

Tribunale di Milano

SEZIONE SECONDA CIVILE

Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 CCII

N. Gen. Rep. **49/2023+50/2023**

Giudice Delegato: **Dr. SERGIO ROSSETTI**

Liquidatore Giudiziario: **Avv. Daniele Portinaro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Due

Via Sardegna n. 7, Limbiate (MB)



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Beni in **Limbrate (MB)**
Via Sardegna n. 7
LOTTO DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:**Identificativo corpo:** **Cantine.****Immobile in comune di:** Limbrate (MB) alla Via Sardegna n. 7.**1.1. Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per la quota di **1/1** relativo a _____ * nata a _____ il _____
C.F. _____.

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da cinque locali **cantine** al **piano seminterrato**, siti nel Comune di Limbrate (MB) alla Via Sardegna n. 7. I beni in esame, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **200**.

Eventuali comproprietari: nessuno.**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

Identificazione catastale: le unità immobiliari sono identificati al Catasto Fabbricati al:

- **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 70**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 50,92;
- **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 71**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 37 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 55,42;
- **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 72**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, superficie catastale 45 mq, rendita € 58,41;
- **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 73**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 50,92;
- **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 74**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 49,43.

Derivante da: Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13.10.1966 prot. n. 000005471 (sub. n. 70), n. 000005470 (sub. n. 71), n. 000005469 (sub. n. 72), n. 000005468 (sub. n. 73), n. 000005467 (sub. n. 74). VARIAZIONE del quadro tariffario del 1.01.1992. Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini: gli immobili confinano a nord con intercapedine, a sud con corridoio comune e altre proprietà, ad ovest con parti comuni e altre proprietà e ad est con corridoio comune e cortile interno.

Precisazioni*. Da indagini effettuate dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, risulta che per gli immobili in esame, **non vi è continuità nelle trascrizioni** in quanto **non è stato trascritto l'atto di successione legale di** _____ deceduta il 23.01.2010 **e successivo atto di accettazione,**
espressa o tacita, dell'eredità dei signori _____ nata a _____
il _____ C.F. _____ e _____ nato a _____
il _____ C.F. _____.

I citati beni sia pur singolarmente individuabili catastalmente, trovano una migliore collocazione sul mercato immobiliare se considerati come **LOTTO**

UNICO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili in esame, sono situati ad est del Comune di Limbiate, a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento é a carattere residenziale e terziario.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza e Como.

Caratteristiche zone limitrofe: mista.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane e Brughiera Briantea.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus, SS 527, SP 44 e SP 175.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Cantine.**

Liberi.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati relativamente agli immobili in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Da indagini svolte dalla scrivente CTU in data 6.05.2024 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, é stata individuata nel ventennio sugli immobili in esame, la seguente **formalità**:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEI SIGNORI**

E , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro nata a il C.F. e , nato a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano del 25.05.2023 rep. n. 551 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12.07.2023 ai nn. 97612/68554.

Note: gravante sui beni in esame (fg. 31 mapp. 127 sub. nn. 70-71-72-73-74), su altro immobile oggetto di procedura (**Lotto 1**) e su altre unità immobiliari **non oggetto** della presente procedura.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure penali

Nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità urbanistico- edilizia:*

In sede di sopralluogo é stato accertato che gli immobili in esame **sono conformi** con quanto autorizzato sul PdC n. 13131/1963 del 24.07.1963, ad **esclusione** di alcune **difformità** consistenti nella **eliminazione** di alcune parti dei tramezzi divisori e nella chiusura di 5 porte (con ingresso dal corridoio comune) [cfr. all. 2-3-4,9]. Tali irregolarità possono essere sanati mediante richiesta di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da presentarsi al Comune di Limbiate. Si stima un costo **indicativo di circa 2.000,00 euro**, comprensivi di tecnico abilitato, degli accessori di legge e dei costi amministrativi.

4.4.2. *Conformità catastale:*

In sede di sopralluogo è stato accertato che gli immobili in esame, sono conformi con quanto rappresentato sulle schede catastali (in atti al NCEU dal 13.100.1966- all. 2) ad eccezione di alcune **difformità** consistenti nella **eliminazione** di alcune parti dei tramezzi divisori e nella chiusura di 5 porte (con ingresso dal corridoio comune) [cfr. all. 2-3-4,9]. Pertanto, é necessario l'aggiornamento e relativo accorpamento dei singoli subalterni in un unico subalterno, mediante deposito di pratica DOCFA al NCEU dell'Agenzia delle Entrate. Si stima un **costo indicativo di circa Euro 500,00** comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: **Cantine.**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: circa € 2.100,00.

