Arch. Roberto Bissanti
Piazza Achille Grandi n.1- Monza (MB)
Phone +39.0392111492 mobile +39.335451559
Mail: info@architetturabissanti.it Pec: roberto.bissanti@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

Liquidazione Giudiziale "il Cortile dei Sapori Srl"
Ruolo Generale n. 154/2026

Giudice Delegato: Dott. Sergio Rossetti

Dott. Sergio Finulli - Curatore della procedura

STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

Arch. Roberto Bissanti
Piazza Achille Grandi n.1- Monza (MB)
Phone +39.0392111492 mobile +39.335451559
Mail: info@architetturabissanti.it Pec: roberto.bissanti@archiworldpec.it

Monza / Milano 09/09/2026

RELAZIONE FINALE DI STIMA DI COMPENDIO IMMOBILIARE

(Redatta ai sensi degli Standard di Valutazione Europei - EVS)

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Sergio Rossetti

Il sottoscritto, Arch. Roberto Bissanti, con studio professionale in Monza 20900 (MB), Piazza Achille Grandi n. 1, Telefono: +39.0392111492, Mobile: +39.335451559, E-mail: *info@architetturabissantini.it* PEC: *roberto.bissantini@archiworldpec.it* , nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nell'ambito della procedura in epigrafe con provvedimento di autorizzazione in data 27/04/2026, rassegna ed espone quanto segue;

1. OGGETTO DELL'INCARICO E QUESITO

L'incarico peritale prevede l'esatta identificazione, la verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale, l'accertamento dello stato di consistenza e di occupazione, nonché la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Besana Brianza (MB), Via Viarana n. 17, censito in Categoria C/1. Tale valutazione è finalizzata alla successiva alienazione coattiva nell'interesse della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale.

2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le attività di indagine e accertamento si sono articolate secondo le seguenti fasi temporali:

- 21/05/2026: Deposito formale dell'istanza di accesso agli atti ed esame documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Besana Brianza.
- 12/06/2026: Presa visione, analisi ed estrazione di copia dei titoli edilizi autorizzativi relative al fabbricato in esame.

- 16/07/2026: Accesso al compendio immobiliare ed esecuzione delle operazioni di sopralluogo tecnico, rilievo fotografico e verifica dello stato dei luoghi alla presenza dei soggetti legittimati.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ELENCO DATI TECNICI

L'immobile oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Besana Brianza (MB), come di seguito specificato:

- Foglio: 28
- Mappale: 296
- Subalterno: 716
- Piano: Terreno e interrato
- Categoria catastale: C/1 (Negozi e botteghe)
- Classe: 6
- Consistenza: 245 mq
- Superficie catastale totale: 288 mq
- Rendita Catastale: € 5.592,71
- Indirizzo: Via Viarana (già Via Viarana Luigi) n. 17

4. TITOLARITÀ, ATTI DI PROVENIENZA E ISCRITTI

- Proprietà: Il compendio immobiliare risulta intestato alla società fallita / in liquidazione "Il cortile dei sapori S.r.l.", con sede legale in Milano, via Privata del Gonfalone n. 3, C.F. e P.IVA 07092840961, in persona del legale rappresentante [redacted]
- Atto di provenienza: Atto pubblico di conferimento in società datato 29/06/2010, a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano, Repertorio n. 375673, Raccolta n. 82263. Nota presentata mediante modello unico n. 51157.1/2010 presso il Repertorio PI di Milano 2, in atti dal 09/07/2010.
- Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli: Si rileva la presenza di una Nota di iscrizione ipotecaria registrata al Registro Generale n. 43956, Registro Particolare n. 7488, con presentazione n. 51 in data 05/04/2024.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Besana Brianza sono stati rintracciati e verificati i seguenti titoli abilitativi che legittimano la consistenza attuale del fabbricato:

- Pratica Edilizia n. 15/1998: Concessione Edilizia rilasciata per interventi di ampliamento, parziale cambio di destinazione d'uso e contestuale ristrutturazione edilizia di un complesso a carattere misto (residenziale e commerciale).
- Pratica Edilizia n. 100/2000: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in variante finale e conformità alla sopra citata Concessione Edilizia n. 15/1998.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo è risultato conforme alle planimetrie d'archivio e ai titoli sopra richiamati. Si rileva comunque una lieve difformità relativa alla posizione dei sanitari all'interno del bagno e la chiusura di una porta che darebbe accesso alla scala comune condominiale, ritenendo comunque che tali rilevanze non comportano alterazione della conformità rispetto a quanto autorizzato, in quanto eventualmente facilmente ripristinabile con opere di modesta entità oppure mediante la presentazione di semplice pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria), con conseguente aggiornamento catastale.

