

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale
Società Cooperativa Edilizia San Martino Nuova In
Liquidazione

N° Gen. Rep. 375/2024

Giudice Delegato:
Dott. Rosa Grippo

Curatore:
Dott. Andrea Nannoni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
cinque locali deposito a Cornate d'Adda
Via Martiri delle Foibe n. 8/10/12



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
1.2 Ubicazione e accessibilità	5
1.3 Descrizione del territorio circostante	6
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
3.1 Gravami ed oneri	10
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	11
4.1 Stato di possesso e disponibilità	16
5. DESCRIZIONE DEI BENI	16
6 URBANISTICA	20
6.1 Strumento urbanistico vigente	20
6.2 Convenzione Urbanistica	20
7. EDILIZIA	21
7.1 Titoli Edilizi	21
7.2 Conformità Edilizia e catastale	24
8. SUPERFICIE COMMERCIALE	24
8.1 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima	24
9. VALUTAZIONE A CORPO	24
9.1 Metodo di stima – Sintetico comparativo	24
9.2 Valutazione	28
Allegati	29

PREMESSA

Con mail del 01/09/2025 il curatore Dott. Andrea Nannoni, 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 Cooperativa Edilizia San Martino Nuova in liquidazione giudiziale, con sede in Milano, Via Carlo Freguglia n. 10, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con R.G. 375/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima sono costituiti da cinque locali deposito, posti al piano interrato di un fabbricato residenziale di recente costruzione denominato "Residenza Prato Ballino" nel comune di Cornate d'Adda in via Via Martiri delle Foibe n. 10.

Il compendio immobiliare che ospita i beni oggetto di stima è costituito da quattro fabbricati, comunicanti tra di loro al piano interrato.



Vista del compendio che ospita i beni oggetto di stima – Google Earth



Ubicazione complesso immobiliare – Google Earth



foto complesso residenziale che ospita i locali deposito oggetto di stima

1.2 Ubicazione e accessibilità

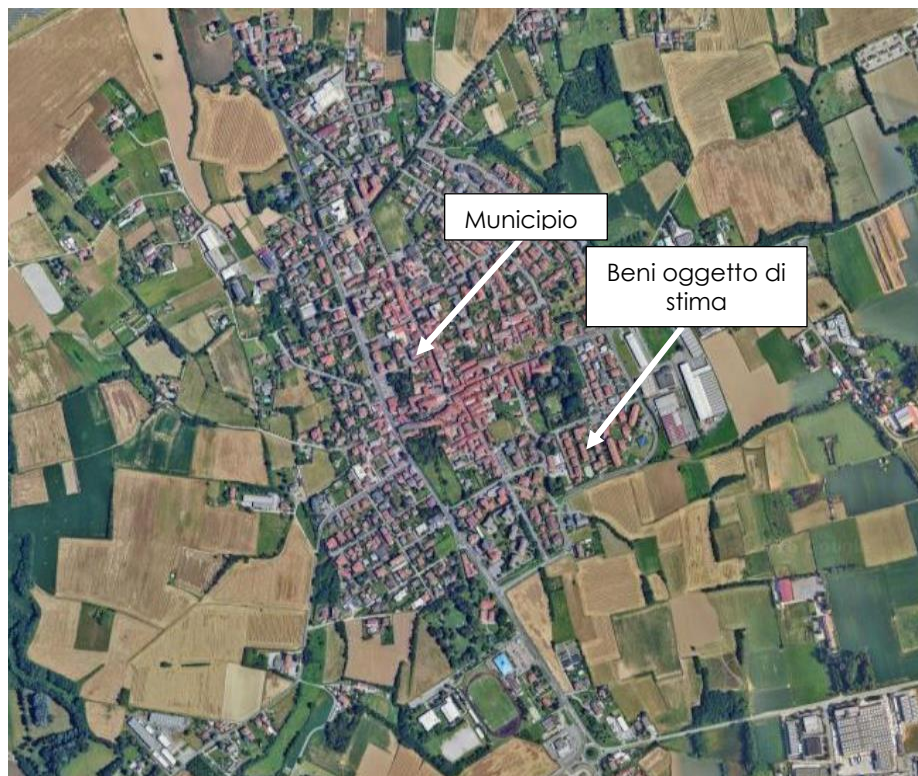
Il comune di Cornate d'Adda si trova nella parte ovest della provincia di Monza Brianza in Lombardia, a confine con la Provincia di Bergamo.

Il comune ospita circa 11.000 abitanti e confina con i seguenti comuni: Bottanuco (BG), Busnago, Medolago (BG), Mezzago, Paderno Adda (LC), Suisio (BG), Sulbiate, Trezzo sull'Adda (MI), Verderio(LC).



Posizione del comune di Cornate d'Adda sul territorio nazionale e quello provinciale

Nel comune sono presenti tre frazioni: Colnago, Porto d'Adda e Villa Paradiso.



Stralcio immagine da google maps

Il comune è raggiungibile in auto dal casello di Trezzo d'Adda, lungo l'autostrada A4 Torino-Trieste, dal quale dista circa 10 km.

L'aeroporto di Bergamo Orio al Serio dista circa 30km, quello di Linate circa 36 km e quello della Malpensa circa 80 km

Cornate d'Adda non è servita da linee ferroviarie. Le stazioni più vicine sono quelle di Paderno-Robbiate e Carnate-Usmate.

Nel comune sono attive linee di trasporto pubblico di superficie che collegano il Comune a quelli limitrofi, alla stazione di Gessate della metropolitana verde – linea 2 di Gessate e a quella di Cologno Nord.

Il Comune di Cornate d'Adda si trova all'interno del Parco dell'Adda Nord.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il compendio che ospita i locali deposito oggetto di stima si trova a ovest del centro della cittadina, a confine con campi agricoli e una piccola zona industriale.

La zona nella quale si trovano i fabbricati che ospitano i beni è caratterizzata per la presenza di fabbricati residenziali di pochi piani, villette a schiera e ville indipendenti.