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 684,00.

Spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.238,92 (anno 2022 € 2.365,68 + anno 2023 € 1.873,24).

Millesimi di proprietà: 30/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pervenuti.

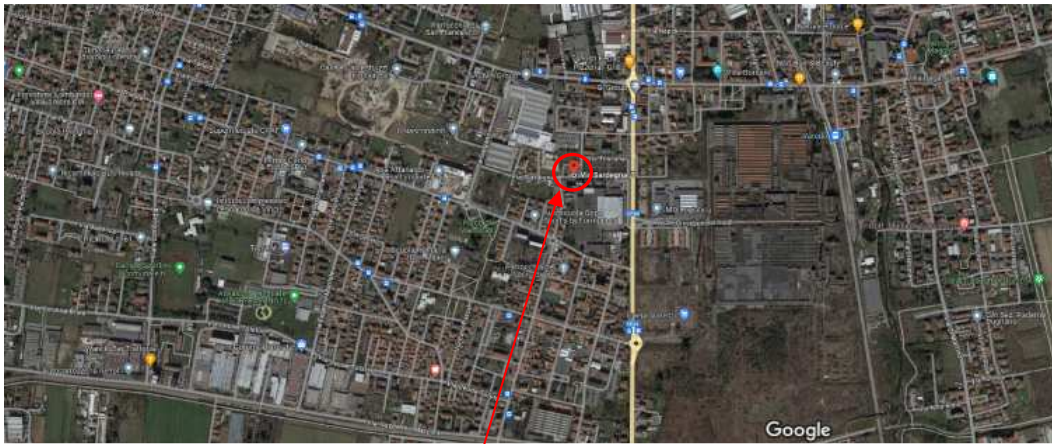
Attestazione di Prestazione Energetica: esente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.

Avvertenze ulteriori: Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con il debitore (ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



Locali cantine al piano S1, siti nel Comune di Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7 ed identificati al Catasto Fabbricati al fg. n. 31, ptc. n. 127 sub. n. 70-71-72-73-74



Foto satellitari

Il complesso residenziale di cui fanno parte integrante i beni in esame, è posto ad angolo tra la Via Sardegna e Via Sicilia. E' recintato su tre lati da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro con due ingressi pedonali ed uno carrabile su Via Sardegna e un terzo ingresso pedonale su Via Sicilia (cfr. all. 4,9). Il complesso edilizio è composto da cinque piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione oltre al piano seminterrato destinato a magazzini, cantine e box auto.

I vari piani sono collegati a mezzo di scale condominiali (in numero di quattro) e relativi ascensori. Nel caso specifico, si accede agli immobili di interesse (cantine al piano S1) sia dalla scala interna condominiale che dalla scala esterna condominiale (accesso dal cortile interno, lato ovest) [cfr. all. 4,9].

Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale

Il complesso residenziale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. Il piano seminterrato è pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 4); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura (cfr. all. 4). L'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4). L'ingresso carrabile condominiale è chiuso da cancello in ferro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite in parte ad intonaco civile e idropittura per esterni ed in parte, rivestite da mattoni faccia a vista (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore bianco (cfr. all. 4). L'area comune esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata (cfr. all. 4).



