

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 7.A

Un box auto e un box per moto e biciclette
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 DEI BENI, CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	4
B.1 - Box Sub. 21 e Box Sub 22.....	4
B.1.1 - Box Sub. 21	4
B.1.2 - Box Sub. 22	5
C. CONSISTENZA	8
C.1 Modalità di calcolo delle consistenze	8
D. VALUTAZIONE.....	8
D.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo	8
D.2 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.

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

I beni oggetto di stima sono due box posti al primo piano interrato di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Milano, in via Montevideo 11.

La posizione dei beni è indicata nella planimetria riportata a lato:

Il primo, identificato con il sub. 21 è adatto al ricovero di biciclette o moto mentre il secondo, individuato con il sub. 22, ha un'ampia superficie adatta al ricovero di due vetture.



Box sub. 20 e 21

B BREVE DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

I beni oggetto di stima sono individuati al Catasto Terreni come segue:

Fog.	Part.	Qualità / Classe	Sup. (mq)
471	415	Ente Urbano	porzione di parcheggio interrato sotto la particella 414



Stralcio estratto di mappa Foglio 471 – Particella 415

B.1 Box Sub. 21 e Box Sub. 22

B.1.1 Box. Sub. 21

Il box sub. 21 si trova al primo piano interrato in fondo nell'ultimo corsello posto a nord ed è individuato al catasto fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	415	21	C/6	6	13,00 mq	14,00 mq	€ 109,44
Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno lato Nord, altra unità al sub.22, corsello comune al sub. 2, altra unità al sub.21, terrapieno lato nord.							



Stralcio scheda catastale Sub. 21

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

Il box è libero. Tuttavia sono presenti materiali di risulta e attrezzi del cantiere. Il pavimento del box è in cemento liscio, è presente l'impianto di illuminazione che alla data del sopralluogo non era funzionante, il portone manuale è basculante. Per accedere al box è stato necessario forzare la serratura e pertanto dovrà essere sistemata per poterlo chiudere.



Box per moto e biciclette Sub. 21

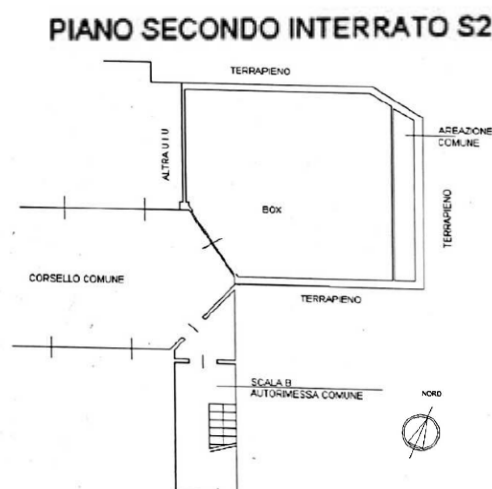
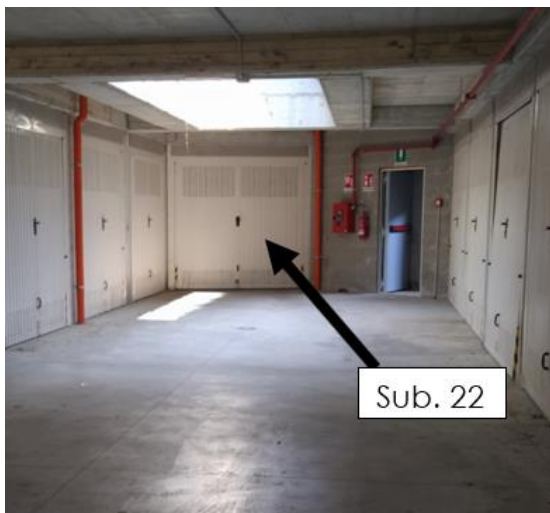
Il box, data la presenza del volume interno, non è adatto al ricovero di vetture di dimensioni standard.

B.1.2 Box. Sub. 22

Il box Sub. 22 si trova al primo piano interrato in fondo nell'ultimo corsello posto a nord ed è individuato al catasto fabbricati come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
471	415	22	C/6	6	46,00 mq	58,00 mq	€ 387,24

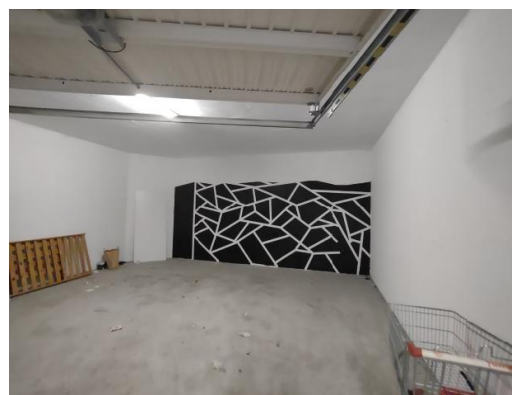
Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno lato nord, parte comune al sub.2, terrapieno lato nord/est, corsello comune al sub.2, altra unità al sub.21, terrapieno lato Nord.