6. STATO DI OCCUPAZIONE, REGIME LOCATIVO E CONDIZIONI DI STIMA

L'immobile è attualmente aperto al pubblico ed è adibito ad attività di ristorazione. Risulta condotto in locazione in forza di un contratto commerciale regolare e opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al fallimento:

- Conduttore: "F[redacted]
- Durata contrattuale: Anni 6 con decorrenza dal 01/05/2023 e scadenza al 30/04/2029 (ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78), con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni in assenza di disdetta da inviarsi mediante raccomandata A/R almeno 12 mesi prima del termine.
- Corrispettivo locativo: Canone annuo stabilito in € 21.000,00 (suddiviso in rate mensili anticipate da € 1.750,00), oltre IVA di legge.
- Esclusioni peritali: Si attesta formalmente che i beni mobili, gli arredi professionali, le attrezzature da cucina, i banconi di somministrazione e l'impianto termo-fluido di aria condizionata sono di proprietà esclusiva della parte conduttrice ([redacted]). Di conseguenza, sono stati totalmente esclusi dal computo del valore di stima immobiliare del compendio.

7. PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO STANDARD EUROPEI (EVS) SPECIFICAZIONE DELLE METODOLOGIE DI CALCOLO

In conformità ai principi di trasparenza, verificabilità, coerenza metodologica e motivazione del giudizio estimativo, la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare è stata effettuata mediante l'applicazione di due distinti procedimenti di stima, successivamente sottoposti a riconciliazione finale:

- **Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach – MCA)**;
- **Metodo della Capitalizzazione Diretta del Reddito (Income Approach)**.

L'utilizzo congiunto delle due metodologie consente di esaminare il bene sia sotto il profilo del valore unitario espresso dal mercato per immobili comparabili, sia sotto il profilo della sua effettiva capacità di produrre reddito.

7.1. METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)

Il procedimento comparativo si fonda sul principio secondo cui il valore di un immobile può essere stimato attraverso il confronto con i prezzi espressi dal mercato per beni aventi caratteristiche analoghe per destinazione, localizzazione, consistenza, stato manutentivo e caratteristiche economiche.

La formula generale adottata è la seguente:

$$\mathbf{V = S \times Vu \times Ci}$$

dove:

V = valore dell'immobile;

S = superficie commerciale o superficie di riferimento assunta ai fini estimativi;

Vu = valore unitario di mercato, espresso in €/mq;

Ci = insieme dei coefficienti correttivi applicabili alle specifiche caratteristiche del bene.

Nel caso in esame, quale parametro quantitativo di riferimento è stata assunta la **superficie catastale complessiva di 288 mq**, corrispondente alla superficie risultante dalla documentazione catastale disponibile.

Il valore unitario è stato individuato mediante l'analisi congiunta:

- delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alla zona di riferimento e alla destinazione commerciale assimilabile alla categoria catastale C/1;
- delle rilevazioni del mercato immobiliare locale;
- delle offerte e dei dati disponibili relativi a immobili commerciali aventi caratteristiche comparabili;
- dello stato di conservazione, della destinazione d'uso e delle caratteristiche localizzative dell'immobile.

L'intervallo di riferimento OMI considerato risulta pari a **€ 1.300,00/mq – € 1.600,00/mq**. All'interno di tale intervallo è stato selezionato un valore unitario medio di **€ 1.450,00/mq**, ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche complessive del bene e al suo stato conservativo.

Il valore teorico dell'immobile libero da vincoli di occupazione viene pertanto determinato come segue:

288 mq × € 1.450,00/mq = € 417.600,00

Tale importo rappresenta il valore ottenuto mediante comparazione diretta in ipotesi di piena disponibilità del bene.

Correzione per lo stato di occupazione:

Il compendio risulta tuttavia oggetto di un contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura, con scadenza contrattuale prevista al 30/04/2029, salvo le ulteriori previsioni contrattuali di rinnovo.

Ai fini estimativi, la presenza del rapporto locativo determina una limitazione della disponibilità immediata del bene da parte di un eventuale acquirente.