Vicino si trova un asilo nido, mentre il Municipio e il centro della cittadina si trovano ad una distanza inferiore a 1 km.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Cornate d'Adda il 19/02/2026;
- Sopralluogo il 10/02/2026;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione del fallimento	Non disponibili
Nota di trascrizione di Atto di provenienza del 18/04/2007 rep. 96282/17814	Del 24/04/2007 – Allegato 1
Atto di trasferimento sede sociale rep. 7223	Del 21/06/2016 – Allegato 2
Ispezione ipotecarie su immobili e formalità	Del 05/02/2026 Allegati da 3.1. a 3.4
Nota di trascrizione in sentenza	Del 05/03/2026 – Allegato 3.5
Visura per soggetto	Del 05/02/2026 – Allegato 4

Visura storica immobile C.T. Foglio 9 Particella 490	Del 05/02/2026 – Allegato 5.1
Estratto mappa Foglio 9 Particella 490	Del 05/02/2026 – Allegato 5.2
Elaborato planimetrico	Del 25/09/2009 – Allegato 6
Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 159	Del 05/02/2026 – Allegato 7.1
Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 159	Del 11/09/2009 – Allegato 7.2
Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 701	Del 05/02/2026 – Allegato 8.1
Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 701	Del 25/09/2009 – Allegato 8.2
Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 702	Del 05/02/2026 – Allegato 9.1
Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 702	Del 25/09/2009 – Allegato 9.2
Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 703	Del 05/02/2026 – Allegato 10.1
Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 703	Del 25/09/2009 – Allegato 10.2
Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 704	Del 05/02/2026 – Allegato 11.1
Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 704	Del 25/09/2009 – Allegato 11.2
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 12

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Dalla documentazione ricevuta dalla curatela, la società fallita aveva acquisito i terreni sui quali successivamente è stato edificato il fabbricato che ospita i beni oggetto di stima.

La proprietà dei terreni è pervenuta, in riferimento ai documenti raccolti e alla nota di trascrizione sotto riportata, con atto del 2007.

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 28/04/2007 a rogito del Notaio dott. Roberto Banone di Milano, repertorio n° 86282/17814, stipulato il 18/04/2007 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/04/2007 R.G. n. 61633 e R.P. n. 32712, riporta che i signori _____ vendevano alla società Cooperativa Edilizia San Martino Nuova in liquidazione giudiziale, con sede in Trezzo sull'Adda, C.F. 09049930150, i terreni identificati tutti al Foglio 9 con le particelle n. 488, 489 e 490.

La particella 490 è l'area sulla quale sono stati realizzati i fabbricati che ospitano i beni oggetto di stima.

Nella sezione D della trascrizione dell'atto viene riportato quanto segue:

La parte acquirente ha dichiarato altresì di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto di costituzione di reciproca servitù di passo in data 23 dicembre 2005 n. 44155/20262 di rep. a rogito dottor Alfredo Coppola Bottazzi, notaio in Bergamo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17 gennaio 2006 ai nn. 5931/3133 ed ai nn. 5932/3134.

Il certificato notarile del 05/10/2021, redatto per l'esecuzione immobiliare, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, riporta che ai signori

*“*All'esecutato, SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARTINO NUOVA, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 488 Particella 489 Particella 490 & pervenuta per atto di compravendita del 18/04/2007 Numero di repertorio 86282/17814 Notaio BANONE ROBERTO Sede MILANO trascritto il 24/04/2007 nn. 61633/32712 da potere di*

* Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita dell'eredità in morte di

* la quota pari a 2/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 7 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di

registrata il

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

"La parte acquirente ha dichiarato altresì di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto di costituzione di reciproca servitù di passo in data 23 dicembre 2005 n. 44155/20262 di rep. a rogito dottor Alfredo Coppola Bottazzi, notaio in Bergamo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17 gennaio 2006 ai nn. 5931/3133 ed ai nn. 5932/3134."

* A _____ è fa quota pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili Cornate D'Adda Foglio 9 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di _____
Registrazione: UR Sede; TREVIGLIO Volume: 1979 n: 86 del 09/04/1979 trascritta Registro generale n. 52868 Registro particolare n. 42231 il 23/09/1983 devoluta per testamento Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta ai nn. 28095/22943 del 14.5.1980."

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie del 05/02/2026 e alla documentazione ricevuta dalla Curatela, risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"1. ANNOTAZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 7736 Registro Generale 44336 Pubblico ufficiale BANONE ROBERTO Repertorio 90515/20124 del 23/02/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15655 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 46643 Registro Generale 73869 Pubblico ufficiale D'AMORE MASSIMO Repertorio 7223/3106 del 21/06/2016 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

3. ISCRIZIONE del 27/10/2017 - Registro Particolare 24012 Registro Generale 129443 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10806/6817 del 25/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13543 del 04/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 13546 del 04/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 14702 del 25/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 15544 del 11/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 15547 del 11/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 15550 del 11/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 17391 del 13/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 17394 del 13/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 17397 del 13/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 18052 del 23/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 18055 del 23/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 18058 del 23/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 18061 del 23/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 18064 del 23/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 719 del 17/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 722 del 17/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1112 del 24/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 1115 del 24/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 1118 del 24/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 1121 del 24/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 1449 del 31/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1804 del 07/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 3658 del 14/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 16835 del 04/12/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)"

Allegato da 3.1 a 3.4 – ispezioni ipotecarie e relative note allegate

Con riferimento alla documentazione ricevuta dalla curatela il 02/03/2026 i beni oggetto di stima sono stati trascritti in sentenza il 02/03/2026, come da documento allegato.

Allegato 3.5 nota di trascrizione del 05/03/2026 R.G. 294 e R.P. 20327 di sentenza

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'area, sulla quale si trova il fabbricato che ospita i cinque locali deposito oggetto di stima, è identificata al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 490.

