

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale MALIA srl

N° Gen. Rep. **194/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Grippo**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo Turturici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 004 Sesto San Giovanni via Casiraghi 153

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0234938043
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice lo scrivente veniva autorizzato ad una proroga dei termini di 30 giorni ed esattamente sino al 30 settembre relativamente al bene posto in Sesto San Giovanni viale Casiraghi 153. Avendo espletato le ulteriori verifiche del caso si procede a esporre qui di seguito:

Descrizione estratta dagli atti notarili-decreti di trasferimento

Sesto San Giovanni

Decreto di trasferimento

*In Comune di **Sesto San Giovanni, viale Casiraghi n.153**, locale posto al quarto piano sottotetto, privo di ascensore, servizi ed impianti, in palazzina di ringhiera*

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: A/4

Identificato al Catasto fabbricati di Sesto San Giovanni

Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) Proprieta' 1000/1000

Codice Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 9 Particella: 302 Sub.: 23, cat. A/4, classe 2 VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153 - Piano 4, rendita catastale Euro 50,61

2 Stato di possesso

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: : VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

5. Comproprietari

Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali**Beni: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)****Lotto: 004****Corpo: A****Misure Penali: No****7. Continuità delle trascrizioni****Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)****Lotto: 004****Corpo: A****Continuità delle trascrizioni: si****8. Prezzo****Bene: VIALE FRATELLI CASIRAGHI n. 153, Sesto San Giovanni (MI)****Lotto: 004****Prezzo da libero: € 10.000,00**

RIEPILOGO VALORI

LOTTO	Foglio	Mappale	SUB	PIANO	VALORE A LIBERO	Indirizzo
Beni in Sesto San Giovanni						
4	9	302	23	4	12.000,00 €	Via Fratelli Casiraghi 153

TOTALE					12.000,00 €

Beni in Sesto San Giovanni Via Fratelli Casiraghi 153

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Via Fratelli Casiraghi 153 – Sesto San Giovanni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà**

Codice Fiscale: **10918920157**

Fabbricato- Foglio: 9 Particella: 302 Sub.: 23, cat. A/4, piano 4- Via Fratelli Casiraghi 153 – Sesto San Giovanni, rendita catastale 50,61

Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

androne e proprietà di terzi, muro perimetrale, viale Casiraghi, muro perimetrale;

Conformità catastale:

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Sesto San Giovanni, in via Fratelli Casiraghi 153.

Il complesso che ingloba il cespite in oggetto si trova in zona centrale rispetto al centro cittadino. A circa 2 km dalla casa comunale ed a pochi minuti a piedi dalle fermate degli autobus n.700 e z222. Nelle immediate vicinanze è possibile reperire: supermercati, negozi, farmacie e molti altri servizi.

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: a circa 600 mt dalle fermate degli autobus n.700 e z222.

A circ 1 km dalla Stazione Ferroviaria e Fermata MM1;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A circ 1 km dalla Stazione Ferroviaria e Fermata MM1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo

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:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 31867 Registro Generale 134919
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17974/68 del 29/10/2010 IPO-
TECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4.2.2 Pignoramenti:

-nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore
di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L. a rogito di
Tribunale di Milano in data 11-04-2024 n. rep. 259 trascritto AGENZIA DEL TERRITORIO
di Milano 1 in data 25-07-2024 ai nn. 52688/39524

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 1.000

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese consuntive gennaio/dicembre 2023 € 750

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:-

Millesimi di proprietà: 15,00 spese generali e pulizie rifiuti- 48,00 illuminaz. e acqua

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Codice identificativo 1520900200424 valido fino al 27/09/2034

Indice di prestazione energetica: Classe "F" EPgl nren 305.73 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di atto di decreto di trasferimento stipulato il 18-11-1997 rep. 010271 Tribunale di Milano, trascritto il 29-01-1998 a Milano 2 ai nn. 5819/4445

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sesto San Giovanni l'immobile è stato edificato ai primi del 1900.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo, dal rilievo effettuato l'unità è risultata sotto i minimi stabiliti dal regolamento igienico sanitario che prevede per unità abitative per una persona la superficie minima di mq 28(monostanza) ed è anche al disotto dei minimi stabiliti dalla legge 105/2024 che ha ridotto a 20 mq. . Inoltre ha un'altezza media di circa h= 2,59. L'unità è composta da un locale con balcone e piccolo bagno, non autorizzato. E' necessaria la presentazione di sanatoria per adeguamento igienico sanitario.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto A

Il compendio immobiliare, di tipo "case di ringhiera" e che ingloba il cespite in oggetto è posto a fregio della via Fratelli Casiraghi con accesso dal civico 153. L'unità, posta al quarto piano, è raggiungibile dalla corte interna e poi con scala senza ascensore. La sua superficie utile è di circa 16 mq. L'unità è composta da un locale con balcone e piccolo bagno, non autorizzato. E' necessaria la presentazione di sanatoria per adeguamento igienico sanitario.

Inoltre si segnala che la sua consistenza, è al di sotto dei requisiti minimi secondo quanto stabilito dal regolamento igienico sanitario che prevede un minimo di mq 28, ed anche al disotto dei mq 20 stabiliti dalla legge 105/2024. Inoltre ha un'altezza media di circa H= 2,60.

Le finiture sono con pavimenti e rivestimenti in monocottura. Non vi è impianto termico e gas che sono elettrici.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale mq 16

E' posto al piano Quarto

L'immobile è stato edificato ante 1942

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni legno

Infissi interni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura/tinteggiata.** condizioni: **mediocre**

Pavim. Interna materiale: **monocottura**

Riv. Interni materiale: **ceramica**

Impianto elettrico non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 16,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare accatastata A/4	sup convenzionale	16,00	1,00	16,00,00
		16,00		16,00

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Periferica -RONDO MARELLI -STAZIONE**Tipo di destinazione: Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

Valore medio €/mq 1.775,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si,

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. no

Esiste impianto gas: no

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una

pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
- La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la zona, lo stato di conservazione, il vincolo di superficie sotto i requisiti minimi, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla

presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni residenziale, ma tenendo conto dei limiti che presenta. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sesto San Giovanni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Sesto San Giovanni;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 2.100.

Valore medio €/mq 1.775,00

Borsino immobiliare valori medi RONDO MARELLI -STAZIONE

Residenziale min €/mq 1.800 – max €/mq 1990

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare accatastata A/4	16,00	€ 1000,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore Accessori			€ .000,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare accatastata A/4		16,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 800,00
Riduzione per ripristini e sanatorie	€ 3.000,00
Spese condominiali	€ 00,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.000,00