In relazione allo stato di occupazione dell'immobile e alla conseguente limitazione della piena disponibilità immediata del bene, è stata applicata, nell'ambito del giudizio estimativo, una riduzione del valore di mercato pari al **15%**, assunta quale correttivo prudenziale e motivata dalle condizioni del rapporto locativo in essere.

Il calcolo è stato effettuato applicando la seguente formula:

V corretto = V libero × (1 – d)

dove:

V libero = € 417.600,00;

d = coefficiente di deprezzamento per occupazione, pari al 15%, ovvero 0,10.

Pertanto:

€ 417.600,00 × (1 – 0,15) = € 354.960,00

Il valore risultante dall'applicazione del Metodo del Confronto di Mercato, corretto per la condizione di occupazione, risulta pertanto pari a:

€ 354.960,00

7.2. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEL REDDITO (INCOME APPROACH)

Il secondo procedimento estimativo considera l'immobile quale bene produttivo di reddito e determina il suo valore in funzione della capacità di generare un flusso economico periodico.

Il criterio si basa sul principio di equivalenza tra il valore capitale del bene e il reddito annuo che esso è in grado di produrre, rapportato a un adeguato saggio di capitalizzazione.

La formula fondamentale utilizzata è:

V = R / r

dove:

V = valore capitale dell'immobile;

R = reddito annuo capitalizzabile;

r = saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito di riferimento:

Il reddito assunto quale base di calcolo è costituito dal canone annuo previsto dal contratto di locazione in essere, pari a:

- **€ 21.000,00 annui**

Tale importo rappresenta il reddito lordo effettivo derivante dalla locazione dell'immobile.

Ai fini della presente valutazione, il canone contrattuale è stato assunto quale parametro di redditività direttamente riscontrabile, in quanto riferito a un rapporto locativo effettivamente in essere e opponibile alla procedura.

Determinazione del saggio di capitalizzazione:

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato nella misura del:

- **7,50% annuo, corrispondente a r = 0,075**

La selezione del saggio tiene conto della redditività richiesta dal mercato per investimenti immobiliari commerciali e dei principali fattori di rischio e rendimento, tra i quali:

- localizzazione e caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento;
- destinazione commerciale del cespite;
- durata e caratteristiche del rapporto locativo;
- rischio connesso alla continuità e solvibilità del conduttore;
- grado di liquidità dell'investimento;
- obsolescenza fisica e funzionale;
- rischio di vacanza locativa al termine del rapporto contrattuale;
- oneri, vincoli e condizioni incidenti sull'appetibilità del bene.

Applicando la formula della capitalizzazione diretta si ottiene:

V = € 21.000,00 / 0,075

V = € 280.000,00

Il valore ottenuto mediante il Metodo della Capitalizzazione Diretta del Reddito risulta pertanto pari a: **€ 280.000,00**

8. RICONCILIAZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I due procedimenti adottati conducono ai seguenti risultati:

- **Metodo del Confronto di Mercato corretto per lo stato di occupazione:** € 354.960,00;
- **Metodo della Capitalizzazione Diretta del Reddito:** € 280.000,00.

I risultati non sono stati oggetto di una semplice media aritmetica, in quanto le due metodologie presentano un diverso grado di rappresentatività rispetto alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Considerato che l'immobile è attualmente locato e produce un reddito contrattuale effettivo, al Metodo della Capitalizzazione del Reddito è stato attribuito un peso maggiore, pari al **60%**. Al Metodo del Confronto di Mercato è stato attribuito un peso pari al **40%**, in quanto idoneo a rappresentare il valore patrimoniale del cespite in relazione ai prezzi unitari rilevabili sul mercato, pur dovendo essere corretto per la limitata disponibilità immediata derivante dal rapporto locativo.

La formula di riconciliazione utilizzata è la seguente:

V finale = (VMCA × PMCA) + (VIncome × PIncome)

dove:

- **VMCA** = valore risultante dal Metodo del Confronto di Mercato = € 324.000,00;
- **PMCA** = peso attribuito al metodo comparativo = 40% = 0,40;
- **VIncome** = valore risultante dal Metodo della Capitalizzazione del Reddito = € 280.000,00;
- **PIncome** = peso attribuito al metodo reddituale = 60% = 0,60.

