



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. N. NR 608-1/2024

Liquidazione Giudiziale: Comi Cereali S.R.L. / Comi Giulio

Giudice Delegato: Dr.ssa Luisa Vasile

Curatore: Dr. Francesco Giovanni Caccamo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Lotto 15 - Intera palazzina costituita da appartamento al P.1° e deposito al P.T. con giardino di proprietà, n. 3 depositi e 2 box auto in fabbricati separati nel cortile esterno al P.T. in Cornate d'Adda (MI) Via C. Battisti n. 38

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

lmutti@studiomutti.com

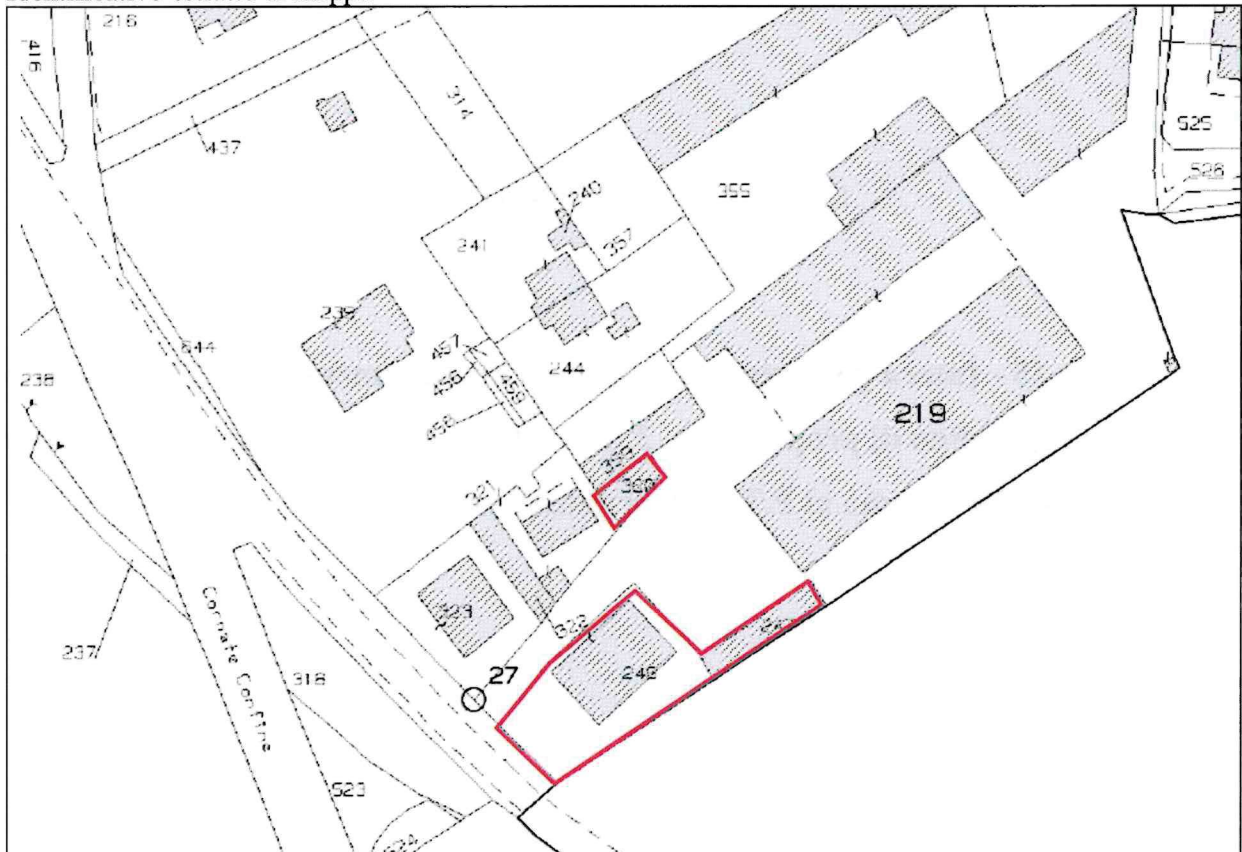
Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano [redacted] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr.ssa Luisa Vasile su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr. Francesco Giovanni Caccamo, di procedere alla valutazione di una piccola palazzina costituita da appartamento al P.1° e deposito al P.T. con giardino di proprietà, nonché n. 3 depositi e 2 box auto in fabbricati separati nel cortile esterno al P.T. il tutto in **Cornate d'Adda (MI) con accesso da Via C. Battisti n. 38.**

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini, accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.

