

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Novate 2001 s.r.l. in liq.ne

N° Gen. Rep. 179/2016

Giudice Delegato:
Dott.ssa Agnese Vincenza

Curatori:
avv. Giannino Bettazzi, dott. Mario Franco e dott. Cesare Meroni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tre box

via IV Novembre n. 1 – Cusano Milanino (MI)



Arch. Yael Anati

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	6
2.2 Servitù e vincoli	9
2.3 Diritti di comproprietà.....	12
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
3.1 Gravami ed oneri	12
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	13
4.1 Stato di possesso e disponibilità	18
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	18
6. URBANISTICA	21
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	21
7. EDILIZIA.....	21
7.1 Titoli Edilizi.....	21
7.2 Conformità Edilizia	22
7.3 Sicurezza antincendioi	22
8. CONSISTENZA	23
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	23
9. VALUTAZIONE A CORPO.....	24
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	24
9.2 Valori delle banche dati	24
9.3 Valutazione	26
Allegati	28

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott.ssa Agnese Vincenza, in data 29/04/2024 i curatori avv. Giannino Bettazzi, dott. Mario Franco e dott. Cesare Meroni hanno incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione di beni immobili di proprietà della società fallita Novate 2001 s.r.l. con sede in Milano, Piazza Liberty n. 8, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 180/2016.

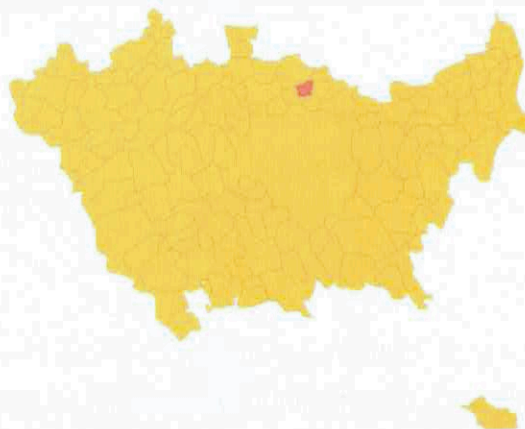
1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

Gli immobili oggetto di stima sono tre box, posti al piano interrato del fabbricato di via IV Novembre a Cusano Milanino e sono identificati al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 10, particella 565, subalterni 95, 96 e 100.

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Cusano Milanino si trova nella part nord Città Metropolitana Milanese, ospita circa 19.000 abitanti e confina con i seguenti comuni: Bresso, Cinisello Balsamo, Cormano e Paderno Dugnano.



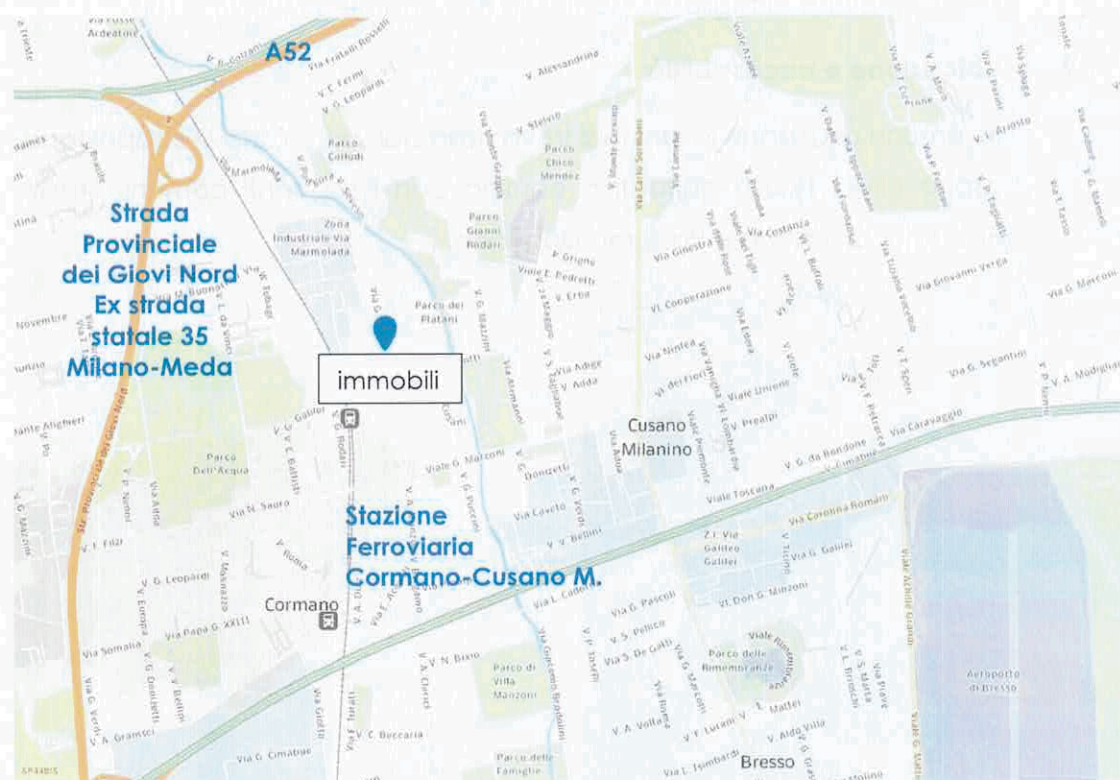
Posizione del comune di Cusano Milanino all'interno del territorio nazionale e di quello della Città metropolitana Milanese

Il comune di Cusano Milanino confina a Nord, con l'autostrada A52 (tangenziale Nord di Milano), a est con il Comune di Cinisello Balsamo, a sud con l'autostrada A4 Torino-Trieste e a ovest con la parte nord della strada Provinciale dei Giovi-superstrada Milano-Meda. L'immobile oggetto di stima si trova a circa 1 km dagli svincoli più vicini.

Il comune è servito dai treni della linea Milano-Asso e dal servizio ferroviario suburbano – passante.

La stazione si trova a circa 500 m dal fabbricato che ospita i box oggetto di stima. Nel comune operano linee di trasporto pubblico di superficie che collegano il comune a quelli limitrofi e al quartiere Bicocca di Milano.

Il fabbricato nel quale si trovano i box oggetto di stima si trova nella parte ovest del territorio comunale, vicino alla linea ferroviaria a circa 1 km dal centro della cittadina.



Stralcio mappa portale Tutto Città

1.3 Descrizione del territorio circostante

L'area nella quale si trovano i beni oggetto di stima è a carattere residenziale. Lungo le strade sono presenti parcheggi pubblici a raso e due aree destinate a parcheggio.



La via IV Novembre è una strada stretta e a senso unico.

Il compendio immobiliare che ospita i tre box è composto da una palazzina che affaccia sulla via IV Novembre e una palazzina più piccola posta sul retro palazzine entrambe di cinque piani fuori terra e due interrati.



Non lontano si trovano le vie commerciali nelle quali sono presenti le attività commerciali a servizio dei cittadini.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:
Sopraluogo in data 03/07/2024.