Stralcio scheda catastale Sub. 22



Sub. 22



Sub. 22

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

Il box è libero, tuttavia sono presenti materiali di risulta e attrezzi vari.

Il pavimento del box è in cemento lisciato le pareti sono verniciate.

L'impianto di illuminazione è funzionante.

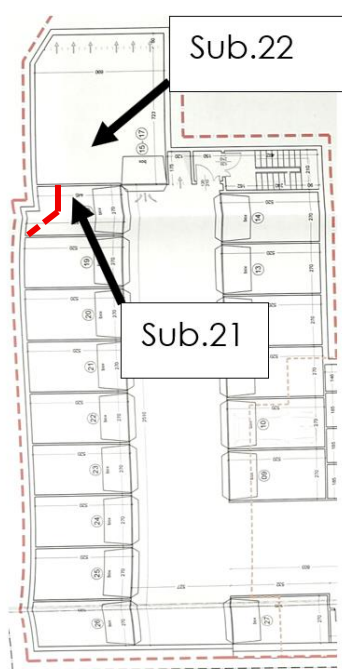
Il portone basculante è elettrificato.

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

Conformità edilizia e catastale: I box indicati al sub. 21 e 22 sono conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in comune per il rilascio del PdC n.245 del 2018, ad eccezione della presenza di:

- un volume in calcestruzzo armato all'interno del box 21 di dimensione maggiore di quelle rappresentate negli stralci sotto riportati
- un vano di aerazione (sub. 2 beni comuni), posto dietro la parete di fondo del box sub. 22 (non visibile) che non è indicato sulla tavola del PdC mentre è rappresentato sulla scheda catastale e sulla tavola per i VV.FF.

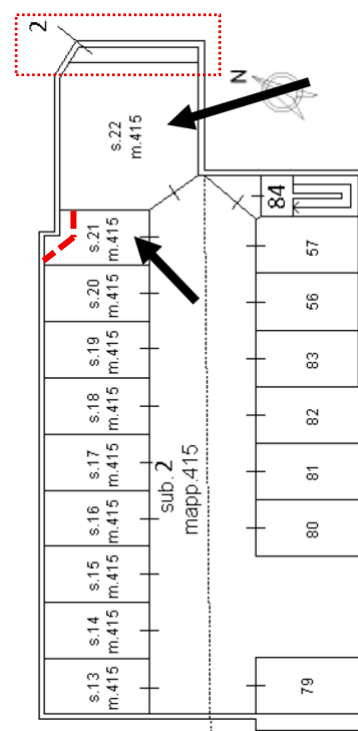
Si segnala che, le schede catastali dei box Sub. 21 e 22, riportano in alto a destra la dicitura " piano secondo interrato S2", mentre i box si trovano al piano primo interrato, come indicato nella visura catastale e nell'elaborato planimetrico.



PDC n. 245 del 2018
piano primo interrato



VV.F. - 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 dei 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.

La superficie interna del box 21, tenendo conto del volume è di circa 10,00 mq.

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

Box	Part.	Superficie reale mq.	% di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.
Sub. 21	415	10,00	100%	10,00
Sub. 22	415	51,02	100%	51,02

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. 21

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

$$\text{mq } 10,00 \times 4.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.500,00$$

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 essere:

$$€ 40.500,00 - 10\% (- € 4.050,00) = € 36.450,00$$

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

$$€ 36.450,00 - 30\% (-€ 10.935,00) = € 25.515,00$$

Box Sub. 22

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

$$\text{mq } 51,02 \times 4.050,00 \text{ €/mq} = € 206.631,00$$

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 essere:

$$€ 206.631,00 - 10\% (- € 20.663,10) = € 185.967,90$$

Il valore a corpo dei due box nello stato di fatto in cui si trovano, posti a Milano in via Montevideo n. 11, identificati al catasto fabbricati al Foglio 471, Particella 415, Sub. 21 e Sub. 22, primo piano interrato, risulta essere:

$$€ 25.515,00 (\text{sub. 21}) + € 185.967,90 (\text{sub. 22}) = € 211.482,90$$

valore arrotondato per eccesso **€211.500,00 (Euro duecentoundicimilacinquecento/00).**

Milano, 06/03/2026

Arch. Yael Anati



Allegati

A.1.1 - visura catastale storica per immobili Sub. 21;

A.1.2 - visura catastale storica per immobili Sub. 22;

A.2.1 - Scheda catastale Sub. 21;

A.2.2 - Scheda catastale Sub. 22;

A.3 - Rapporto fotografico