Situazione catastale

Identificativo estratto di mappa



I cespiti risultano attualmente identificati catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cornate d'Adda, come segue:

- **Foglio 2, mappale 246, sub. 703, Cat. A/2, cl. 4, cons. 8,5 vani, P.1°, RC€ 614,58**

Coerenze in corpo ed in contorno dell'appartamento: altra u.i.u. su quattro lati

- **Foglio 2, mappale 246, sub. 702, Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 188, P.T. RC€ 446,63**

Coerenze in corpo ed in contorno del deposito: altra u.i.u, Via C. Battisti, altra u.i.u su tre lati

- **Foglio 2, mappale 247, sub. 701, Cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 95, P.T. RC€ 191,35**

Coerenze in corpo ed in contorno del deposito: ragione al mapp. 680 del foglio 2, ragione al mapp. 219 del foglio 2, ragione al mappale 10 del foglio 6, ragione al mappale 246 del foglio 2

- **Foglio 2, mappale 360, sub. 1, Cat. C/6, cl. 6, cons. mq. 18, P.T. RC€ 55,78**

Coerenze in corpo ed in contorno del box: ragione al mapp. 359, altra u.i., cortile comune, ragione al mapp. 321

- **Foglio 2, mappale 360, sub. 2, Cat. C/6, cl. 6, cons. mq. 10, P.T. RC€ 30,99**

Coerenze in corpo ed in contorno del box: ragione al mapp. 359, altra u.i., cortile comune, altra u.i.u

- **Foglio 2, mappale 360, sub. 3, Cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 18, P.T. RC€ 36,26**

Coerenze in corpo ed in contorno del deposito: ragione al mapp. 359, altra u.i., cortile comune, altra u.i.u

- **Foglio 2, mappale 360, sub. 4, Cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 5, P.T. RC€ 10,07**

Coerenze in corpo ed in contorno del deposito: ragione al mapp. 359, cortile comune su due lati, altra u.i.u

Provenienza

- Gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 247 sub. 701 e mapp. 246 sub. 702-703 sono pervenuti al Sig. [redacted] forza di atto di compravendita del 12/06/2019 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 85456/25959 trascritto in data 18/06/2019 - Registro Particolare 51000 Registro Generale 78311

- Gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 360 subb. 1-2-3-4 sono pervenuti al Sig. [redacted] in forza di atto di DONAZIONE ACCETTATA del 11/04/2006 Pubblico ufficiale LA PORTA UBALDO Repertorio 21142/9403 trascritto in data 21/04/2006 - Registro Particolare 31136 Registro Generale 61318

Considerazioni tecnico amministrative e giuridiche

L'immobile risulta integrato con altra proprietà identificata al foglio 2 particella 219, oggetto di procedimento di Liquidazione Giudiziale, i box alla particella 360 sono direttamente accessibili attraverso il cortile della particella 219 del foglio 2.

Situazione comunale

L'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 successivamente sono stati eseguiti interventi di riqualificazione edilizia:

- Nulla Osta pratica n. 35 rilasciata in data 27/11/1955 per la costruzione di un magazzino;
- Rilascio dell'Agibilità – abitabilità per magazzino ed abitazione in data 10 aprile 1957 prot. N. 765;
- Nulla Osta pratica n. 8 rilasciata in data 11 marzo 1968 progetto per la costruzione di due box auto;
- Nulla Osta prot. N. 850 pratica n. 19 rilasciato il 9 aprile 1970 per modifica di facciata e parapetto casa di civile abitazione;
- Nulla Osta prot. N. 5 pratica n. 81 rilasciata il 17 maggio 1974 per modifiche di facciata ed aperture al piano terreno della casa di civile abitazione;
- Concessione ad edificare n. 22/80 per la realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzi agricoli rilasciata il 14 luglio 1980;
- Autorizzazione Edilizia n.15/94 per la parte di fabbricato accessorio ad uso deposito e box;
- Autorizzazione edilizia n. 38/92 rilasciata il 19/04/1992 per costruzione box pertinenziale all'abitazione;
- DIA n. 57/97 presentata il 3 Aprile 1997 per adeguamento pesa elettronica a pavimento con relativo ampliamento;