Non è stato effettuato un accesso agli atti presso il comune di Cusano Milanino.
ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione del fallimento	Non disponibile
Relazione notarile ventennale	Del 20/11/2017 – Allegato 1.1
Atto di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita di immobile rep. 96962	Del 29/01/2021 – Allegato 1.2
Visura catastale storica Catasto Terreni, Foglio 10 Particella 565	Del 10/06/2024 – Allegato 2.1
Estratto di mappa catastale Foglio 10 Particella 565	Del 10/06/2024 – Allegato 2.2
Visura catastale storica Catasto Fabbricati, Foglio 10 Particella 565, Sub. 95	Del 10/06/2024 – Allegato 3.1
Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 95	Del 23/05/2013 – Allegato 3.2
Visura catastale storica Catasto Fabbricati, Foglio 10 Particella 565, Sub. 96	Del 10/06/2024 – Allegato 4.1
Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 96	Del 23/05/2013 – Allegato 4.2
Visura catastale storica Catasto Fabbricati, Foglio 10 Particella 565, Sub. 100	Del 10/06/2024 – Allegato 5.1
Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 100	Del 23/05/2013 – Allegato 5.2
Elaborato planimetrico catastale	Del 25/01/2024 – Allegato 6
Convenzione urbanistiche	Non risulta
Titoli edilizi	Vedi punto 7.1
Certificazione e dich.ne di conformità impianti	Non rilasciata
Certificato Prevenzione Incendi (CPI)	Non rilasciato

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Dalla documentazione ricevuta dalla curatela, risulta che i beni oggetto della presente stima sono pervenuti con i seguenti atti:

"1. il mappale 16 del foglio 10, che ha originato il mappale 536 (quest'ultimo, insieme al mappale 527, ha originato l'attuale mappale 565), era di proprietà della [REDACTED] con sede in Milano, in forza di **atto di compravendita in data 10 ottobre 1969 n. 45669/10229 di Rep.** del Notaio Renato Tabucchi (atto trascritto a Milano con nota in data 8 novembre 1969 ai nn. 64794/47361);

2. con atto in data 14 novembre 1973 n. 440993 di Rep. a rogito Dr. Danilo Cipollone, Notaio in Milano (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 13 marzo 2000 ai nn. 23119/15613), la predetta [REDACTED], ora con sede in Besozzo, cf. 03412690152, si è trasformata in società semplice con la denominazione [REDACTED] "società semplice", ferma la sede in Besozzo;

3. i mappali da 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 21 e 22 del foglio 10, che hanno originato i mappali 527 (ora 565) e 531, erano di proprietà della [REDACTED] con sede in Milano, in forza di **atto di compravendita in data 6 maggio 1980 n. 83596/8205 di Rep. del Dr. Albino Chiesa, Notaio in Milano (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 30 maggio 1980 ai nn. 31759/25863);**

4. con atto di compravendita in data 19 luglio 2006 n. 43193/13355 di Rep. a rogito Dr. Alberta Della Ratta Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 3 agosto 2006 ai nn. 130132/69128), la predetta [REDACTED] [REDACTED] (senza indicazione in nota della forma sociale), ora con sede in Milano, ha venduto il mappale 536 alla [REDACTED], con sede in Milano, [REDACTED];

5. con atto di compravendita in data 28 marzo 2008 n. 56641/23894 di Rep. in autentica Dr. Salvo Morsello, Notaio in Bollate (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 11 aprile 2008 ai nn. 48018/26459), la predetta [REDACTED] ora con sede in Cinisello Balsamo, [REDACTED] **ha venduto i mappali 527 (ora 565) e 531** alla [REDACTED] con sede in Cusano Milanino, [REDACTED];

6. con atto di permuta in data 26 luglio 2010 n. 51479/19497 di Rep. a rogito della citata Dr. Alberta Della Ratta Rinaldi (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 6 agosto 2010 ai nn. 104657/60962), **il mappale 536 (che insieme al mappale 527 ha originato l'attuale mappale 565), di proprietà della [REDACTED] è stato ceduto alla predetta [REDACTED];**

7. con atto in data 25 novembre 2013 n. 9313/2399 di Rep. a rogito Dr. Claudia Gangitano, Notaio in Milano (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 28 novembre 2013 ai nn. 107072/73784) **la predetta [REDACTED] è stata fusa per incorporazione nella "S.R.L. NOVATE 2001", con sede in Milano, cf. 11046320153, attuale proprietaria.**

Si segnala che la provenienza qui sopra riportata è stata desunta dalla relazione notarile del 20/11/2017, redatta per altri beni immobili della procedura, ma facenti parte dello stesso fabbricato dove sono ubicati i tre box oggetto di stima.

Successivamente i tre box rientravano nel possesso del fallimento Novate 2001 s.r.l. come segue:

- **con atto in data 31 luglio 2015 n. 109551/20257** di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio (registrato a Monza il 27 agosto 2015 al n. 20694 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 27 agosto 2015 ai numeri 86502/56319) le Società "S.R.L. NOVATE 2001" e "[REDACTED]" e "[REDACTED]" hanno convenuto di modificare il rapporto obbligatorio, consentendo alla società debitrice di liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1197 C.C., senza che ciò comportasse novazione dell'esistente obbligazione;
- la diversa prestazione convenuta **è consistita nel trasferimento alla Società [REDACTED] della proprietà di tre autorimesse** site nel Comune di Cusano Milanino, nel fabbricato condominiale avente accesso da Via IV Novembre civici numeri 3, 5 et 7 e da Via Giuseppe Zucchi civico 7/B e carraio da Via IV Novembre civico numero 1, **identificate con foglio 10 mappale 565 subalterni 95 - 96 et 100;**
- il trasferimento è avvenuto con atto in data 31 luglio 2015 n. 109551/20257 di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio, sopra citato;
- **in data 15 febbraio 2016**, accertato dall'assemblea dei soci il verificarsi di una delle cause di scioglimento previste dall'articolo 2484 c.c., **la società "S.R.L. NOVATE 2001" è stata posta in liquidazione;**
- **in data 3 marzo 2016** il Tribunale di Milano (con sentenza n. 179/2016) ha dichiarato il fallimento della Società "S.R.L. NOVATE 2001" in liquidazione;
- **in data 23 maggio 2018** ai numeri 65905/43783 **è stata trascritta a Milano 2 domanda giudiziale proposta dal Fallimento della società "S.R.L. NOVATE 2001" in liquidazione avanti al Tribunale di Milano affinché quest'ultimo pronunci declaratoria di inefficacia dell'atto in data 31 luglio 2015 n. 109551/20257** di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio, ex articolo 67, primo comma, n. 2, legge fallimentare;
- il Giudice Delegato al fallimento della Società "S.R.L. NOVATE 2001" in liquidazione in data 12 marzo 2020 ha preso atto dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori;
- nell'istanza inviata al Giudice Delegato (istanza n. 193/19), per mero errore, sono stati indicati in numero di due le autorimesse oggetto della revocatoria fallimentare;
- i curatori del fallimento in data 25 settembre 2020 chiedevano la correzione del predetto errore formale ricevendo l'autorizzazione alla correzione da parte del Comitato dei Creditori;
- il fallimento della Società "S.R.L. NOVATE 2001" in liquidazione e la Società [REDACTED] al fine di transigere l'azione revocatoria fallimentare ex articolo 67, primo comma, n. 2, legge fallimentare, pendente avanti il Tribunale di Milano ed avente per oggetto le autorimesse site in Cusano Milanino, Via IV Novembre civici numeri 3, 5 et 7, Via Giuseppe Zucchi civico 7/B e Via IV Novembre civico numero 1, identificate con foglio 10 mappale 565, **subalterni 95, 96 et 100**, hanno convenuto di risolvere consensualmente l'atto in data 31 luglio 2015 n. 109551/20257 di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio in forza del quale le predette autorimesse sono state trasferite dalla Società "S.R.L. NOVATE 2001" alla Società [REDACTED]

- **il 29/01/2021 con atto rep. 96962/21864** di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita di immobile, la Società [REDACTED] [REDACTED] **riconsegna al fallimento della società S.R.L. NOVATE 2001 le tre autorimesse** site in Comune di Cusano Milanino identificate con foglio 10, mappale 565, subalterni 95, 96 e 100.

Allegato 1.1 – certificazione notarile del 20/11/2017

Allegato 1.2 – atto del 29/01/2021 rep. 96962/21864

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali degli immobili ad eccezione dell'identificativo della particella catastale che a seguito di frazionamenti e accorpamenti ha modificato il numero di particella.

Gli intestati a seguito di voltura d'ufficio del 29/01/2021 al Catasto Fabbricati con pratica n. MI0315863 in atti dal 03/07/2024 per rettifica di intestazione, i tre box sono in capo alla s.r.l. Novate 2001.