Il calcolo viene pertanto sviluppato come segue:

€ 354.960,00 × 0,40 = € 141.984,00

€ 280.000,00 × 0,60 = € 168.000,00

€ 141.984,00 + € 168.000,00 = € 309.984,00

Ne consegue che il valore risultante dalla riconciliazione ponderata dei due distinti procedimenti estimativi è pari a:

€ 309.984,00 (diconsi Euro Trecentonovemilanovecentottantaquattro/00

Tale importo costituisce la sintesi finale del giudizio di stima, espressa tenendo conto sia del valore comparativo del bene sul mercato sia della sua attuale capacità reddituale e delle specifiche condizioni giuridiche e di occupazione che ne caratterizzano lo stato alla data della valutazione.

Questa integrazione può essere inserita **in sostituzione degli attuali punti 7 e 8**, rendendo maggiormente espliciti e verificabili i passaggi di calcolo e la motivazione dei coefficienti utilizzati.

RICONCILIAZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile sito in Besana Brianza (MB) – Via Viarana n. 17 (Categoria C/1)

1 ESITI DEI DUE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Metodo del Confronto di Mercato corretto per lo stato di occupazione
€ 354.960,00

Metodo della Capitalizzazione Diretta del Reddito
€ 280.000,00

I risultati non sono stati oggetto di una semplice media aritmetica, in quanto le due metodologie presentano un diverso grado di rappresentatività rispetto alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

2 PESI ATTRIBUITI AI METODI

Metodo	Peso (%)	Peso (decimale)
Confronto di Mercato (corretto per occupazione)	40%	0,40
Capitalizzazione del Reddito	60%	0,60
Totale	100%	1,00

Al Metodo della Capitalizzazione del Reddito è stato attribuito un peso maggiore (60%) in quanto l'immobile è attualmente locato e produce un reddito contrattuale effettivo. Al Metodo del Confronto di Mercato è stato attribuito un peso pari al 40%, in quanto idoneo a rappresentare il valore patrimoniale del cespite, pur dovendo essere corretto per la limitata disponibilità immediata derivante dal rapporto locativo.

3 FORMULA DI RICONCILIAZIONE

V finale = (VMCA × PMCA) + (VIncome × PIncome)

Dove:

- VMCA = valore risultante dal Metodo del Confronto di Mercato = € 324.000,00
- PMCA = peso attribuito al metodo comparativo = 40% = 0,40
- VIncome = valore risultante dal Metodo della Capitalizzazione del Reddito = € 280.000,00
- PIncome = peso attribuito al metodo reddituale = 60% = 0,60

4 CALCOLO DELLA RICONCILIAZIONE

Descrizione	Valore	Calcolo
Metodo Confronto di Mercato (corretto per occupazione)	€ 354.960,00	€ 354.960,00 × 0,40 = **€ 141.984,00**
Metodo Capitalizzazione Diretta del Reddito	€ 280.000,00	€ 280.000,00 × 0,60 = **€ 168.000,00**
Totale	**€ 309.984,00**	€ 141.984,00 + € 168.000,00 = **€ 309.984,00**

5 VALORE FINALE

Valore risultante dalla riconciliazione ponderata dei due procedimenti estimativi

€ 309.984,00

(diconsi Euro Trecentonovemilanovecentottantaquattro/00)

6 CONSIDERAZIONI FINALI

Il valore finale rappresenta la sintesi del giudizio di stima, espressa tenendo conto sia del valore comparativo del bene sul mercato sia della sua attuale capacità reddituale e delle specifiche condizioni giuridiche e di occupazione che ne caratterizzano lo stato alla data della valutazione.

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (RICONCILIAZIONE DEI DUE METODI ESTIMATIVI) **€ 309.984,00** (diconsi Euro Trecentonovemilanovecentottantaquattro/00)

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI A CORREDO DELLA PERIZIA

Si depositano in allegato alla presente relazione, formandone parte integrante e sostanziale ai fini della trasparenza della vendita, i seguenti documenti d'archivio e di riscontro:

- ALLEGATO A: Estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.
- ALLEGATO B: Visura catastale storica aggiornata per il subalterno 716.
- ALLEGATO C: Planimetria catastale.
- ALLEGATO D: Copia integrale dell'atto costitutivo del 29/06/2010 (Notaio Pietro Sormani di Milano, Rep. n. 375673).
- ALLEGATO E: Copia del contratto di locazione
- ALLEGATO F: Documentazione fotografica esaustiva dello stato interno ed esterno dei locali commerciali adibiti a ristorante.
- ALLEGATO G: Report delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate relative alla macro zona omogenea di riferimento.

Con osservanza e con fede di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, ringrazio per la collaborazione restando a disposizione per eventuali necessità.

Monza / Milano, 09/09/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

Arch. Roberto Bissanti