità, **designata per la più agevole identificazione in questo elaborato con la lettera B nella relazione notarile**, che nell'anno 1989, epoca dell'acquisto, era parte d'una casa di due piani di vecchia costruzione; dalla ditta in questione allorché ne acquisì la proprietà ristrutturata radicalmente, a partire dal 1991, per venire convertita da quella rustica alla tipologia civile. Con l'evidente concezione progettuale mirata alla razionale sua duplice possibile fruizione nel tempo. E, quindi, frazionata orizzontalmente in due parti indipendenti che risultano definite nel perimetro (il piano terra è di minor area rispetto al primo piano per lasciar spazio al portico comune d'accesso anche alle proprietà di altri) e nelle dotazioni diversamente in relazione all'utilizzo preventivato: abitativo e direzionale. Parti, peraltro raggiungibili agevolmente attraverso l'androne e la scala in vano proprio comuni, inglobati nella volumetria. Nella presente relazione ci si occupa, dunque, della parte **al piano terra** con destinazione ad uffici; i cui particolari costruttivi, sono specificati al punto 7 seguente. Pregio doverosamente da segnalare: la positura centrale della costruzione nell'abitato, e per tanto, il favorevole apprezzamento commerciale, data la carenza nella zona di suoli edificabili.

Caratteristiche della zona: centrale, normale, con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con piccoli insediamenti produttivi.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (2) ferrovia (2) autostrada (5) superstrada (2) tangenziale (1).

Principali servizi offerti dalla zona: ospedali, farmacie, municipio, supermercati, centri commerciali, negozi al dettaglio, scuole medie inferiori e superiori, scuole elementari, scuole materne, asili nido, parco giochi, spazi verdi, verde attrezzato, servizi P. S., VV.FF..

3. STATO DI POSSESSO

L'unità è libera.

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 Provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria per sovvenzione di mutuo garantito da ipoteca di secondo grado.

Trascritta ai nn. 104391/24664 in data 03/10/2001 all'Agenzia del Territorio di Milano II a favore della INTESABCI SpA C.F.:00799960158 con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari, 10 per la somma di £ 2.000.000.000 (due miliardi) pari ad € 1.032.913,80, dei relativi interessi, accessori e di ogni altra obbligazione derivante da tale contratto e del capitolato allegato. In tutto per il montante di £ 4.000.000.000 (quattro miliardi) pari ad € 2.065.827,60. Contro la Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl abbreviata in VIGANO'LA.Pr.AL. srl con sede in Besana Brianza (Mi), via P. Ponti, 29, C. F. e Numero d'Iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di

Milano 02201130156 e P. I.V.A.: 00731220968, Capitale Sociale £ 99.000.000 interamente versato.

Atto Pubbl. Uff.: notaio Francesco Brini del 27/09/2001 n. 44446 di rep. e 8884 di raccolta, registrato a Merate in data 09/10/2001 al n 1790 Busta 1, trascritto come già riferito. Nell'atto (alla pag. 2) figurano indicati i signori [OMISSIS] in seguito denominati "Terzo Datore".

Il gravame si riferisce, tra gli altri beni compresi in questa procedura, anche alla porzione della casa in Besana Brianza in via San Protaso, 7 nel N.C.E.U. del Comune censita nel Foglio 28, mapp. 124 sub 701 (ex mapp. 124 sub 1) Cat. A/10, Cl. 1. P.T, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500. Le coerenze figurano indicate al punto A.

4.2.2. Ipoteca legale

Trascritta ai nn 153529/40576 in data 23/02/2007 all'Agenzia del Territorio di Milano II a favore di Equitalia Esatri – Esazione Tributi SpA sedente in Milano viale dell'Innovazione, 7 C.F.: 09816500152, per la somma di € 441.671,86 contro la "Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò sr", in breve: VIGANO' LA.PR.AL. Srl con sede in Besana Brianza via P. Ponti, 29.