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
9	490	-	Ente Urbano		8.461		

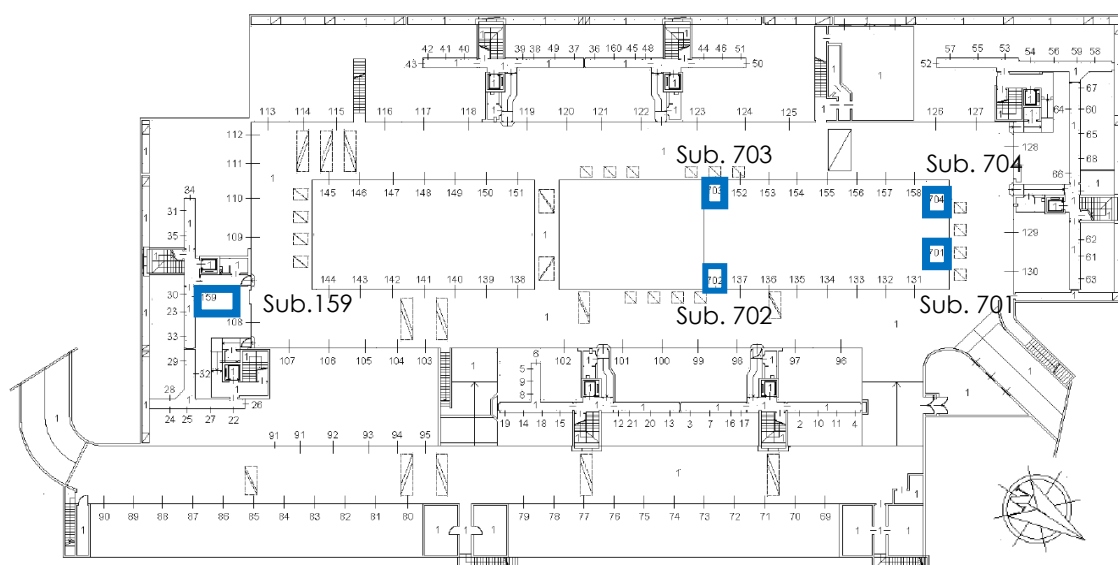


Stralcio estratto mappa del 05/02/2026 Foglio 9, Particella 490

Allegato 5.1 – visura storica per immobile C.T. Foglio 9 Particella 490

Allegato 5.2 – estratto di mappa Foglio 9 Particella 490

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati tutti al Foglio 9, Particella 490, con i seguenti subalterni: 519, 701, 702, 703 e 704



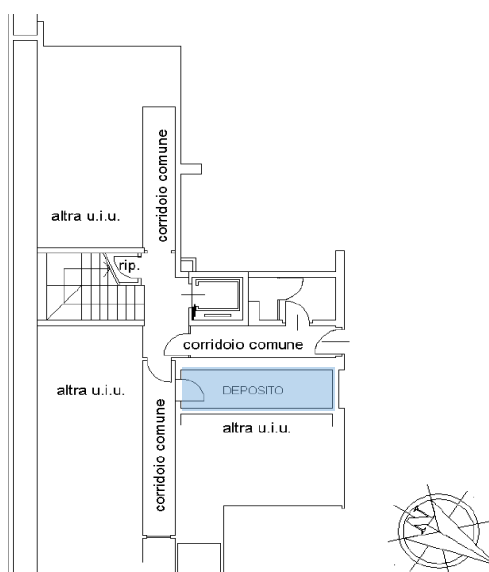
Stralcio elaborato planimetrico del 25/09/2009 Foglio 9 Particella 490 – piano 1 interrato indicati con un riquadro blu i locali deposito oggetto di stima Sub. 159, 701, 702, 703 e 704

Allegato 4 – visura per soggetto

Allegato 6 – elaborato planimetrico

Cantina/locale deposito Sub. 159

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	490	159	C/2	5	8 m ²	Totale: 11 m ²	€ 22,31
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini/locali deposito							
Via G. Puecher n. SC piano S1							
Coerenza da Nord in senso orario: box sub. 108, corridoio comune su due lati e corsello area box.							



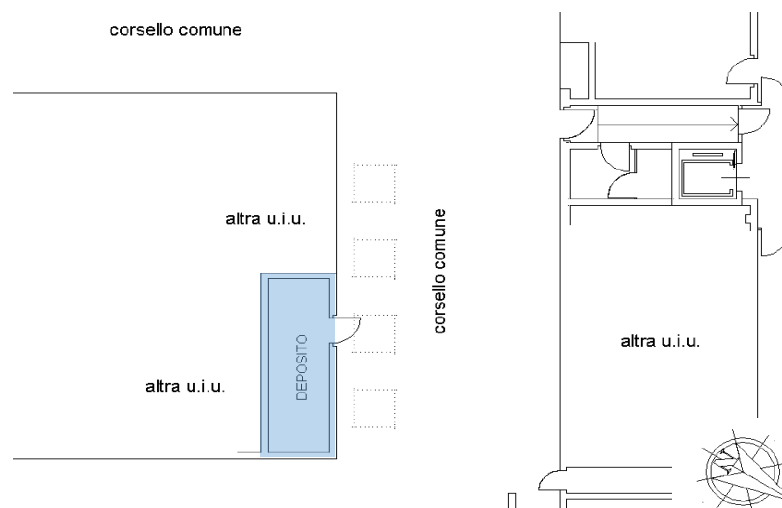
Stralcio scheda catastale del 11/09/2009 Foglio 9, Particella 490, Sub. 159

Allegato 7.1 – visura storica per immobile F.9 Part. 490 Sub. 159

Allegato 7.2 – scheda catastale F.9 Part. 490 Sub. 159

Locale deposito Sub. 701

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	490	701	C/2	5	10 m ²	Totale: 13 m ²	€ 27,89
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini/locali deposito							
Via G. Puecher n. SC piano S1							
Coerenza da Nord in senso orario: corsello comune su due lati, Sub. 131 e Sub. 704							



Stralcio scheda catastale del 25/09/2009 Foglio 9, Particella 490, Sub. 701

Allegato 8.1 – visura storica per immobile F.9 Part. 490 Sub. 701

Allegato 8.2 – scheda catastale F.9 Part. 490 Sub. 701

Locale deposito Sub. 702

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	490	702	C/2	5	11 m ²	Totale: 14 m ²	€ 30,68
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini/locali deposito							
Via G. Puecher n. SC piano S1							
Coerenza da Nord in senso orario: corsello comune, terrapieno, Sub. 703 e Sub. 137							