2.2 Servitù e vincoli

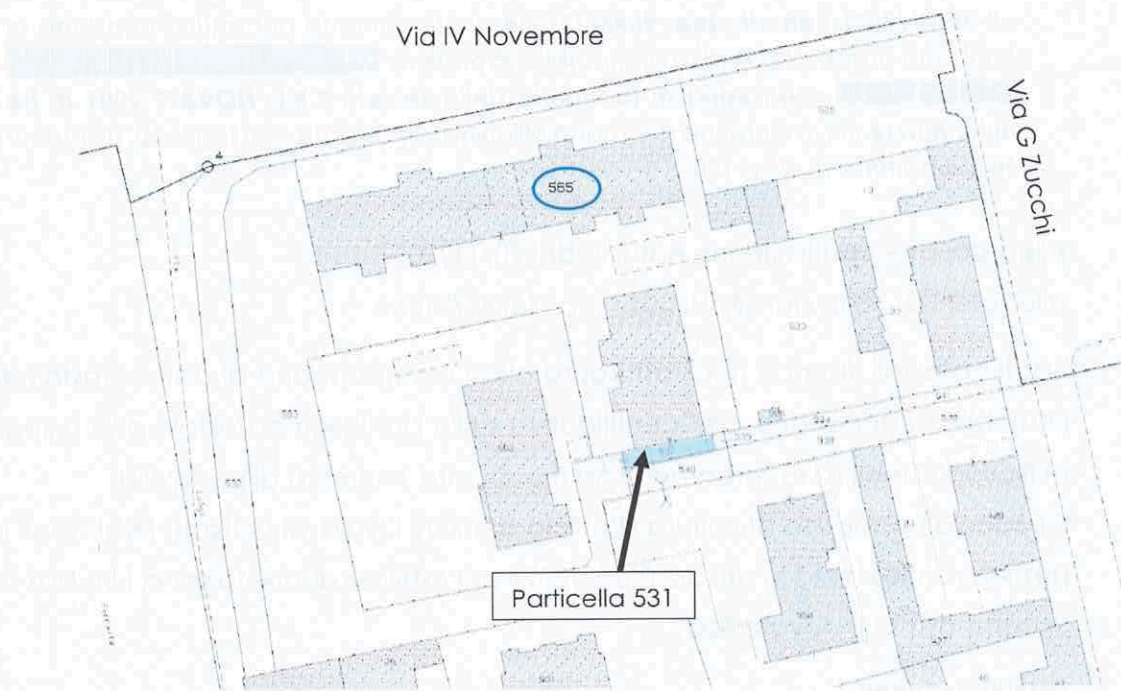
Il certificato notarile del 20/11/2017 al punto "osservazioni" riporta le seguenti servitù, così come desunte dal documento allegato:

- **il mappale 531 del foglio 10** è stato assoggettato a servitù perpetua di uso pubblico con atto in data 19 luglio 2006 n. 43192 di Rep. a rogito della citata Dr. Alberta Della Ratta Rinaldi (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 14 dicembre 2007 ai nn. 188602/99459) contro la predetta [REDACTED], con sede in Cinisello Balsamo, [REDACTED] e a favore del Comune di Cusano Milanino, cf. [REDACTED]

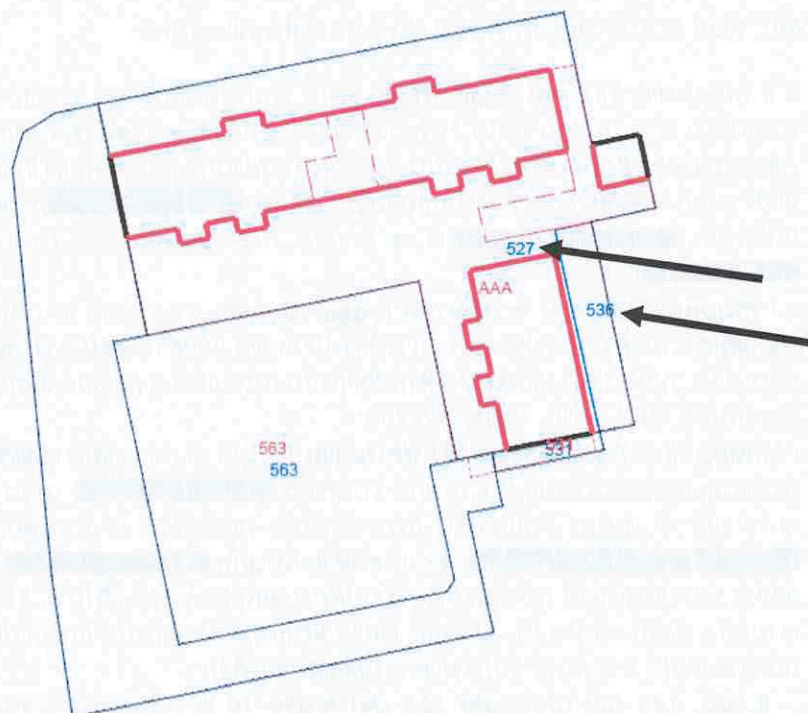
- **i mappali 527, 531 e 536 del foglio 10** sono compresi in convenzione edilizia stipulata con il predetto atto in data 19 luglio 2006 n. 43192 di Rep. a rogito della citata Dr. Alberta Della Ratta Rinaldi (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 14 dicembre 2007 ai nn. 188603/99460;

- **i mappali 527 (ora 565) e 531 del foglio 10**, già di proprietà della [REDACTED] con socio unico", con sede in Cusano Milanino, [REDACTED], sono stati assoggettati a servitù di passo carraio a favore delle proprietà in sottosuolo della società [REDACTED], con sede in Milano, [REDACTED], di cui ai mappali 537 e 540 del foglio 10, con il sopra citato atto 26 luglio 2010 n. 51479/19497 di Rep. a rogito della citata Dr. Alberta Della Ratta Rinaldi (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 6 agosto 2010 ai nn. 104658/60963);

- **il sub. 140 del mappale 565 del foglio 10** è stato assoggettato a servitù di elettrodotto per cabina elettrica dalla "S.R.L. NOVATE 2001", con sede in Milano, cf. 11046320153, a "ENEL Distribuzione - Società Per Azioni", con sede in Roma, cf. 05779711000, con atto in data 4 marzo 2015 n. 101897/11711 di Rep. in ultima autentica Dr. Leonardo Trotta Bruno, Notaio in Cernusco sul Naviglio (atto trascritto a Milano 2 con nota in data 19 marzo 2015 ai nn. 24790/16732).