Il gravame si riferisce, tra gli altri beni della procedura, , anche alla porzione della casa in Besana Brianza in via San Protaso, 7 nel N.C.E.U. del Comune censita nel Foglio 28, mapp. 124 sub 701 (ex mapp. 124 sub 1) Cat. A/10, Cl. 1, P.T, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500.

Le coerenze figurano indicate al punto A.

4.2.3. Ipoteca Legale

Iscritta ai nn 130785/26136 in data 05/10/2009 all'Agenzia del Territorio di Milano II a favore di Equitalia Esatri – Esazione Tributi SpA sedente in Milano Viale dell'Innovazione, 7 C.F.: 09816500152, per la somma di € 989.583,12 contro la "Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl", in breve: VIGANO' LA.PR.AL. srl con sede in Besana Brianza, via P. Ponti, 29.

Il gravame si riferisce, tra gli altri beni della procedura, , anche alla porzione della casa in Besana Brianza in via San Protaso, 7 nel N.C.E.U. del Comune censita nel Foglio 28, mapp. 124 sub 701 (ex mapp. 124 sub 1) Cat. A/10, Cl. 1. P.T, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500.

Le coerenze figurano indicate al punto A.

4.2.4. Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Monza in data 30/11/02009, trascritta in data 05/02/2010 N. part/gen 13020/7408 all'Agenzia del Territorio di Milano II. A favore della Massa dei Creditori del Fallimento della "Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl" e contro "la Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl" in liquidazione.

Il gravame si riferisce, tra gli altri beni della procedura, , anche alla porzione in oggetto della casa in Besana Brianza in via S. Protaso, 7 nel N.C.E.U. del Comune censita nel Foglio 28, mapp. 124 sub 701 (ex mapp. 124 sub 1) Cat. A/10, Cl. 1. P.T, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500.

Le coerenze figurano indicate al punto A.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: **Nessuna Difformità.**

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale: **Nessuna Difformità.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **Nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Nessuna.**

Altre spese: **Nessuna.** Cause in corso: **Nessuna.**

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la

cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl, in breve Viganò La.Pr.Al.srl proprietaria dal 30/06/1989 al di 05/02/2010, data di trascrizione del fallimento.

Pubb. Uff. notaio Claudio Luppi	Data:	30/06/1989	Rep. n°:	91387
Registrato UU.RR. di Milano	Data:	11/07/1989	Vol.:	18736 serie 2V
Tras. Cons. RR.II. di Milano II	Data:	26/07/1989	N° par/gen	62196/45639

Il Titolo si riferisce alla quota 1/1 della casa di vecchia costruzione di due piani fuori terra, sita in Comune di Besana Brianza alla via San Protaso, 7. Nel N.C.E.U. del Comune censita al Foglio 28, mapp. 124 sub 1, via S. Protaso, 7, P.T, Cat. A/5, Classe 3, Vani 2, Rendita Cat. £ 156; nonché all'unità censita nel N.C.E.U. dello stesso Comune nel Foglio 28, mapp. 124 sub 2, via S. Protaso, 7, P.T., Cat. A/5, Cl. 1, Vani 5,5, Rendita Catastale £ 308,00.

Nota dello scrivente perito: l'atto riferisce impropriamente la positura dell'unità di maggior consistenza (vani 5,5) al piano terreno invece che al 1°, situazione ovviata successivamente nel frazionamento.

Coerenze in corpo unico da Nord in senso orario: mappale 123; mapp. 125 e via San Protaso; mapp. 155 mediante àndito; area comune a terzi al mappale 121. Tutti del Foglio 28.

Provenienza: sottoscrizione di compravendita autenticata dallo stesso notaio, dal [OMISSIS].

CRONISTORIA IPOTECARIA

L'immobile in oggetto, è pervenuto al venditore per successione alla [omissis]

Lo stesso notaio in data 26/07/1989 ha presentata ulteriore nota di trascrizione col n 62126 all'Ufficio RR.II. di Milano 2 a favore di [OMISSIS], già identificato e a carico di [OMISSIS], atto col quale [OMISSIS] vendendo l'immobile di compendio dell'eredità della {OMISSIS}.