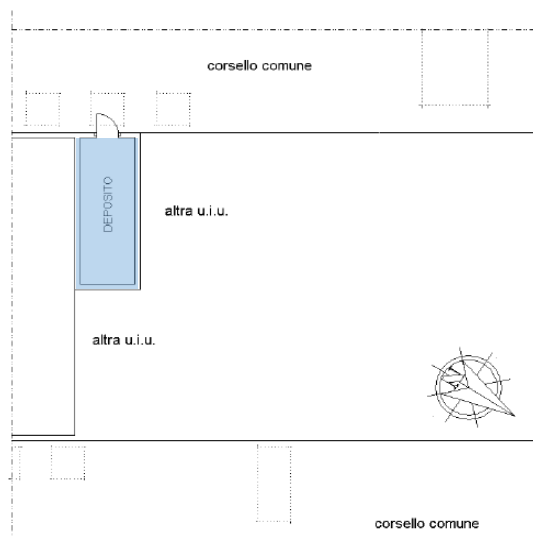
Stralcio scheda catastale del 25/09/2009 Foglio 9, Particella 490, Sub. 702

Allegato 9.1 – visura storica per immobile F.9 Part. 490 Sub. 702

Allegato 9.2 – scheda catastale F.9 Part. 490 Sub. 702

Locale deposito Sub. 703

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	<<Rendita
9	490	703	C/2	5	11 m ²	Totale: 14 m ²	€ 30,68
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini/locali deposito							
Via G. Puecher n. SC piano S1							
Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 702, vano, corsello comune, Sub. 703 e Sub. 152							



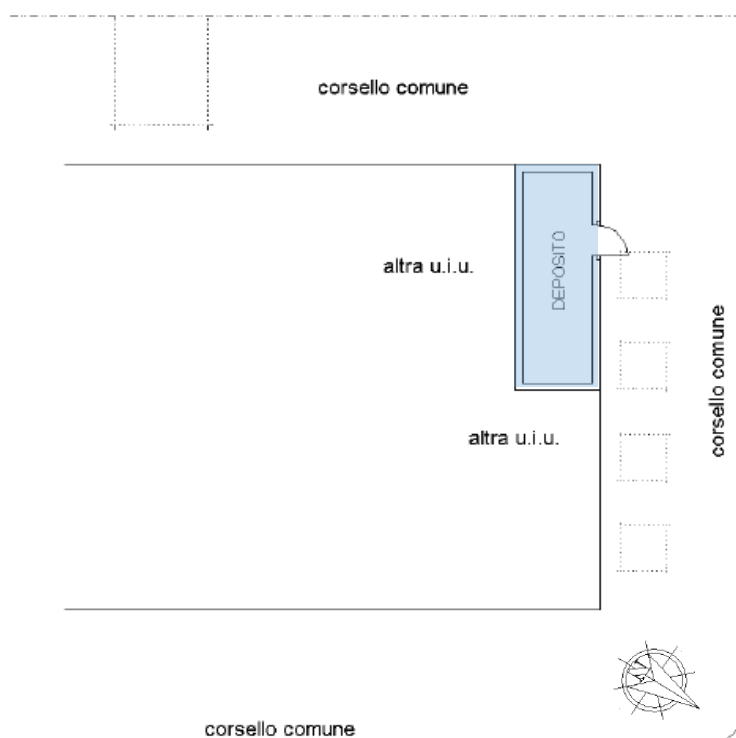
Stralcio scheda catastale del 25/09/2009 Foglio 9, Particella 490, Sub. 703

Allegato 10.1 – visura storica per immobile F.9 Part. 490 Sub. 703

Allegato 10.2 – scheda catastale F.9 Part. 490 Sub. 703

Locale deposito Sub. 704

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	490	704	C/2	5	10 m ²	Totale: 13 m ²	€ 27,89
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini/locali deposito							
Via G. Puecher n. SC piano S1							
Coerenza da Nord in senso orario: corsello comune, Sub. 701, Sub. 158 e corsello comune.							



Stralcio scheda catastale del 25/09/2009 Foglio 9, Particella 490, Sub. 703

Allegato 11.1 – visura storica per immobile F.9 Part. 490 Sub. 704

Allegato 11.2 – scheda catastale F.9 Part. 490 Sub. 704

Si segnala che le visure catastali dei locali deposito riportano l'indirizzo in Via G. Puecher n. SC che non corrisponde all'indirizzo dei fabbricati che ospitano i beni il cui accesso carrabile al piano interrato si trova in Via Martiri delle Foibe n. 8 (vedi immagine a pag. 4).

4.1 Stato di possesso e disponibilità

I beni risultano di piena proprietà della società Cooperativa Edilizia San Martino Nuova, avente sede legale in Milano, via Freguglia n. 10, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 09049930150, in liquidazione giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con R.G. 375/2024.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 10/02/2026 gli immobili risultavano occupati ad eccezione del sub. 702 che non è stato possibile visionare.

Nei sub. 701, sub. 703 ne sub. 704 si trovavano biciclette.

Nel sub. 159 si trovavano rifiuti vari.

5 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da cinque locali deposito posti al primo piano interrato del compendio immobiliare di via Martiri delle Foibe n. 10.

Il compendio è costituito da quattro fabbricati, collegati tra loro al piano interrato che ospita depositi, cantine e box.



Vista del compendio che ospita i locali deposito oggetto di stima – Google Earth

Il piano interrato è servito da due rampe di accesso carrabili: la prima lungo via Martiri delle Foibe e la seconda lungo Via O. Fallaci.



Ingresso da Via Martiri delle Foibe



ingresso da via Oriana Fallaci

Quattro dei cinque locali deposito si trovano lungo i corselli principali del piano interrato, mentre il quinto Sub. 519 è accessibile dal corridoio di accesso della scala D, che porta anche ad altre cantine.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al locale deposito identificato con sub. 702.