Foto satellitari

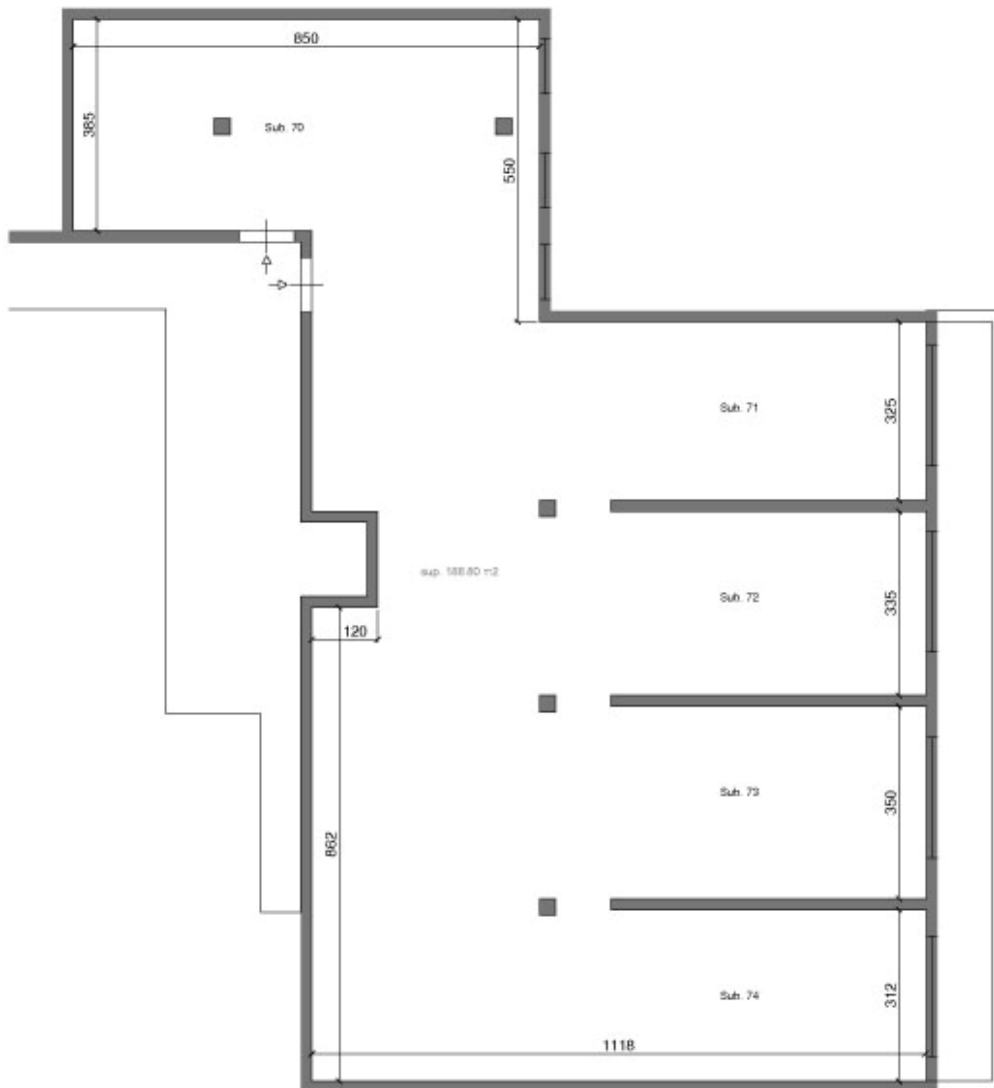
Unità immobiliare (locali cantine al piano S1)

Le **cantine** al **piano seminterrato**, facenti parte integrante del complesso residenziale sopra descritto, sono facilmente raggiungibili e precisamente, superati gli ingressi pedonali (al civico numero 7 di Via Sardegna) si prosegue a sinistra passando un varco comune e ancora a sinistra a mezzo di scala esterna comune di collegamento al piano seminterrato. Giunti al piano, si prosegue a destra in fondo al corridoio comune, dove sono ubicati i due ingressi (attigui, di cui uno sulla sinistra) alle cantine (cfr. all. 2-3-4,9). Gli immobili in esame,

presentano pianta rettangolare e superficie utile complessiva di circa 190 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Allo stato attuale, le unità in oggetto si presentano comunicanti tra di loro (cfr. all. 3-4,9). Le cantine sono allo stato grezzo e pavimentati in battuto di cemento (cfr. all. 4); assenti gli impianti (cfr. all. 4); gli infissi sono in ferro e vetro opaco protetti da inferriate (cfr. all. 4); le due porte di accesso, sono in ferro con normali serrature a chiave (cfr. all. 4).

PIANTA PIANO S1

Altezza 2.50m
Superficie lorda cantine 206.63mq
Superficie netta cantine 188.80mq



Locali cantine al piano S1, siti in Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7 –

Pianta Piano S1. Stato dei luoghi

Rilievo metrico a cura del CTU



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per la quota di **1/1** relativo a _____ nata a _____ il _____
C.F. _____.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva degli immobili di circa **mq 200**.

