

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

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Residenza Parco Solari

Lotto n. 14.5.A

un box auto

Via Montevideo n. 11 Milano



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

A. OGGETTO DI STIMA	3
B. BREVE DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE, CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	4
B.1 - Box Sub. 70	4
C. CONSISTENZA	6
C.1 Modalità di calcolo delle consistenze	6
D. VALUTAZIONE.....	7
D.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo	7
D.2 Valutazione.....	7

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.

La presente relazione, ad integrazione di quella depositata in data 27/12/2023, è redatta a seguito della richiesta della Curatela di procedere alla redazione di singole relazioni di stima al fine di porre in vendita quattro box individuati al catasto al foglio 471 come segue:

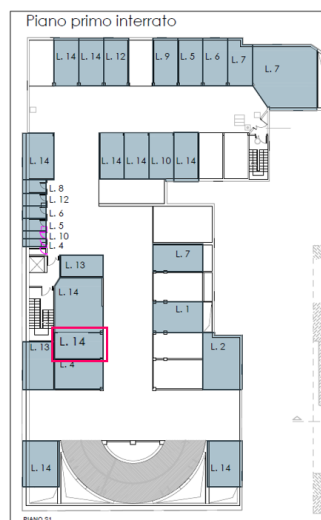
Lotto	Particella	Sub.	Lotto di riferimento relazione 23/12/2023
14.5.A	413	70	Lotto 14.5
14.10.A	413	83	Lotto 14.10
7.A	415	21 e 22	Lotto 7

Per quanto non espressamente modificato o aggiornato nel presente elaborato, si rinvia alla relazione depositata di cui sopra e ai relativi allegati, tenendo conto che la stessa è stata redatta oltre due anni fa.

A OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un box auto posto al primo piano interrato di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Milano, in via Montevideo 11.

La posizione del bene è indicata nella planimetria riportata a lato.



Box – sub. 70

B BREVE DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE, CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il bene oggetto di stima è individuato al Catasto Terreni come segue:

Fog.	Part.	Qualità / Classe	Sup. (mq)
471	413	Ente Urbano	1.055



Stralcio estratto di mappa Foglio 471 – Particella 413

B.1 Box Sub. 70

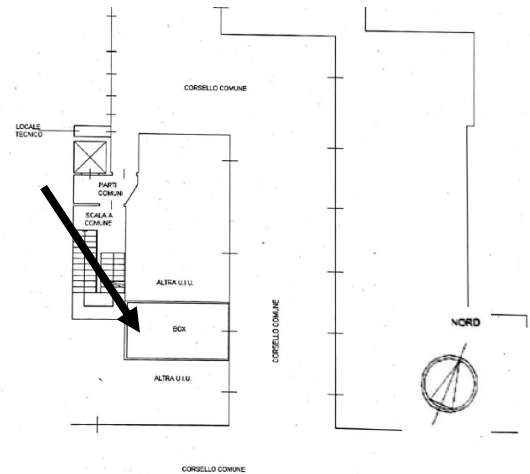
Il box si trova al primo piano interrato nella parte sud-est del piano, vicino alla rampa di accesso ai box ed è individuato al catasto fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	413	70	C/6	6	15,00 mq	16,00 mq	€ 126,27

Coerenza da Nord in senso orario: parte comune al sub.84, altra unità al sub.65, altra unità al sub.63, parte comune al sub.84, altra unità al sub.61.



Box Sub. 70



Stralcio scheda catastale Sub. 70
piano primo interrato

È stato possibile visionare il box solo il 16/06/2025.

Il box è libero.

Il pavimento del box è in cemento liscio, è presente l'impianto di illuminazione, il portone è basculante con chiusura manuale.

Per accedere al box è stato necessario forzare la serratura e pertanto dovrà essere sostituita per poterlo chiudere.