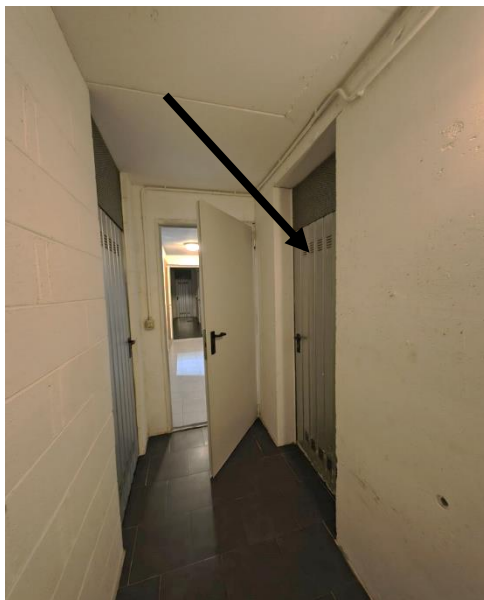
I locali deposito sub. 701, sub. 703 e sub. 704 hanno le medesime finiture:

- Pareti verniciate
- Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato

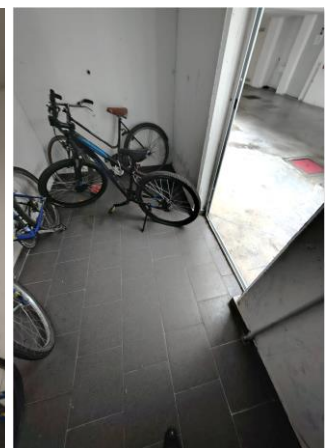
- Porte REI in lamiera.
- Impianto di illuminazione funzionante.

I bendi identificati con i sub. 701, 703 e 704 sono occupati dalle biciclette dei condomini. Il locale deposito sub. 702 era chiuso, ma dal cartello apposto sulla porta sembra che sia utilizzato sempre per il ricovero di biciclette.

Nella cantina identificata con il sub. 159, le pareti sono verniciate, il pavimento in piastrelle di gres porcellanata e la porta in lamiera di alluminio. L'impianto di illuminazione è presente, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento. Nel locale si trova materiale di risulta e rifiuti di vario genere.



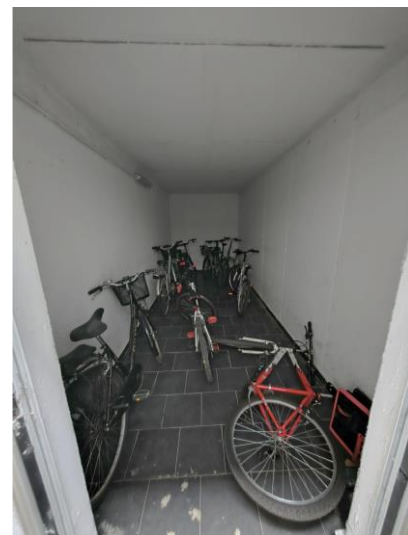
locale deposito sub. 159



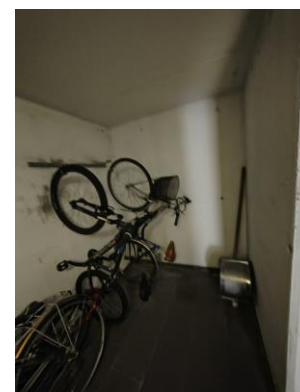
locale deposito sub. 701



locaie deposito sub. 702



Locale deposito sub. 703



Locale deposito sub. 704

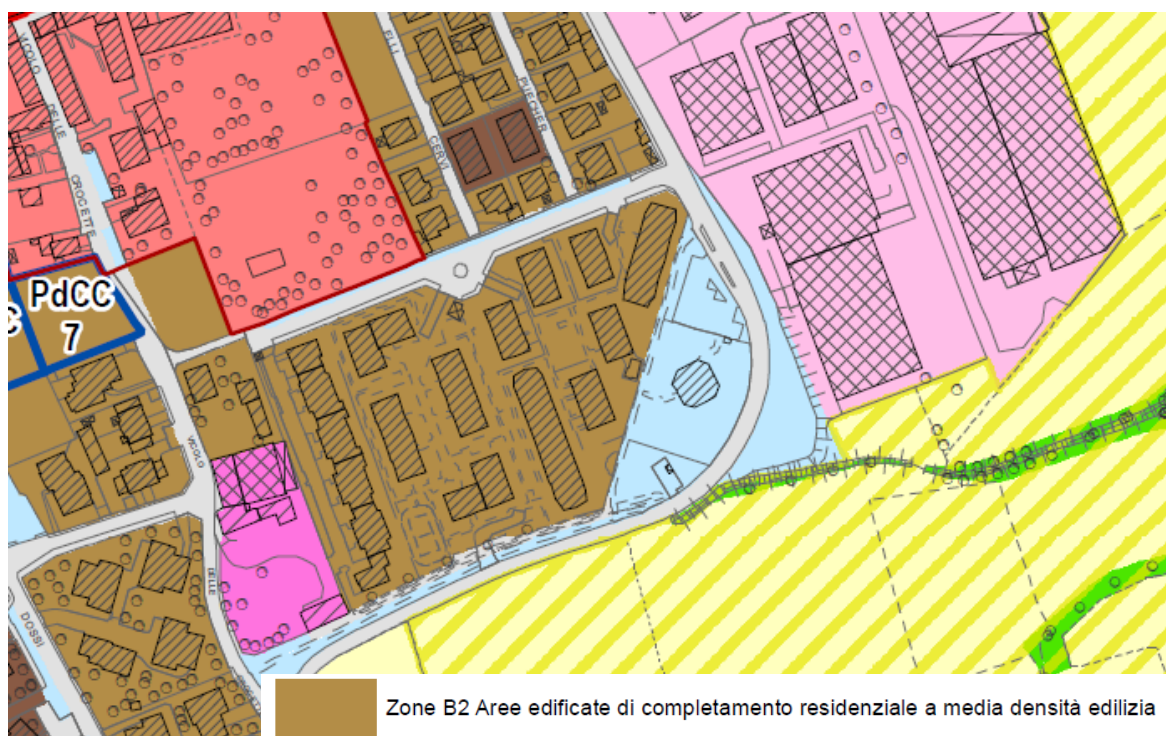
I cinque locali deposito si trovano in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune Cornate d'Adda è dotato di Piano di Governo del Territorio, la cui ultima variante generale risale alla fine del 2024.

In riferimento alle tavole della variante la zona nella quale si trovano i fabbricati che ospitano i locali deposito oggetto di stima si trova all'interno della zona B2 e fa riferimento all'art. 15.3 delle NTA.