E' posto al piano S1.

Il complesso residenziale è stato costruito negli anni '60 ed è composto da n. 6 piani complessivi, di cui n. 5 fuori terra e n. 1 interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2.50 m.

Stato di manutenzione generale degli immobili: allo stato grezzo.

Condizioni generali degli immobili: allo stato grezzo.

Consistenza

La superficie lorda coperta delle **cantine al piano S1** è di **206.63 mq**. L'altezza interna utile è di 2.50 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **188.80 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantine	Sup. reale netta	188.80	1,00	188.80
		188.80		188.80

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:**Complesso residenziale**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**.

Travi

materiale: **c.a.**.

Solai

materiale: **c.a./laterizio in opera**.

Copertura

tipologia: **a falde**.

Componenti edilizie e costruttive:**Complesso residenziale**

Cancello

tipologia: **doppia anta e anta singola a battente**,
materiale: **alluminio**, apertura: **elettrica**, condizioni:
buone.

Note: si riferisce ai cancelli pedonali con accessi
dal civico numero 7 di Via Sardegna.

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**, materiale:
alluminio, apertura: **manuale**, condizioni: **buone**.

Note: si riferisce al cancello carrabile condominiale
con accesso dalla medesima via.

Pavimentazione esterna

tipologia: **cemento**, condizioni: **buone**.

Note: le parti comuni sono in parte pavimentate ed
in parte a verde.

Pavimentazione interna	tipologia: di tipo industriale , condizioni: sufficienti . Note: il piano seminterrato presenta pavimentazione del tipo industriale.
Pareti (esterne)	materiale: muratura di mattoni forati , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti . Note: le facciate sono rifinite ad intonaco civile liscio ed idropittura per esterni. I balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore bianco.
Cantine al piano S1	
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: sufficienti . Note: si riferisce alle due porte di ingresso.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro e vetro opaco , condizioni: sufficienti , protezione: inferriate , materiale protezione: ferro , condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	tipologia: battuto di cemento , condizioni: sufficienti .
Plafoni	tipologia: stabilitura , condizioni: sufficienti .
Pareti (interne)	materiale: c.a. , rivestimento: faccia a vista , condizioni: sufficienti .

Impianti:**Cantine al piano S1**

Elettrico	tipologia: assente .
Certificazione energetica	Esente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Locali cantine al piano S1	Sup. reale lorda	200.63	1.00	200.63
		200.63		200.63

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

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione dei beni in oggetto, con altri ad essi simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Limbiate, il cui valore unitario per immobili simili a quelli in esame, varia da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00 e per un valore medio pari a €/mq 500,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 2° semestre 2023), da cui si ricava che per immobili a destinazione magazzino, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/CENTRO URBANO" del Comune di Limbiate, l'importo varia da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 900,00 e per un valore medio pari a €/mq 775,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 637,50 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima degli immobili in esame, le *caratteristiche intrinseche*

(destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed estrinseche (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, gli immobili in esame si presentano allo stato grezzo. Assenti gli impianti. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione dei beni, lo stato di conservazione e manutenzione (al rustico), l'età della costruzione (anni '60), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 300,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto due**, è stata considerata la superficie lorda degli immobili calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantine al piano S1	Sup. reale lorda	206.63	1.00	206.63
		206.63		206.63

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **207 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 2° semestre 2023;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. lorda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Cantine	207	€ 300,00/mq	€ 62.100,00
Totale Lotto Due € 62.100,00				

Valore corpo	€ 62.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.100,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto Due	207	62.100,00	62.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 3.105,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.922,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	

catastale:	€ 2.500,00
Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
 Totale decurtazioni di cui sopra:	 - € 10.527,92

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

Non ricorre il caso.

8.6. Prezzo base d'asta del lotto due:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.572,08
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	 € 51.572,08
per arrotondamento:	€ 52.000,00

Milano, 27 aprile 2024

L'Esperto della stima

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO DUE:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Rilievo metrico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Visure ipotecarie;
7. Consuntivo 2022/2023 Condominio Via Sardegna 7;
8. Atto di provenienza;
9. Titoli edilizi.