Stralcio estratto mappa Particella 565 del Foglio 10



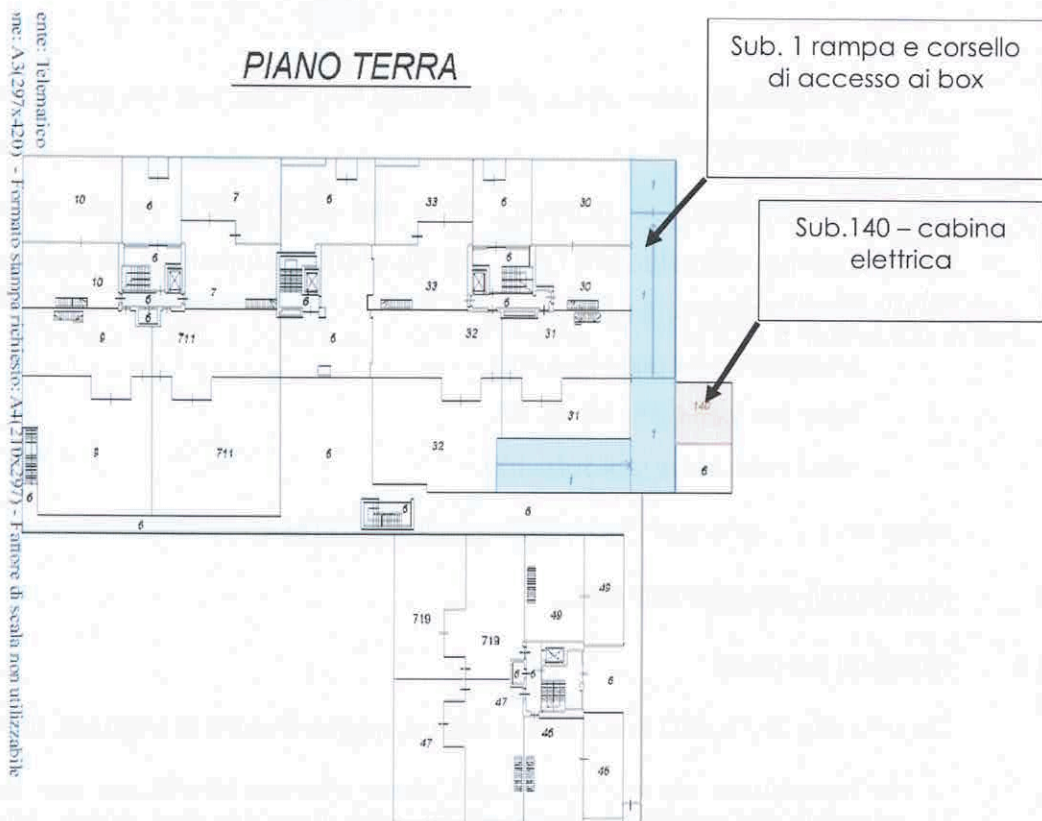
Il 03/05/2013 a seguito di frazionamento le particelle 527 e 536 sono state soppresse ed accorpate all'area della particella 565, come da stralcio elaborato tipo mappale sopra riportato.

L'atto del 29/01/2021 riporta la seguente servitù:

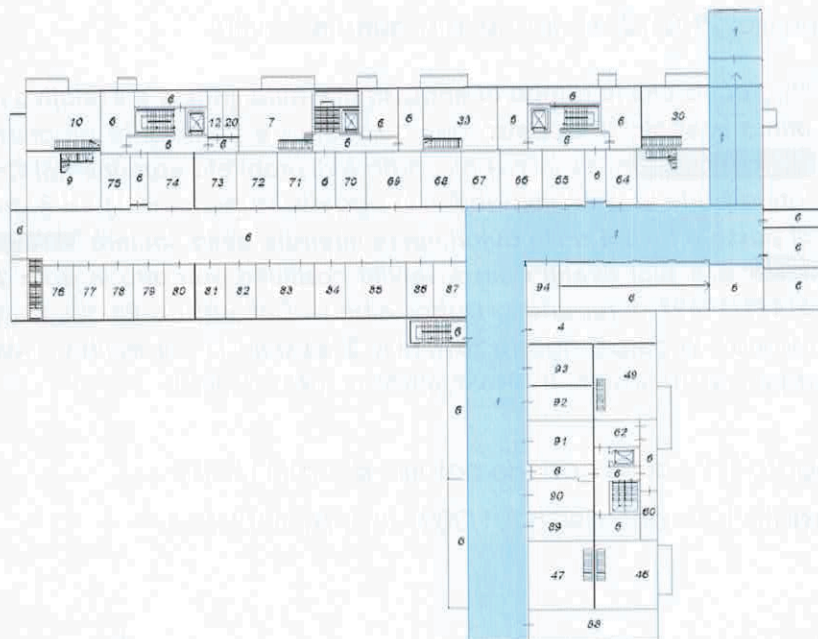
"Si precisa che la rampa di accesso alle autorimesse e il relativo corsello al piano primo interrato di accesso alla adiacente e confinante proprietà [redacted] e/o suoi aventi causa è di proprietà comune del Condominio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto (subalterno 1) ed è gravata da servitù di passo a favore delle autorimesse interrate della Società "[redacted]" e/o suoi aventi causa, servitù costituita con atto in data 26 luglio 2010 n. 51479/19497 di repertorio Dottor Alberta Della Ratta Rinaldi Notaio, registrato a Milano 2 in data 5 agosto 2010 al n. 2084 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 6 agosto 2010 ai numeri 104657/60962 e 104658/60963.

Allegato 1.1 – certificazione notarile del 20/11/2017

Allegato 1.2 – atto del 29/01/2021 rep. 96962/21864



Stralcio elaborato planimetrico del 25/1/2024 Foglio 10, Part.565, Sub. 140, piano terra



Stralcio elaborato planimetrico del 25/1/2024 F.10, P.565, Sub.140, piano primo interrato

2.3 Diritti di comproprietà

Dalla documentazione ricevuta, atto del 29/01/2021, riporta che alle unità immobiliari identificate con i sub. 95, 96 e 100 competono le seguenti quote di comproprietà sugli enti comuni:

- Millesimi 0,634 per il Sub. 95;
- Millesimi 0,634 per il Sub. 96;
- Millesimi 0,664 per il Sub. 100.

Allegato 1.2 – atto del 29/01/2021 rep. 96962/21864

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Da atto del 29/01/2021 risultano a carico degli immobili le seguenti formalità:

“le autorimesse site in Comune di Cusano Milanino identificate con foglio 10 mappale 565 subalterni 95, 96 ef 100, sono libere da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione del contratto di locazione sottoscritto in data 1° giugno 2016 e registrato a Monza il 25 giugno 2016 al n. 4677 serie 3T avente per oggetto il subalterno 100 e della servitù di cui infra.

Con mail del 05/06/2024 la curatela informava la sottoscritta, che il notaio Guidi il quale aveva predisposto la relazione notarile nel 2017 per altri immobili del

fallimento, a seguito di verifica sui tre box oggetto di stima, risulta la seguente trascrizione:

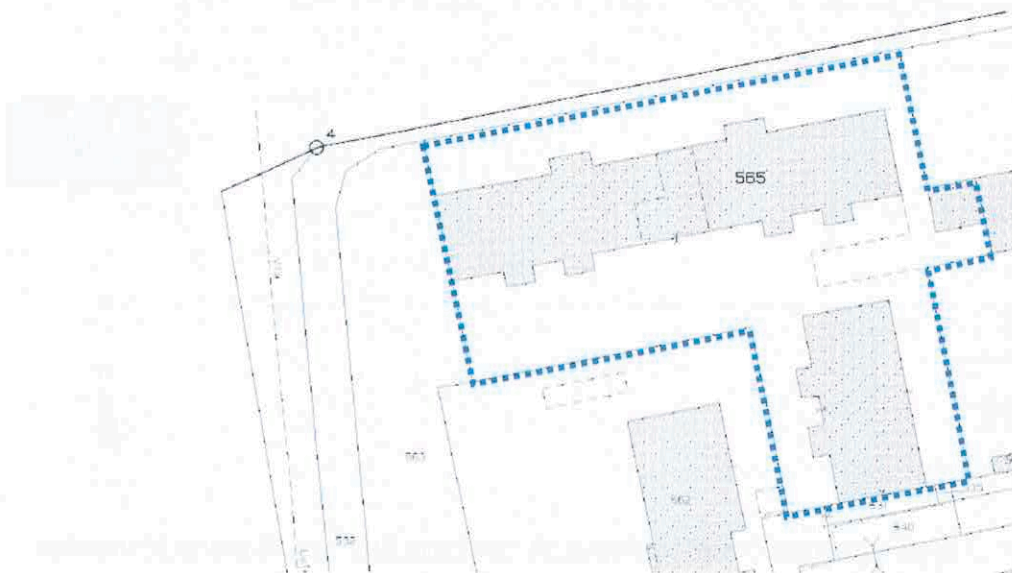
in data 23 maggio 2018 ai numeri 65905/43783 è stata trascritta a Milano 2 domanda giudiziale proposta dal Fallimento della società "S.R.L. NOVATE 2001" in liquidazione avanti al Tribunale di Milano affinché quest'ultimo pronunci declaratoria di inefficacia dell'atto in data 31 luglio 2015 n. 109551/20257 di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio, ex articolo 67, primo comma, n. 2, legge fallimentare".