Gli atti sono allegati in copia.

7. PRATICHE EDILIZIE

P.E. n° 78/91 presentata al Comune di Besana Brianza dalla proprietaria ditta Lavorazione Prodotti Alimentari Viganò srl sedente in Besana Brianza alla via P. Ponti, 29 avente per oggetto il progetto di ristrutturazione dell'intera costruzione, da destinarsi ad uffici nel piano terra (in catasto riferito al F. 28 map. 124 sub 1, oggi sub 701 che riguarda questo Lotto 2) e ad abitazione civile al primo piano con sottotetto non abitabile comunicante con la stessa attraverso il vano scala esterno (in catasto riferito al F. 28, mapp. 124 sub 2, oggi sub. 702). **Nulla Osta rilasciato in data 02/07/1991.**

P.E. n° 114/95 presentata il 28/02/01998 e aggiornata il 10/07/1998 onde ottenere il Condono Edilizio per il soprizzo del vano scala nel fabbricato citato di proprietà della medesima ditta. Ne seguì la concessione in sanatoria ad opere già completate. I lavori non comportavano il rilascio dell'abitabilità.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO di cui al punto A

(Quota1000/1000) di appartamento uso ufficio in Comune di Besana Brianza, via S. Protaso, 7 posto al piano terreno del fabbricato di due piani. Superficie complessiva lorda di mq 66,03. Altezza: m 3,00 composto da un locale più servizio con disimpegno e accesso dalla via attraverso il portico comune. Nel N.C.E.U. del Comune censito nel F. 28, mapp. 124, sub 701, P – T, Cat. A/10 ,Classe 1, vani 2,5 Rendita Catastale Euro 806,96 pari a £ 1.562.500. Il tutto come denunciato nella scheda di variazione registrata all'U.T.E. di Milano per Diversa Distribuzione degli Spazi interni, Ristrutturazione, Frazionamento e Fusione Abitazioni Uffici col n° 265683.1/1998 in data 09/07/1998 in atti dal di 09/07/1998.

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 123; mapp.125 e via S. Protaso, mappale 155 mediante àndito; area comune a terzi al mappale 121. Tutti del Foglio 28.