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico a:

Comune di CORNATE D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00247 Subalterno 0701

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 25955 Registro Generale 36056 Pubblico ufficiale CONFORTI CARLO Repertorio 16146/8441 del 13/03/2024 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI ART.2645 TER C.C.
2. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

3. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Comune di CORNATE D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00246 Subalterno 0702

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2019 - Registro Particolare 51000 Registro Generale 78311

Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 85456/25959 del 12/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 19423 Registro Generale 112974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 19738/2022 del 06/12/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 480 del 16/01/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

4. TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 49777 Registro Generale 69456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA - UNEP Repertorio 927 del 26/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - La Banca Nazionale Del Lavoro Spa ha notificato atto di precetto in data 20.02.2024 con l'intimazione di pagamento della somma di euro 748.412,62 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento

5. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

2. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00246 Subalterno 0703

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2019 - Registro Particolare 51000 Registro Generale 78311 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 85456/25959 del 12/06/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 19423 Registro Generale 112974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 19738/2022 del 06/12/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 480 del 16/01/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

4. TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 49777 Registro Generale 69456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA - UNEP Repertorio 927 del 26/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI La Banca Nazionale Del Lavoro Spa ha notificato atto di precetto in data 20.02.2024 con l'intimazione di pagamento della somma di euro 748.412,62 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento

5. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00360 Subalterno 0001

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00360 Subalterno 0002

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00360 Subalterno 0003

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00360 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 31136 Registro Generale 61318 Pubblico ufficiale LA PORTA UBALDO Repertorio 21142/9403 del 11/04/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 25955 Registro Generale 36056 Pubblico ufficiale CONFORTI CARLO Repertorio 16146/8441 del 13/03/2024 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI ART.2645 TER C.C.
3. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa
4. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Descrizione tecnica degli immobili

Consistenza:	Sup. commerciale	
	mq.	
Magazzino P. T (fg. 2 mapp. 247 sub. 701)	mq.	113,00
Magazzino P. T (fg. 2 mapp. 246 sub. 702)	mq.	211,00
Giardino di proprietà	mq.	390,00
Appartamento P. 1° (fg. 2 mapp. 246 sub. 703)	mq.	213,00
Box P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 1)	mq.	21,00
Box P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 2)	mq.	13,00
Magazzino P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 3)	mq.	12,00
Magazzino P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 4)	mq.	4,00

Inquadramento territoriale: Cornate d'Adda (MI) Via Cesare Battisti n. 38, in zona periferica della città ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale ed anche in minima parte di tipo artigianale / industriale di piccole dimensioni.

La viabilità è locale con traffico moderato e buoni collegamenti verso il centro del paese.

La palazzina oggetto di analisi si presenta come un edificio residenziale di piccola dimensione, sviluppato su due livelli fuori terra, con affaccio diretto su strada urbana secondaria.

La tipologia costruttiva è tradizionale, presumibilmente in muratura o cemento armato. La palazzina è dotata di scale sia interne che esterne.

La facciata esterna è intonacata e tinteggiata, in buono stato manutentivo. La copertura è a falde inclinate con manto in laterizio. Sono presenti balconi con parapetti metallici e schermature solari.

L'immobile dispone di area esterna pertinenziale adibita a giardino, con accesso pedonale e carrabile.

L'immobile appare in buono stato di conservazione generale, con manutenzioni effettuate nel tempo e assenza di evidenti criticità strutturali.

L'appartamento presenta pavimenti in diversi materiali, piastrelle, parquet e marmo. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti sono in legno con doppi vetri e tapparelle in pvc.