Stralcio tavola PR01.03 - Piano delle Regole – unità territoriali

6.2 Convenzione Urbanistica

La nota di trascrizione del 24/04/2007, dell'atto di compravendita del 18/04/2007, rep. 86282/17814, riporta-.

“convenzione di lottizzazione stipulata in data 23 dicembre 2005 n. 44154/20261
di rep. a rogito dottor Alfredo Coppola Bottazzi, notaio in Bergamo, trascritta
presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 17 gennaio 2006
rispettivamente ai nn. 5927/3129, 5928/3130, 5929/3131 e 5930/3132.”

Allegato 1 – nota di trascrizione del 24/04/2007 di Atto di compravendita del 18/04/2007

Alla luce di quanto sopra i beni sono conformi alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

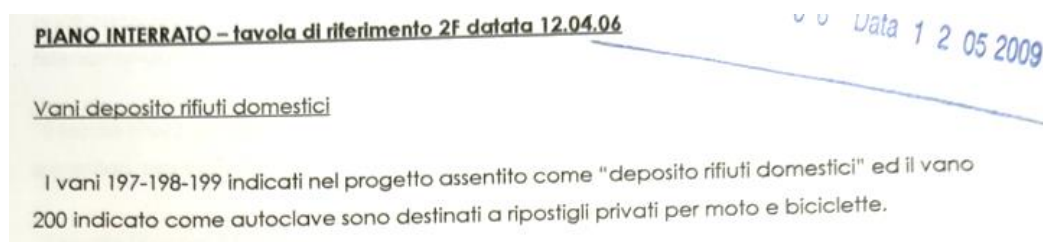
7.1 Titoli Edilizi

Per i fabbricati che ospitano i beni oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

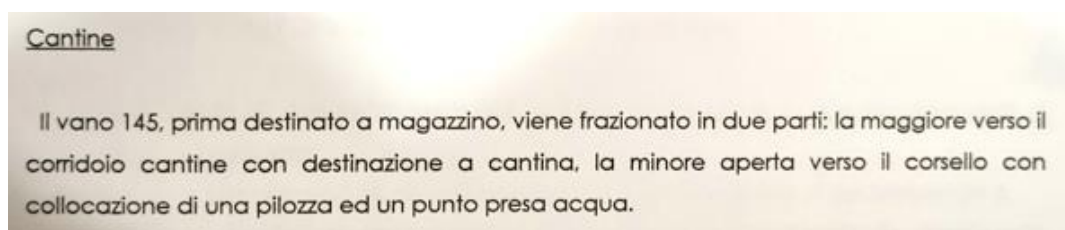
Titolo	Prot.n.	data
Permesso di Costruire N. 36/06 per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PII C6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006. Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.		rilasciata il 18/12/2006
Permesso di costruire in variante N. 36-1/06 , per opere di urbanizzazione relative avori di modifica viabilità interna PII C6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo.	14704	Rilasciato il 09/10/2007
D.I.A. - denuncia di inizio attività N. 36-2/06 , per lavori di variante per modifica profilo strada.		Presentata il 20/06/2008.
D.I.A. - denuncia inizio attività N. 36-3/06 , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle.		Presentata il 12/12/2008
D.I.A. - denuncia di inizio attività N. 36-4/06 , variante fi fine lavori per lavori.		Presentata il 12/05/2009
Agibilità		16/06/2010

Nelle tavole allagate al primo titolo edilizio i locali deposito identificati con i sub. 701,702, 703 e 704 sono stati destinati a funzioni condominiali: locali rifiuti e locale autoclave.

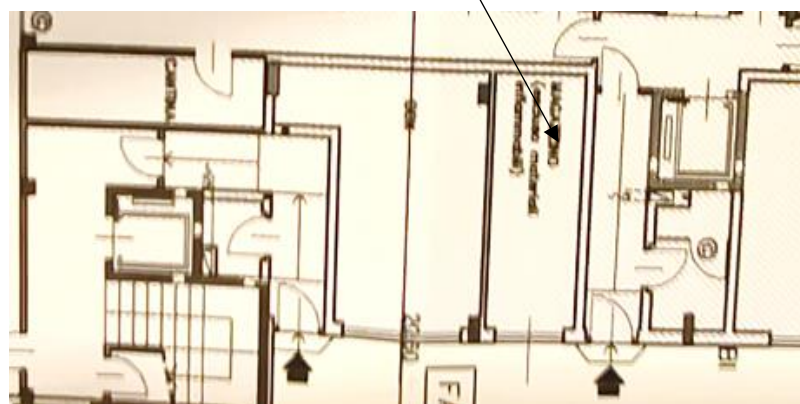
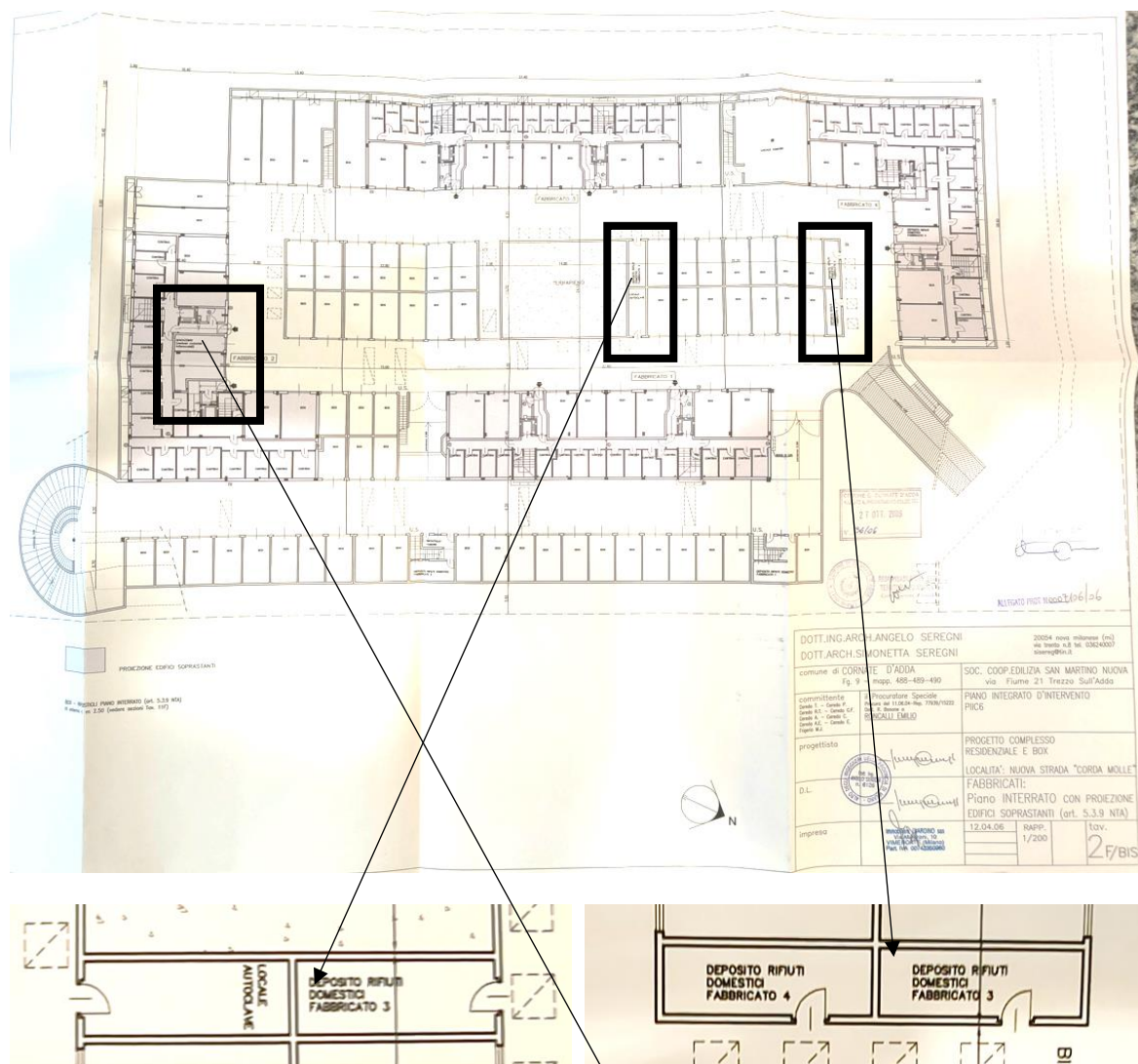
Con la variante di fine lavori gli stessi locali vengono destinati a ripostigli privati per moto e biciclette.