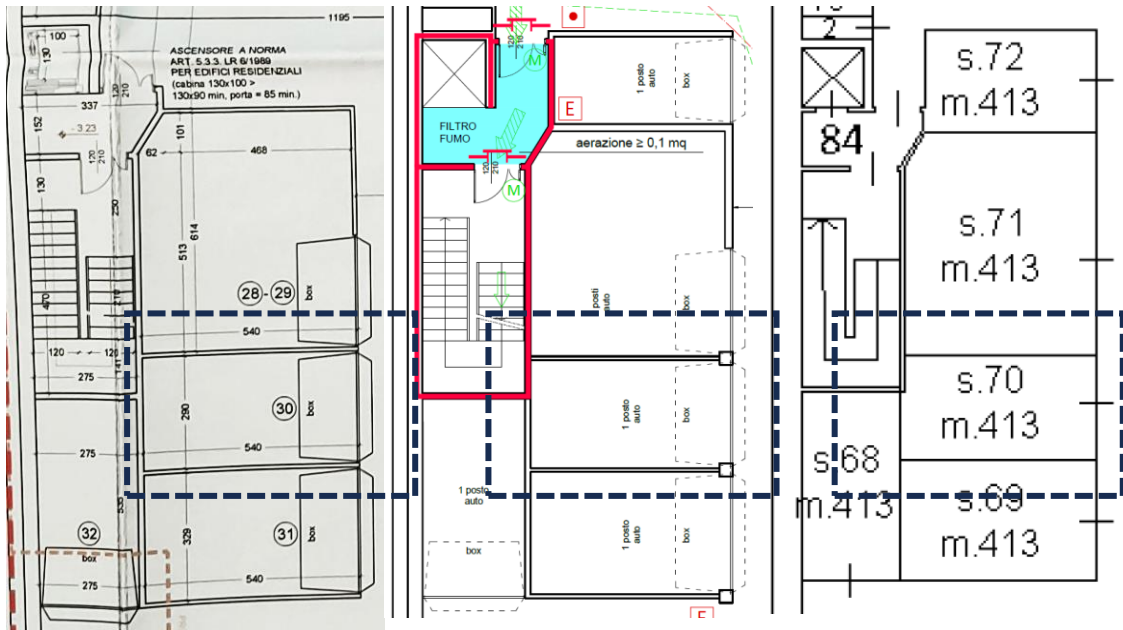
Box Sub. 70

Per quanto riguarda la conformità edilizia e catastale di seguito quanto riportato nella relazione depositata 27/12/2023:

Conformità edilizia: il box indicato ai sub. 70 della Particella 413, posto al piano primo interrato, risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in comune per il rilascio del PdC n.245 del 2018.

Si segnala che nell'area del fabbricato nella quale è ubicato il box era prevista la realizzazione di soli tre box, mentre ne sono stati realizzati quattro.

Conformità catastale: il box indicato al sub. 70, posto al piano primo interrato è conforme alla scheda catastale presentate il 22/01/2020.



PDC n. 245 del 2018
piano primo interrato

VVFF
Tavola giugno 2020
aggiornamento layout

elaborato planimetrico
piano primo interrato

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

C CONSISTENZA

C.1 Modalità di calcolo delle consistenze

Per la determinazione della superficie commerciale del box sono stati utilizzati i files in formato PDF ricevuti dal tecnico incaricato dalla proprietà per la pratica di sicurezza antincendio, che rappresentano gli elaborati grafici allegati alla pratica di sicurezza antincendio.

I files raccolti sono stati importati nel programma di disegno e scalati opportunamente.

Box	Part.	Superficie reale mq.	% di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.
Sub. 70	413	16,35	100%	16,35

D VALUTAZIONE

D.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

Per la valutazione si è adottato il metodo sintetico comparativo.

Il valore unitario utilizzato per la stima nel mese di dicembre 2023 era di €/mq 4.050,00.

Da verifiche dei valori delle banche dati, i valori unitari tra la fine del 2023 e il primo semestre del 2025 sono variati di poco pertanto per la stima verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 4.050,00.

D.2 Valutazione

Box Sub. 70

Applicando il valore parametrico precedentemente determinato alla superficie commerciali il valore risulta essere:

$$\text{mq } 16,35 \times 4.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 66.217,50$$

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 essere:

$$\text{€ } 66.217,50 - 10\% (- \text{€ } 6.621,75) = \text{€ } 59.595,75$$

Il valore a corpo del box nello stato di fatto in cui si trova, posto a Milano in via Montevideo n. 11, identificato al catasto fabbricati al Foglio 471, Particella 413, Sub. 70, primo piano interrato, risulta essere, valore arrotondato per eccesso di **€ 59.600,00 (euro cinquantanovemilaseicento/00)**.

Milano, 06/03/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

A.1 - visura catastale storica per immobile Sub. 70;

A.2 - Scheda catastale Sub. 70;

A.3 - Rapporto fotografico.