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il fabbricato che ospita i tre box, ubicati in Via IV Novembre n. 1 è identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
10	565		Ente urbano		3.364		

Coerenza da Nord in senso orario area fabbricato: particella 532 (marciapiede lato via IV Novembre), particella 528 (area parcheggio), particella 13, particella 533 su due lati, particelle 534, 535, 531, 563, Particella 562 su due lati e particella 563



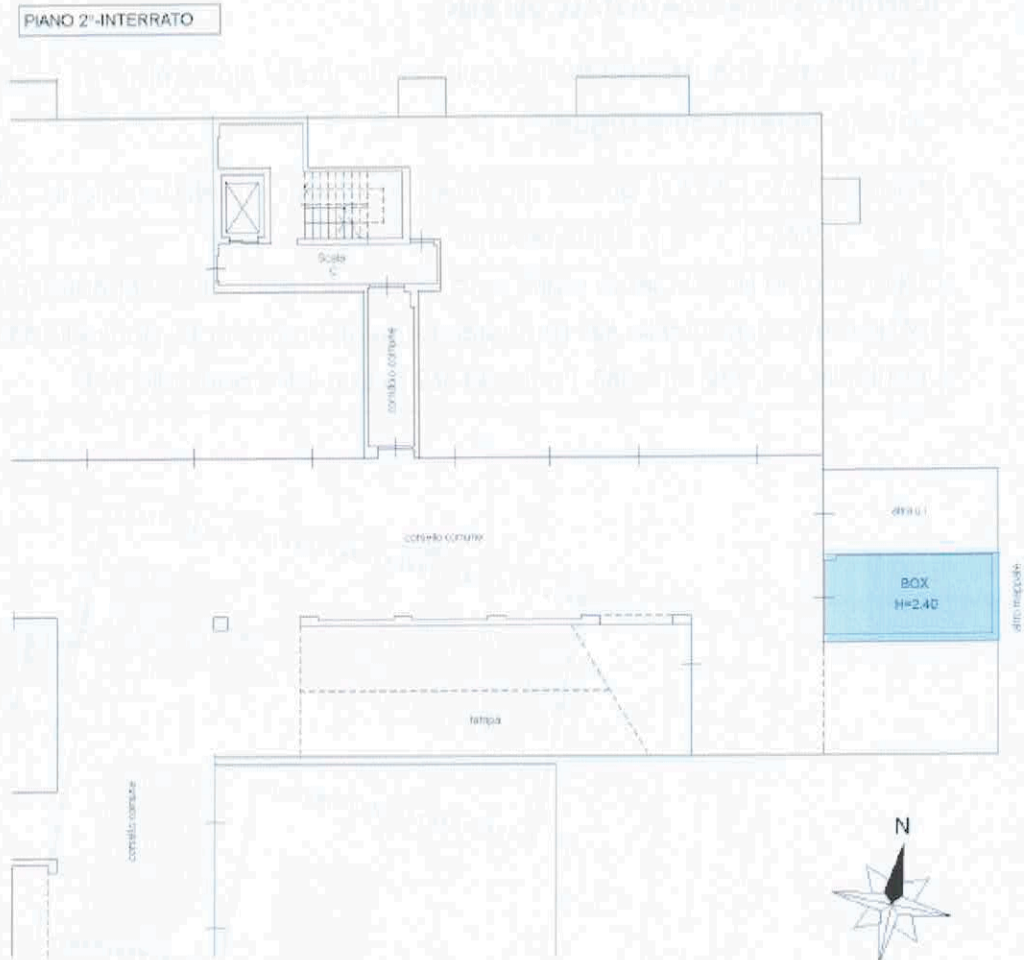
Stralcio estratto di mappa Foglio 10 Particella 565

Allegato 2.1 – visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 10 Particella 565

Allegato 2.2 – estratto di mappa Foglio 10 Particella 565

I tre box oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
10	565	95	C/6	6	18 m ²	Totale:19 m ²	€75,30
Piano secondo interrato							
Coerenza da Nord in senso orario: box sub. 96, terrapieno, spazio comune e corsello comune sub. 6.							

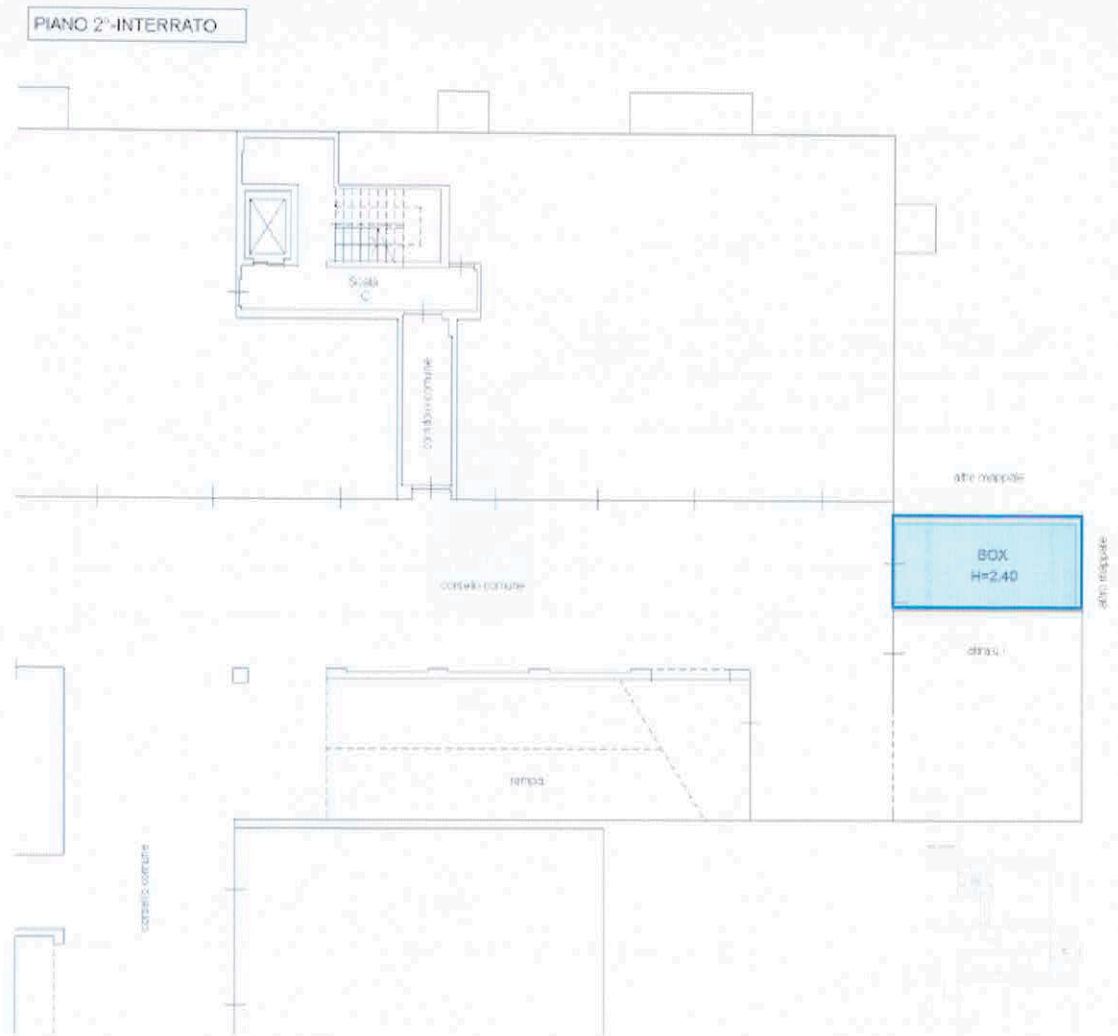


Stralcio scheda catastale Foglio 10, Particella 565, sub. 95 piano 2° interrato

Allegato 3.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.565 Sub. 95

Allegato 3.2 – scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 95

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
10	565	96	C/6	6	18 m ²	Totale:19 m ²	€75,30
Piano secondo interrato							
Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno su due lati, box sub. 95 e corsello comune sub. 6.							



