

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento ING. LAMURA IMMOBILIARE S.r.l.

N° Gen. Rep. 325/2022

Giudice Delegato:  
Dott. Francesco Pipicelli

Curatore Fallimentare  
Avv. Giorgio Zanetti

## AGGIORNAMENTO DI VALUTAZIONE

Residenza Parco Solari - Via Montevideo n. 11 Milano

Lotto n. 14.11

Box per moto e biciclette

La presente integrazione sostituisce parti  
della relazione di stima Lotto 14 depositata il 27/12/2023



**Arch. YAEL ANATI**

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA .....	3
1. 1 Inquadramento generale .....	3
7. BREVE DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, , CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE .....	5
7.11 Lotto 14.11 - Box Sub. 11 .....	5
8. CONSISTENZA .....	8
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze .....	8
9 VALUTAZIONE .....	8
9.4 Valutazione .....	8

## **PREMESSA**

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli, il 14/12/2022 il curatore Avv. Giorgio Zanetti, ha 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 dei beni immobili di proprietà della società Ing. Lamura Immobiliare s.r.l. con sede in Milano Via Montevideo n. 11, in fallimento così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con R.G. 325/2022.

Il presente aggiornamento di stima si è reso necessario a seguito dell'apertura del box e della verifica dello stato reale del locale.

La presente integrazione sostituisce i seguenti punti della relazione di stima depositata il 27/12/2023:

- punto 1.1 – pag. 4;
- punto 7.11 – pag. 76;
- punto 8.1 - pag. 100;
- punto 9.4 - pag. 106.

## **1 OGGETTO DI STIMA**

### **1.1 Inquadramento generale**

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Milano ed è posto al secondo piano interrato, all'interno di un complesso residenziale, ubicato in Via Montevideo n. 11 a Milano, denominato Residenza Parco Solari ed è identificato al catasto fabbricato del comune di Milano al Fogli 417, particella 415, subalterno 11.



Complesso immobiliare – via Montevideo 11

Il complesso si sviluppa in un unico fabbricato multipiano con due livelli entrotterra e cinque livelli fuori terra, un ingresso pedonale, un ingresso carrabile e una corte in comproprietà con i fabbricati confinanti, posti lungo la via.

Oltre alle parti comuni interne ed esterne, il complesso si compone di:

- nr. 18      Appartamenti di cui 12 di proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 19      Locali deposito, di cui 15 proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 63      Box di cui 40 proprietà del Fall. Ing. Lamura Immobiliare s.r.l.
- nr. 2        Lastrici solari

L'unità oggetto della presente relazione è indicata negli schemi planimetrici che seguono:



Si segnala che altri 13 lotti sono oggetto di separate relazioni di stima a firma della scrivente.

## 7 BREVE DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

### 7.11 Lotto 14.11 - Box Sub. 11

Il box si trova al secondo piano interrato nell'ultimo corsello posto a nord, vicino al vano scala.

Il box è identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

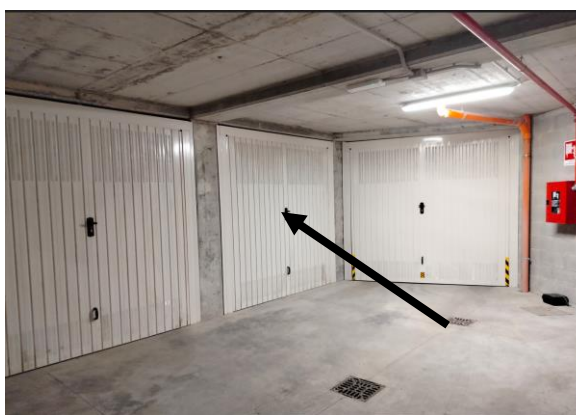
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	415	11	C/6	6	13,00 mq	14,00 mq	€ 109,44

Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno su tre lati, altra u.i. al sub. 12, corsello comune al sub.84.