Porte interne in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni. E' presente impianto di aria condizionata con split.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetro china smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

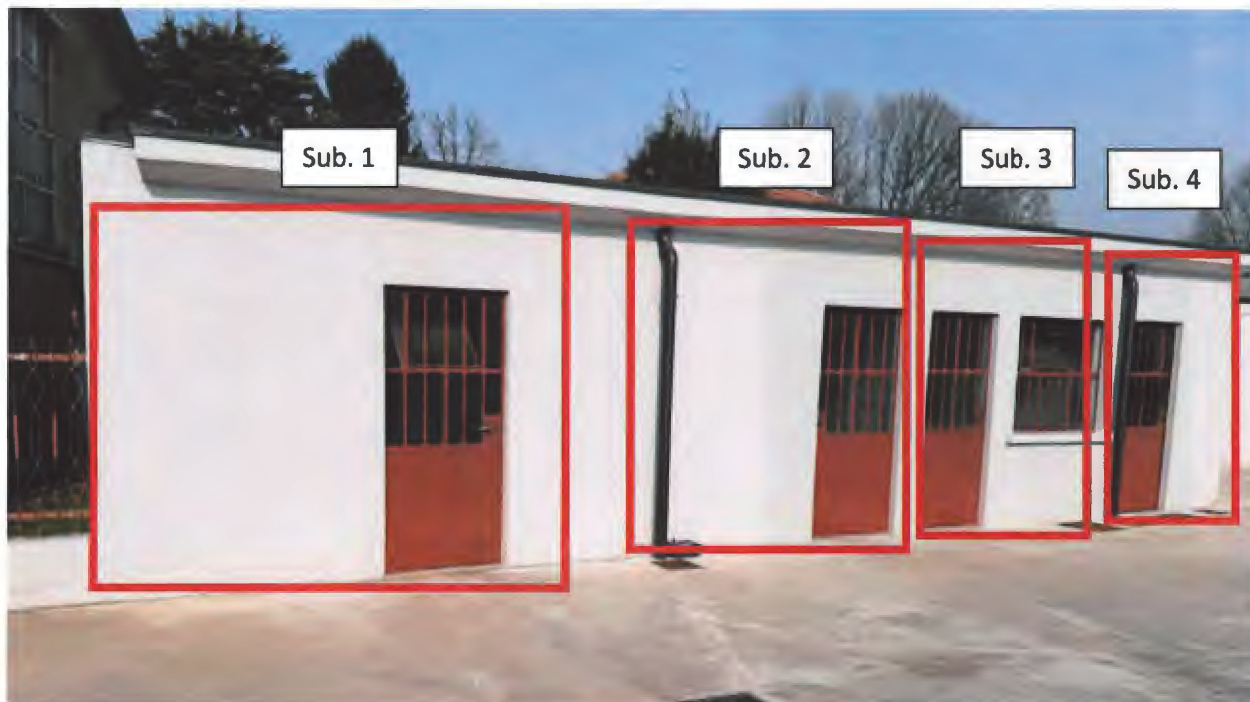
Il magazzino / deposito al piano terreno della stessa palazzina presenta pavimento in battuto di cemento liscio, finestroni con struttura in metallo, illuminazione di tipo industriale con lampade al neon. La stanza adibita ad ufficio presenta invece pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e impianto di riscaldamento con termosifone.

I box ed i depositi si trovano ubicati due edifici separati in muratura di un piano fuori terra, con porte in metallo, illuminazione interna, aventi affaccio sul medesimo cortile, all'interno della recinzione e dell'accesso carraio da Via C. Battisti n. 38.

Difformità riscontrate durante il sopralluogo

-L'appartamento al P.1° ed il magazzino / ufficio al P.T. 8fg. 2 mapp. 246 sub. 702 e 703) presentano alcune difformità interne per spostamento di tavolati e porte, sanabili con la presentazione di una pratica CILA.

-Per quanto riguarda il fabbricato al mappale 360, rispetto alle schede catastali, le aperture di ingresso dei box identificati al fg. 2 mapp. 360 sub. 1 e 2 risultano differenti in quanto non trattasi di saracinesche, come graficamente riportato, ma di porte in metallo e vetro (si veda foto sotto riportata)



-Il deposito identificato al fg. 2 mapp. 360 sub. 3, internamente presenta una botola sul pavimento, da cui, mediante una scala in metallo, si accede ad un ampio locale sotterraneo, non indicato nella planimetria catastale (si vedano le foto sotto riportate)



- Il deposito identificato al fg. 2 mapp. 360 sub. 4 è di fatto un bagno con sanitari (wc e lavabo) (si veda la foto sotto riportata)

Sub. 4



-Il magazzino identificato al fig. 2 mapp. 247 sub. 701, presenta un'ampia tettoia, non indicata nella planimetria catastale (si veda foto sotto riportata)



-Distanza dai confine come da sovrapposizione della planimetria generale relativa alla pratica edilizia originaria del 1954 e al rilievo dello stato di fatto.