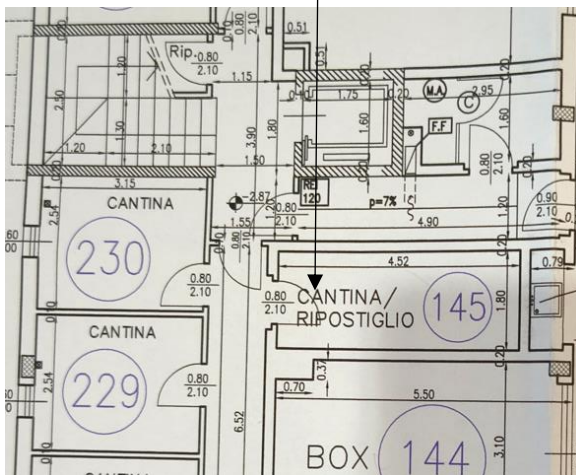
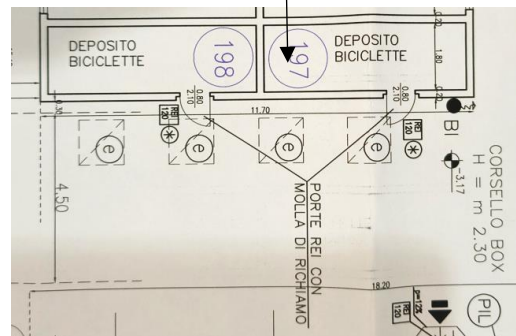
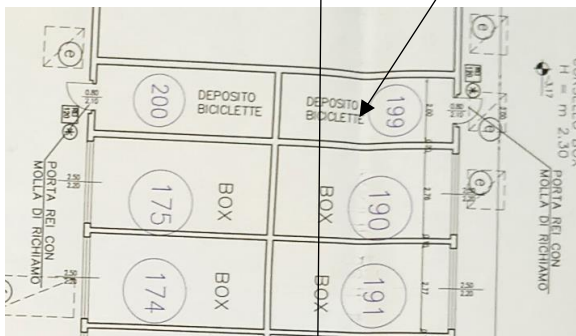
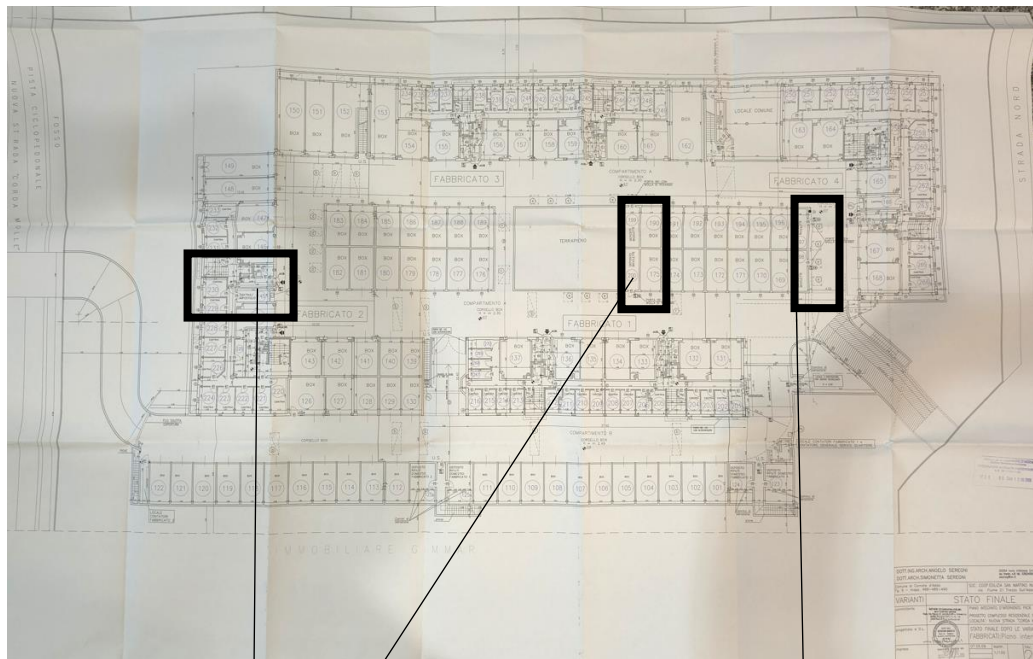
Mentre per il locale sub. 169 viene riportato quanto segue:



Di seguito gli stralci degli elaborati grafici allegati al primo titolo edilizio:



Stralcio Tavola 2F7bis del primo titolo edilizio del 2006



Stralcio tavola 2 f/n allegata alla variante di fine lavori del 2009

7.2 Conformità Edilizia e catastale

Alla luce di quanto sopra i cinque locali deposito sono conformi al titolo edilizio e alle schede catastali.