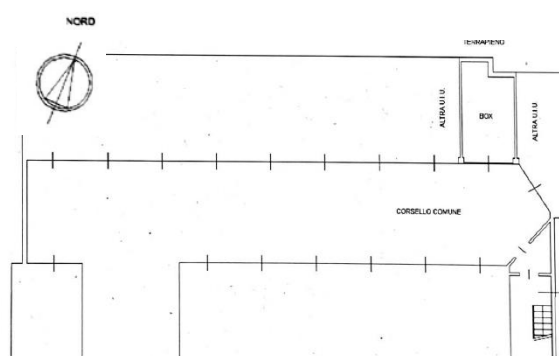
Durante il sopralluogo del 12/05/2025 è stato possibile visitare il box e constatare che all'interno del box si trovano materiali da costruzione vari: tubazioni in lamiera e in pvc e sacchi contenenti macerie.

Si stima che la spesa per lo svuotamento e la pulizia del box sia di circa €500,00. Il pavimento del box è in cemento liscio, è presente l'impianto di illuminazione, mentre il portone basculante dovrà essere sistemato visto che la chiusura dello stesso è difficoltosa.

Per la sua conformazione il box non è adatto al ricovero di vetture se non quelle molto piccole ad esempio la Topolino elettrica che è lunga circa 2,5 m.



Box Sub. 11



Stralcio scheda catastale Sub. 11  
piano secondo interrato

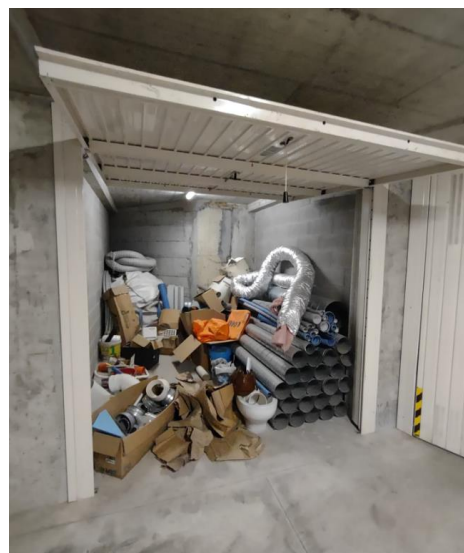
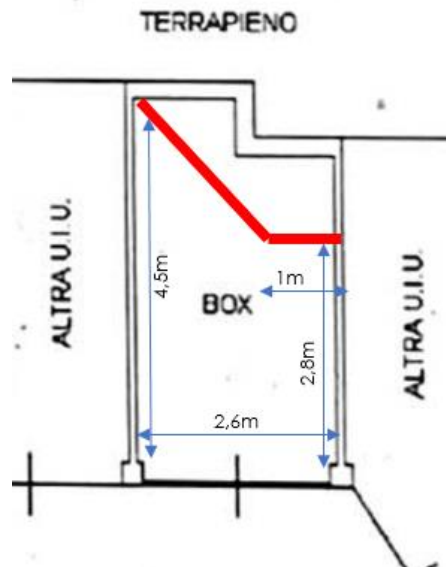


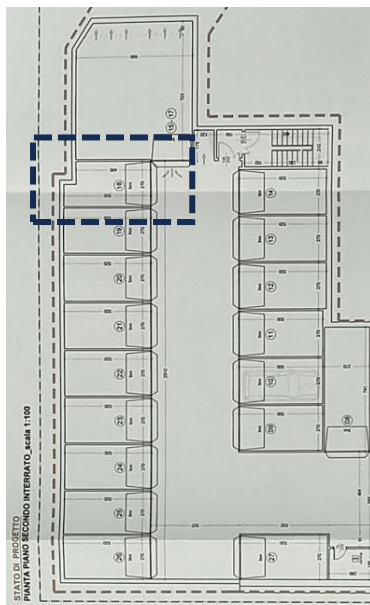
Foto box aperto eseguite il 12/05/2025

Nella parte verso il fondo del box è stata realizzata una parete in calcestruzzo armato di forma diversa rispetto a quanto indicato nelle rappresentazioni grafiche:



Stralcio scheda catastale

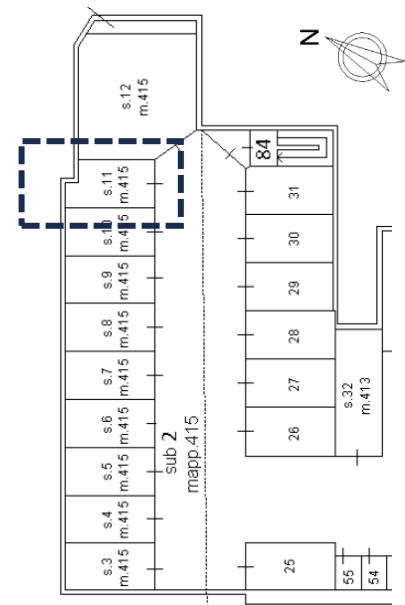
In rosso sono indicate le pareti che delimitano il box che sono diverse da quelle rappresentate sulla scheda e sugli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi. Le misure riportate sono indicative.



PDC n. 245 del 2018  
piano secondo interrato



VVFF  
Tavola giugno 2020  
aggiornamento layout



Stralcio elaborato planimetrico  
piano secondo interrato

**Conformità edilizia:** il box identificato con il sub. 11 della Particella 415, posto al piano secondo interrato non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in comune per il rilascio del PdC n.245 del 2018.

**Conformità edilizia e catastale:** lo stesso non è conforme alla scheda catastale presentate il 22/01/2020.

Per la regolarizzazione del box sarà necessario aggiornare la scheda catastale e procedere anche alla sua regolarizzazione edilizia in relazione a quanto riportato ai punti 5 e 6 della relazione di stima del 27/12/2023 relativamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica di tutto il fabbricato.

Si stima che il solo costo dell'aggiornamento della scheda catastale sia di circa €500,00.

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1 Modalità di calcolo delle consistenze**

La superficie interna del box, risulta essere di circa 8,5 mq, mentre la superficie commerciale, comprensiva della quota parte delle pareti di delimitazione dello stesso, risulta essere 10,00 mq.

## **9 VALUTAZIONE**

### **9.4 Valutazione**

In riferimento alla relazione di stima depositata il 27/12/2023, i valori utilizzati per la stima dei box erano 4.050,00 €/mq.

In considerazione che il box oggetto della presente non è adatto alla sosta di vetture, il valore parametrico precedentemente determinato verrà considerato al 70%, pertanto il valore di stima parametrico risulta essere:

$$\text{€/mq } 4.050,00 \times 70\% = \text{€/mq } 2.835,00$$

Per la valutazione si farà riferimento alle superfici riportate al precedente punto 8.1.

Applicando il valore parametrico precedentemente determinato alle superfici commerciali il valore risulta:

$$\text{mq } 10,00 \times 2.835,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.350,00$$

Deprezzando il box di un ulteriore 10% come indicato al punto 6.13 della relazione depositata il 27/12/2023:

In considerazione delle problematiche riscontrate di carattere urbanistico/edilizio/tecnico e dei tempi non brevissimi per la loro risoluzione il valore complessivo dei lotti verrà deprezzato del 10%.

il valore risulta:

$$\text{€ } 28.350,00 - 10\% (- \text{€ } 2.835,00) = \text{€ } 25.515,00$$

Il valore precedentemente determinato è deprezzato del costo stimato per lo svuotamento dello stesso dal materiale di risulta presente e dal costo dell'aggiornamento della scheda catastale che sono stati stimati complessivamente in € 1.000,00.

Il valore deprezzato risulta pertanto essere:

$$\text{€ } 25.515,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 24.515,00$$

Il valore a corpo del box nello stato in cui si trova, posto a Milano in via Montevideo n. 11, identificato al catasto fabbricati al Foglio 471, Particella 415, Sub. 11, secondo piano interrato, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere, valore arrotondato per difetto di **€24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)**.

Milano, 12/05/2025

Arch. Yael Anati



Si segnala che l'unico allegato alla presente è quello fotografico, pertanto per gli altri allegati si fa riferimento a quelli allegati alla relazione di stima depositata il 27/12/2023.