Stralcio scheda catastale Foglio 10, Particella 565, sub. 96 piano 2° interrato

Allegato 4.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.565 Sub. 96

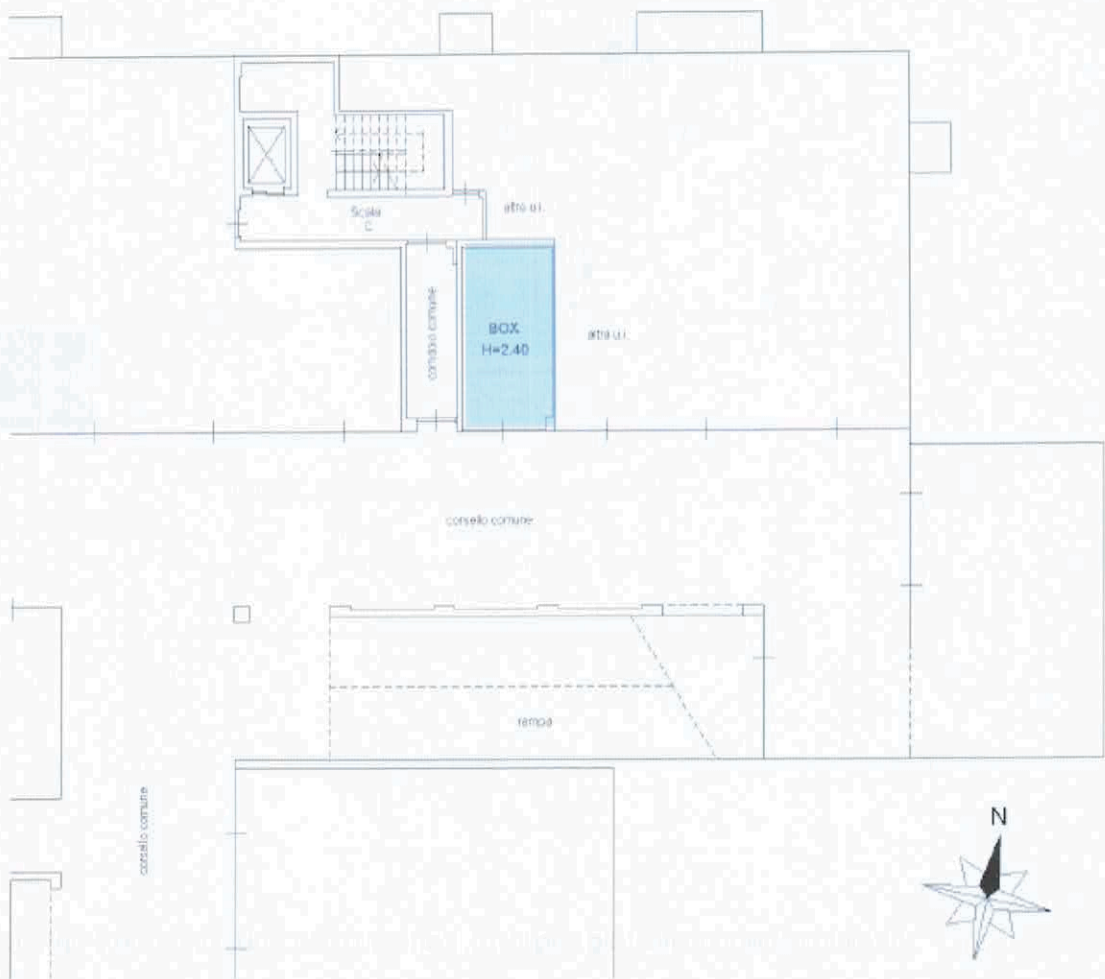
Allegato 4.2 – scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 96

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
10	565	100	C/6	6	19 m ²	Totale:20 m ²	€79,48

Piano secondo interrato.

Coerenza da Nord in senso orario: corridoio scala C con accesso vano scala e ascensore, Sub. 714, Sub. 41, box sub. 99, Sub. 6 corsello comune di accesso ai box e corridoio comune di accesso alla scala C.

PIANO 2°-INTERRATO

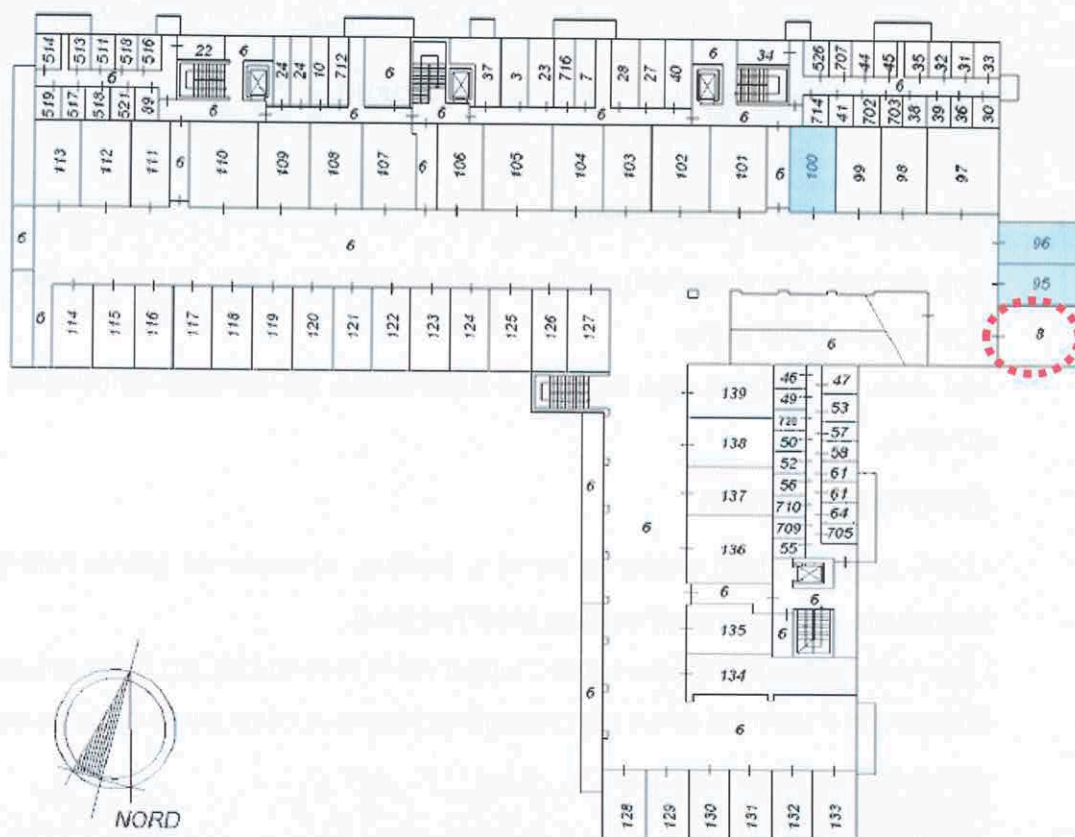


Stralcio scheda catastale Foglio 10, Particella 565, sub. 100 piano 2° interrato

Allegato 5.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg.10 Part.565 Sub. 100

Allegato 5.2 – scheda catastale Foglio 10 Particella 565 Sub. 100

Posizione dei tre box Sub. 95, 96 e 100 al piano secondo interrato:



Stralcio elaborato planimetrico del 25/01/2020, Fg. 10, Part. 565 piano secondo interrato

Si segnala che sull'elaborato planimetrico è stato indicato uno spazio comune con il sub 8 anziché con il sub. 6.