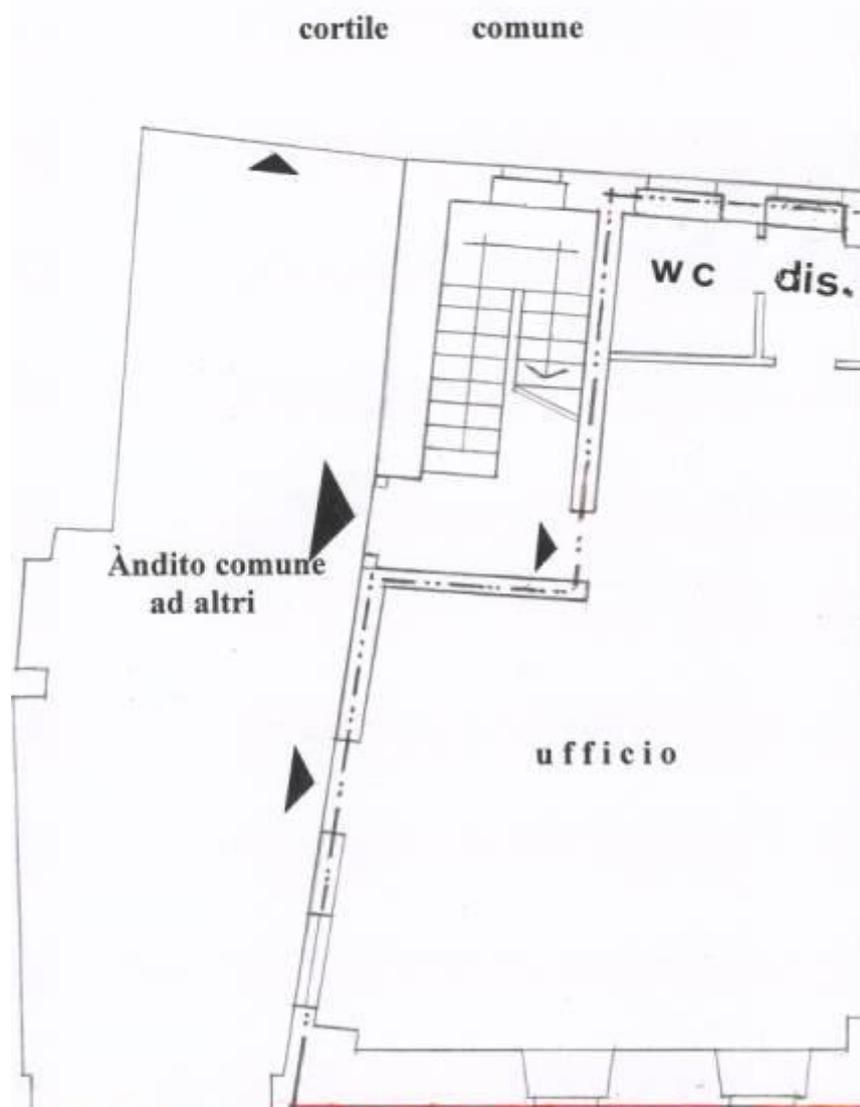
Edificio un tempo rurale costruito da quasi cento anni, composto da **2** piani fuori terra e dal sottotetto, non abitabile.

COMUNE di BESANA BRIANZA (MB)

PROCEDURA FALLIMENTARE n. 177/2009

a: LAVORAZIONE PRODOTTI ALIMENTARI VIGANO'

**PIANTA PIANO TERRENO dello stabile di via San Protaso,
(le linee e i punti delimitano la proprietà)**



Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
	[mq]		[mq]		
1 Monocale uso ufficio	39,54	1	39,54	Ovest	Buone
2 Disimpegno	2,20	1	2,20	Est	Buone
3 Servizio igienico	3,39	1	3,39	Est	Buone

1. Pavimento in piastrelle monocottura di cm. 30x30, con superficie smaltata su letto di malta di legante idraulico. Intonaco plafone e pareti a civile non tinteggiato. La tinteggiatura è da eseguire..
2. Pavimentazione in piastrelle di grès fine porcellanato con superficie smaltata di cm 30x30 colore verde, su letto di malta come sopra. Intonaco come sopra.
3. Pavimentazione come sopra.. Rivestimento pareti in piastrelle di ceramica di cm 20x25 con decoro nella parte superiore, h. m. 2,15. Intonaco di plafone e pareti a civile liscio. Dotazioni sanitarie: lavabo in vetro china di colore banco a pianta ovale con colonna inferiore, vaso igienico e bidet, come il lavabo. Apparecchi tutti dotati della tubazione di erogazione d'acqua calda e fredda e di quella di scarico, con rubinetteria di buon livello

CONSISTENZA

Superficie Lorda complessiva: : mq **66,03**

Superficie Calpestabile complessiva: mq **45,13**

Superficie Commerciale complessiva: mq **45,13+ ingombro muri di mq. 20,90= mq. 66,03 (escluso vano scala).**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde –struttura di legno - integra

Fondazioni: perimetrali in conglomerato cementizio, in opera.. Informazioni desunte dall'esame dei disegni del progetto di ristrutturazione, per l'impossibilità di verifica diretta.

Scala: interna a due rampe, in cemento armato. Integro.

Solai: soletta in cemento armato a nervatura parallele e laterizi forati in opera – Integri.

Strutture verticali in muratura di mattoni e malta di grandi spessori, in opera - integra

Travi: in cemento armato, in opera – integro

Componenti Edilizie

Infissi esterni: ante a battente in legno verniciato e vetri camera, con ferramenta adeguata. Stato buono.