Criteria di stima

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore di mercato di un appartamento e due box autorimesse siti in **Cornate D'Adda (MI) Via C. Battisti n. 38**

1. Inquadramento territoriale

Il comune di Cornate d'Adda si colloca in una posizione strategica tra Milano e Bergamo. La zona di via Cesare Battisti rappresenta un'area semicentrale caratterizzata da buona accessibilità, presenza di servizi primari e secondari e un tessuto edilizio prevalentemente residenziale sviluppatosi tra gli anni '60 e '90.

2. Analisi dell'andamento del mercato

Negli ultimi anni il mercato immobiliare locale ha evidenziato una crescita moderata ma costante. I valori medi si attestano intorno a 1.600 €/mq, con oscillazioni legate allo stato manutentivo degli immobili, alla presenza di pertinenze e alla classe energetica. La domanda risulta sostenuta, soprattutto per immobili di piccolo e medio taglio.

3. Analisi specifica della microzona

La zona di via Cesare Battisti presenta un'offerta variegata composta principalmente da appartamenti in contesti condominiali. I prezzi risultano competitivi rispetto ai comuni limitrofi, rendendo l'area interessante sia per acquisto prima casa sia per investimento.

4. Campione annunci immobiliari

Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo €/mq	Note
Bilocale	63	85.000	1.349	Buono stato
Bilocale	65	89.000	1.369	Zona centrale
Trilocale	83	129.000	1.554	Con balcone
Trilocale	110	159.000	1.445	Con box
Casa indipendente	178	265.000	1.489	Ampia metratura
Trilocale	91	108.000	1.186	Da ristrutturare
Quadrilocale	153	320.000	2.091	Nuova costruzione
Trilocale (asta)	76	57.740	760	Occasione
Appartamento (asta)	76	57.750	760	Occasione
Trilocale	113	293.000	2.593	Recente

5. Analisi box e pertinenze

I box auto rappresentano una componente rilevante del mercato locale. I valori medi oscillano tra 8.000 € e 18.000 €, in funzione della dimensione e della posizione. La presenza del box incide positivamente sul valore dell'immobile principale.

6. Considerazioni finali

Il mercato immobiliare della zona analizzata risulta stabile e caratterizzato da una crescita graduale. La domanda si mantiene costante grazie ai prezzi accessibili e alla posizione strategica. Si evidenzia un buon potenziale di investimento nel medio periodo, soprattutto per immobili da riqualificare.

Stima alla data attuale

Consistenza:	Sup. comm.		€/mq.	coefficienti		€/mq./rett.	stima
				dest.	cond.		
Magazzino P. T (fg. 2 mapp. 247 sub. 701)	mq.	113,00	500,00 €	0,9	0,9	405,00 €	45.765,00 €
Magazzino P. T (fg. 2 mapp. 246 sub. 702)	mq.	211,00	500,00 €	0,8	0,8	320,00 €	67.520,00 €
Giardino di proprietà	mq.	390,00	s.v.c.				
Appartamento P. 1° (fg. 2 mapp. 246 sub. 703)	mq.	213,00	800,00 €	0,8	0,8	512,00 €	109.056,00 €
Box P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 1)	mq.	21,00	400,00 €	0,8	0,8	256,00 €	5.376,00 €
Box P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 2)	mq.	13,00	400,00 €	0,8	0,8	256,00 €	3.328,00 €
Magazzino P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 3)	mq.	12,00	500,00 €	0,8	0,8	320,00 €	3.840,00 €

Geom. Luca Mutti

mutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

Magazzino P.T. (fg. 2 mapp. 360 sub. 4)	mq.	4,00	500,00 €	0,8	0,8	320,00 €	1.280,00 €
complessivamente							236.165,00 €
a dedurre							
costi per adeguamento edilizio							- 5.000,00 €
costi per adeguamento catastale							- 3.000,00 €
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 15							228.165,00 €

N.B. Per quanto riguarda i beni mobili contenuti negli immobili, si ritiene di considerare gli stessi per lo più rientranti tra i beni strettamente indispensabili e personali, quindi non pignorabili. Il perito ritiene pertanto di non procedere con la valorizzazione degli stessi.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 9 giugno 2026