Da sopralluogo, lo spazio indicato con il Sub. 8, risulta essere un vano a cielo aperto e parte comune del fabbricato.

Inoltre da visura storica per immobile il sub. 8 risulta soppresso.

Allegato 6 – Elaborato planimetrico Foglio 10 Particella 565

Si segnala che l'atto del 29/01/2021 riporta per quanto riguarda le parti comuni quanto segue:

Gli enti comuni sono identificati con mappale 565 subalterno 1 (rampa di accesso e corsello autorimesse) et subalterno 6 (bene comune non censibile piani T-1-2-3-4-5-S1-S2- ingressi scale A, B, C, et D, ascensori, giardino, corridoio cantine, corselli autorimesse, centrali termiche piano quinto, locale contatore, locale immondizia, locali condominiali piani S1 e S2).

Il fabbricato condominiale è retto dal Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto in data 8 maggio 2014 n. 106679/18248 di repertorio Dottor Antonio Cimmino Notaio, registrato a Desio in data 29 maggio 2014 al n. 5201 serie 1T.

Allegato 1.2 – atto del 29/01/2021 rep. 96962/21864

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 2.1 i beni risultano al 100% di proprietà della fallita.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 03/07/2024, gli immobili risultavano liberi da persone.

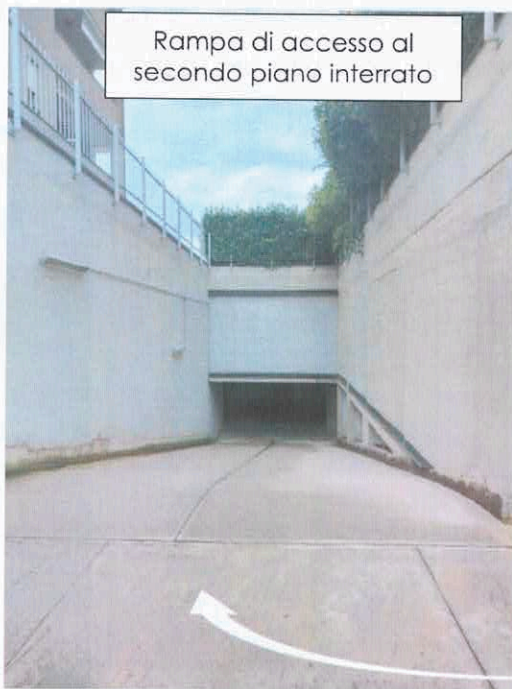
5 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente stima si trovano al secondo piano interrato di un fabbricato residenziale di cinque piani fori terra.

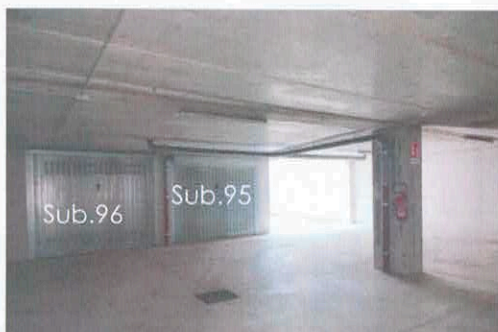
L'accesso alle autorimesse si trova lungo via IV Novembre, ed è il primo accesso al fabbricato e confina con il parcheggio ad uso pubblico posto all'inizio della via.



Per accedere al piano dei box sono state realizzate due rampe entrambe scoperte.



I tre box sono ubicati al secondo piano interrato vicino alla rampa di accesso all'area box. Il Sub. 95 e 96 si trovano nella parte retrostante la rampa di accesso all'area box, mentre il box sub. 100 si trova vicino all'ingresso della rampa di accesso all'area box e accanto alla porta di accesso al vano scale e ascensore.

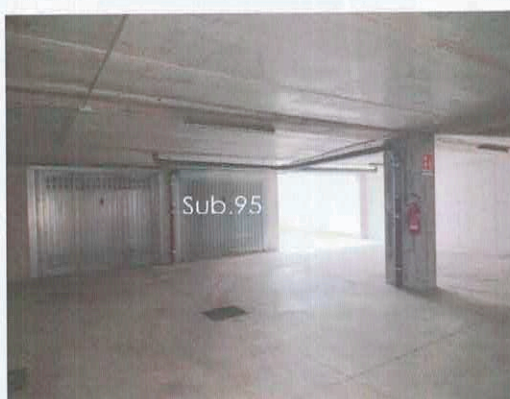


I box hanno una parete laterale in cemento armato, l'altra realizzata in blocchi di cemento, un portone basculante in lamiera con serratura manuale.

Il pavimento è in cemento liscio.

È presente l'impianto di illuminazione.

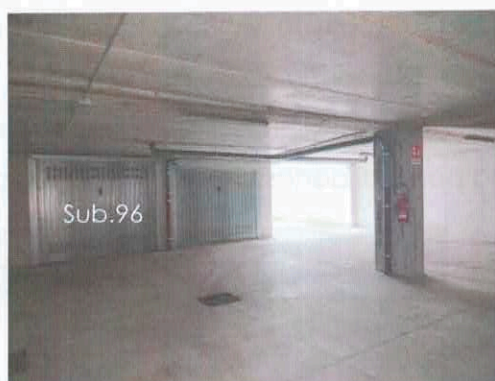
I box risultano in ottimo stato di manutenzione.



Box sub. 95



Box sub. 95



Box sub. 96



Box sub. 96



Box sub. 100



Box sub. 100

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

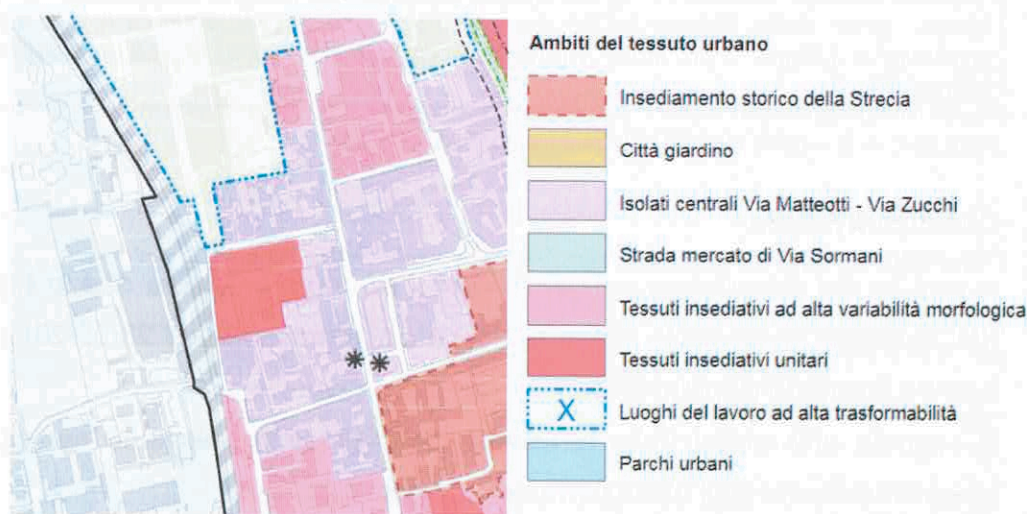
Il Comune di Cusano Milanino è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato il 07/11/2012 e variante generale al P.G.T. approvata con deliberazione del C.C. n. 52 del 24/10/2019.