8 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili è determinata come somma delle superfici omogeneizzate dei singoli ambienti che li compongono. Tali superfici omogeneizzate si ottengono applicando alle superfici reali dei vari locali specifici coefficienti di omogeneizzazione (o di ragguaglio), in funzione della loro destinazione d'uso.

I locali sono classificati come locali accessori non indiretti delle abitazioni e quelli oggetto di stima non sono comunicanti direttamente con le abitazioni.

Ai locali accessori non comunicanti si applica un coefficiente di ragguaglio del 25%.

8.1 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima

Per la determinazione della superficie commerciale dei locali deposito si farà riferimento alle superfici catastali riportate in visura:

	superficie catastale (mq)	Superficie commerciale (mq)
Sub. 159	11,00	2,75
Sub. 701	13,00	3,25
Sub. 702	11,00	2,75
Sub. 703	14,00	3,50
Sub. 704	13,00	3,25

I locali deposito verranno stimati in base alle superfici commerciali riportate nella tabella.

9 VALUTAZIONE

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

Valori delle banche dati

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrate nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da

buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla seconda delle tre categorie – Edificio di tipologia civile

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Le abitazioni nel compendio corrispondono alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo civile

Per gli immobili della stessa tipologia di quello di riferimento per la stima le banche dati riportano i seguenti valori:

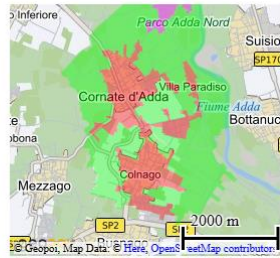
I valori unitari medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili nella zona di interesse, quotazioni immobiliari riferite al I semestre 2025 sono le seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: CORNATE D'ADDA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
 Codice zona: B2
 Microzona:
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1550	L	5,3	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1950	L	7	8,5	L



I valori unitari medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per abitazioni, quotazioni immobiliari riferite al mese di febbraio 2026 sono le seguenti:

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.371	Euro 1.565	Euro 1.758

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.157	Euro 1.319	Euro 1.482

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 966	Euro 1.023	Euro 1.080

I valori unitari medi di zona riportati sul portale www.Piùprezzi.it della Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi, per abitazioni a Cornate d'Adda, quotazioni immobiliari riferite al I semestre del 2025:

CORNATE (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.100,00	2.440,00
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.100,00	1.480,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	800,00	1.050,00
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.100,00	2.350,00
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.000,00	1.150,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	750,00	1.050,00

I valori unitari di vendita pubblicati dalle banche dati per abitazioni civili in Comune di Cornate d'Adda sono i seguenti:

O.M.I. Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Abitazioni civili in normale estato conservativo	€ 1.200,00	€ 1.550,00
Borsino Immobiliare		
Abitazioni in stabili di fascia media	€ 1.157,00	€ 1.482,00
Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza, Lodi		
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€ 1.100,00	€ 1.480,00

Alla luce di quanto sopra e dei dati raccolti per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 1.200,00.

9.2 Valutazione

Applicando il valore unitario precedentemente individuato alle superfici commerciali, vedi punto 8.1, il valore dei locali deposito risulta:

	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario €/mq	Valore (€)
Sub. 159	2,75	1.200,00	€ 3.300,00
Sub. 701	3,25	1.200,00	€ 3.900,00
Sub. 702	2,75	1.200,00	€ 3.300,00
Sub. 703	3,50	1.200,00	€ 4.200,00
Sub. 704	3,25	1.200,00	€ 3.900,00

Il valore a corpo dei singoli locali deposito, identificati al foglio 9, particella 490, nel catasto fabbricati del comune di Cornate d'Adda, nello stato di fatto in cui si trovano, importo arrotondato per difetto od eccesso è il seguente:

- Sub. 159:** € 3.300,00 Euro tremilatrecento/00
- Sub. 701:** € 3.900,00 Euro tremilanovecento/00
- Sub. 702:** € 3.300,00 Euro tremilatrecento/00
- Sub. 703:** € 4.200,00 Euro quattromiladuecento/00
- Sub. 704:** € 3.900,00 Euro tremilanovecento/00

Si segnala che i locali identificati con i sub. 701, 702, 703 e 704 possono essere utilizzati per la destinazione indicata: ripostigli privati per moto e biciclette.

Milano, 06/03/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione del 24/04/2007 di Atto di provenienza del 18/04/2007 rep. 96282/17814;
- 2) Atto di trasferimento sede sociale rep. 7223 del 21/06/2016;
- da 3.1. a 3.4) Ispezione ipotecarie su immobili e formalità del 05/02/2026;
- 3.5) nota di trascrizione del 05/03/2026;
- 4) Visura per soggetto;
- 5.1) Visura storica immobile C.T. Foglio 9 Particella 490;
- 5.2) Estratto mappa Foglio 9 Particella 490;
- 6) Elaborato planimetrico;
- 7.1) Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 159;
- 7.2) Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 159;
- 8.1) Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 701;
- 8.2) Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 701;
- 9.1) Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 702;
- 9.2) Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 702;
- 10.1) Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 703;
- 10.2) Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 703;
- 11.1) Visura storica immobile C.F. Fg.9 Part. 490 Sub. 704;
- 11.2) Scheda catastale Foglio 9 Particella 490 Sub. 704;
- 12) Titoli edilizi;
- 13) Rapporto fotografico.