Protezione: persiane a ventola di legno abete tinto verniciato, in buono stato -

Infissi interni: ante a battente - legno tamburato - in buono stato

Manto di copertura: tegole curve lombarde in cotto, coibentato - in buono stato.

Pareti esterne: muratura di mattoni pieni o forati e malta - non coibentata - rivestimento: intonaco rustico liscio - in buono stato.

Pavimentazione esterna: elementi in sassi cementati- in buono stato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di maiolica, ceramica , cotto o legno - in buono stato

Plafoni: gesso o intonaco a civile, tinteggiati - in buono stato

Portone d'ingresso: ante unica a battente di legno massiccio verniciato non blindato- apertura manuale- in buono stato.

Recinzione: inesistente.

Scale: gradini con pedate di cm 30 ed alzate di cm 17,17 rivestite con lastre di marmo bianco Cristal in buono stato – Di materiale simile sono gli zoccolini a pavimento e la pavimentazione dei pianerottoli.

Ringhiera: in ferro di gradevole disegno ancorato alla struttura. Corrimano in legno.

Stato molto buono.

Tramezzature interne: muratura di mattoni forati e malta intonacata - *Finitura:* a civile liscio. Buono lo stato.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V - in buono stato. Comprendente le installazioni elettriche nelle singole unità e nelle parti comuni al completo.

Fognatura: mista - a norma - *rete di smaltimento:* tubi in PVC - collaudata e funzionante - *ispezionabilità:* sufficiente - *recapito:* collettore o rete comunale

Gas: a vista - a norma - *rete di distribuzione:* tubi in acciaio nero senza saldature e pezzi speciali relativi - funzionante. - *apparecchi alimentati:* centrale termica e cucine.

Idrico: sottotraccia - a norma - *rete di distribuzione:* tubi in ferro zincato tipo Mannesmann - collaudata e funzionante

Telefonico: sottotraccia - funzionante. Con tubazioni montanti e di collegamento agli apparecchi a norme Sip.

Termico: *singolo- alimentazione:* metano - a norma - *rete di distribuzione:* tubi in acciaio nero senza saldature tipo Mannesmann - collaudato e funzionante - *apparecchi diffusori:* termosifoni in ghisa verniciata - funzionanti

Dotazioni

Sono comuni: l'andito d'accesso dalla via San Protaso, l'androne ed il vano scala; non che le parti dello stabile definite dagli art.li 1117 e 1118 del C.C.. Il piccolo insediamento non costituisce un condominio.

8.1. Criteri di stima

Sintetica, previa verifica della superficie lorda dell'appartamento e degli accessori che è comprensiva dei muri perimetrali e della metà di quelli di confine, nonché dello stato manutentivo che, con il completamento delle poche rifiniture interne attualmente incompiute, risulterà pienamente soddisfacente.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Besana Brianza.

Conservatoria dei RR.II. di: Milano.

Ufficio tecnico del Comune di Besana Brianza Agenzie immobiliari: di Besana Brianza.

Osservatori del mercato immobiliare: l' OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di Milano ed Il Sole 24 ore di Milano.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie	Valore accessori	Valore complessivo
Ufficio	66,03	Euro 125.457,00	zero	Euro 125.457,00
Valore complessivo del lotto				Euro 125.457,00
Valore della quota 1000/1000				Euro 125.457,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e/o rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	Euro 25.091,40
Spese relative a lavori di manutenzione ed adeguamenti:	Euro 1.819,90
Decurtazioni per lo stato di possesso:	NESSUNA
Decurtazioni per lo stato d'insolvenza della debitrice: 10% di € 125.457,00	Euro 12.545,70
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	NESSUNA
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	NESSUNA

8.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:	Euro 86.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura e spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	Euro 86.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:	Euro 86.000,00
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti a carico dell'acquirente:	Euro 86.000,00

L'ESPERTO