Lo zona nella quale è collocato l'immobile è di tipo Tessuti insediativi unitari

Articolo 21 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità esito di processi unitari (Pu)

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti di città dove è riconoscibile una unitarietà morfologica del tessuto edificato o dove è consolidato il rapporto tra spazio costruito e spazio non costruito in quanto esito di processi unitari.

2. Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, anche comportanti cambio d'uso, e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo mediante piano attuativo.



Stralcio tavola DdP.03 Previsioni di Piano del C.C. n. 19 del 09/04/2019 approvazione del C.C. n. 52 del 24/10/2019

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Da documentazione ricevuta dalla curatela (atti di provenienza) risulta che il compendio immobiliare che ospita i tre box oggetto di stima è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Data
Pratica edilizia n. 146/2009	16080	Rilasciato il 29/04/2010
Permesso di costruire n. 18		
Pratica edilizia n. 125/2011	2011-0009863	Rilasciato il 06/03/2012 Presentata il 12/07/2013
Permesso di costruire in variante n. 5		
Denuncia di inizio attività in Variante		
Pratica edilizia n. 21/2014		
Pratica edilizia n. 154/2014		
Denuncia di inizio attività in Variante	Presentata il 07/02/2014 Presentata il 12/08/2014	
Segnalazione Certificata di Inizio Attività		
Denuncia di inizio attività per opere relative alla cabina elettrica		Presentata il 19/11/2014
L'atto di scioglimento per mutuo consenso riporta che: <i>I titoli abilitativi citati sono stati rilasciati o presentati nell'ambito del piano di recupero denominato PR1 "EX-IMOVA" di cui all'atto in data 19/07/2006 n. 43192/13354 di rep. dott. Alberta della Ratta Rinaldi (registrato a Desio 2 in data 4/8/2006 al n. 122 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 14/12/2007 ai numeri 188601/99458, 188602/99459 et 188603/99460.</i>		

Allegato 1.2 – atto del 29/01/2021 rep. 96962/21864

7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo del 03/07/2024 si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde alle schede catastali presentate il 23/05/2013 – primo accatastamento degli immobili.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non sono stati eseguiti l'accesso agli atti in comune e un rilievo dei box.

7.3 Sicurezza Antincendio

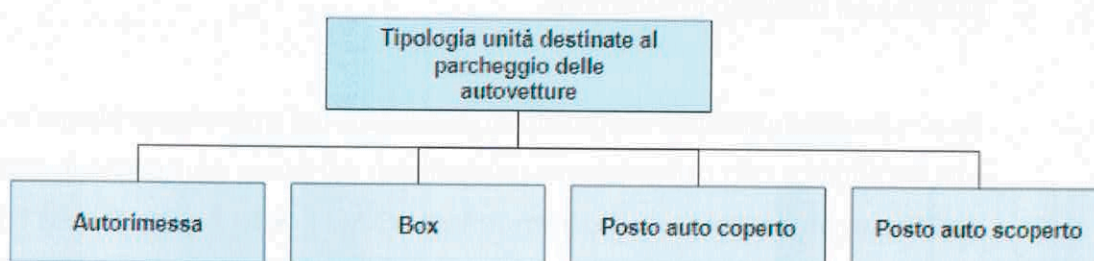
Da colloqui con l'amministrazione del condominio risulta che per i parcheggi ai piani interati non è stata rilasciata l'autorizzazione antincendio (CPI), in quanto non sono mai stati consegnati dalla ditta esecutrice degli impianti elettrici le certificazioni da allegare alla domanda da presentare ai VV.F.

L'amministrazione del condominio ed un tecnico incaricato dallo stesso si sono attivati per portare a termine le pratiche necessarie.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati) degli immobili destinati a parcheggio delle auto:



Gli immobili oggetto di stima rientrano nella categoria Box, per le quali

BOX: la struttura utilizzata a "box fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

La misurazione delle superfici dei è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale indicate dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per la valutazione si farà riferimento alle superfici riportate nelle visure che sono le seguenti:

- Box sub. 95 = mq. 19
- Box sub. 96 = mq. 19
- Box sub. 100 = mq. 20

Allegato 3.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.565 Sub. 95

Allegato 4.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.565 Sub. 96

Allegato 5.1 – visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg.10 Part.565 Sub. 100

9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché portale PiùPrezzi.it della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore.

Tali fattori, per i box, sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, lo stato di manutenzione quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

9.2 Valori delle banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i box in zona centrale - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023 sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CUSANO MILANINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

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	1900	2500	L	7	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3200	L	9,1	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2300	L	7,2	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1800	L	5,3	7,1	L
Box	Normale	950	1350	L	4	6	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per box auto& autorimesse, in zona centrale - quotazioni immobiliari riferite a luglio 2024 sono i seguenti:



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.087	Euro 1.164	Euro 1.241

I parametri medi di zona riportati dal portale PiùPrezzi.it della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza e Lodi per i box in zona centrale quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2024.

CUSANO MILANINO (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	3.400,00	3.600,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	2.100,00	2.300,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.400,00	1.600,00
Centro - Negozi	€/m ²	2.450,00	2.600,00
Centro - Uffici	€/m ²	2.000,00	2.200,00
Centro - Boxes	€	17.000,00	20.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	700,00	800,00
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	600,00	700,00

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

Box auto		Min/€mq.	Max/€mq.
OMI	In stato normale	€ 950,00	€ 1.350,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 1.087,00	€ 1.261,00
Considerando che un box ha in media una superficie di 15 mq			
Te.MA		€ 1.133,33	€ 1.333,33

Alla luce di quanto sopra per la valutazione dei box verrà utilizzato il valore unitario di 1.300,00 €/mq.

Applicando il valore unitario precedentemente determinato alla superficie catastale dei singoli box, il valore di stima risulta:

Box sub. 95	mq. 19	x	€/mq 1.300,00	=	€ 24.700,00
Box sub. 96	mq. 19	x	€/mq 1.300,00	=	€ 24.700,00
Box sub. 100	mq. 20	x	€/mq 1.300,00	=	€ 26.000,00

9.3 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. I box si trovano in buono stato di manutenzione;
2. I beni si trovano al secondo piano interrato ed è probabile che siano di interesse solo per gli abitanti del fabbricato nel quale si trovano;
3. Nelle strade limitrofe si trovano parcheggi lungo le strade e parcheggi pubblici a raso gratuiti;

4. Al momento i piani interrati che ospitano i box non sono dotati dell'autorizzazione antincendio;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%:

Box	sub. 95	€ 24.700,00	-20% (-4.940,00)	=	€ 19.670,00
Box	sub. 96	€ 24.700,00	-20% (-4.940,00)	=	€ 19.670,00
Box	sub. 100	€ 26.000,00	-20% (-5.200,00)	=	€ 20.800,00

Il valore a corpo dei singoli box, nello stato di fatto in cui si trovano risulta pertanto essere:

Foglio Particella sub.					
Box	10	565	95	€ 19.670,00	(euro diciannovemilaseicentosestanta/00)
Box	10	565	96	€ 19.670,00	(euro diciannovemilaseicentosestanta/00)
Box	10	565	100	€ 20.800,00	(euro ventimilaottocento/00)

Milano, 04/07/2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Relazione notarile del 20/11/2017;
- 1.2) Atto di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita di immobile del 29/01/2021 Rep. 96962/21864;
- 2.1) visura storica per immobile C.T. Foglio 10 Particella 565;
- 2.2) Estratto di mappa Foglio 10 Particella 565;
- 3.1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 565 Sub. 95;
- 3.2) Stralcio ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e scheda catastale Sub. 95;
- 4.1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 565 Sub. 96;
- 4.2) Stralcio ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e scheda catastale Sub. 96;
- 5.1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 565 Sub. 97;
- 5.2) Stralcio ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e scheda catastale Sub. 96;
- 6) Elaborato planimetrico del 25/01/2024 Foglio 10 Particella 565
- 7) Rapporto fotografico