

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale MALIA srl

N° Gen. Rep. **194/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa Grippo**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo Turturici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 006 Via Longhi 7, Milano

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0234938043
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: via Longhi 7 (MI)

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: A/4

Identificato al Catasto fabbricati di Milano

Intestazione: 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 10918920157

Fabbricato- Foglio: 442 Particella: 162 Sub.: 39, cat. A/4, classe 3 vani 2 sup. catastale mq 26

Piano 6, rendita catastale Euro 170,43

2 Stato di possesso

Bene: via Longhi 7 (MI)

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Longhi 7 (MI)

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: : via Longhi 7 (MI)

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori L.G. MALIA srl

5. Comproprietari

Bene: via Longhi 7 (MI)

Lotto: 006
Corpo: A
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Longhi 7 (MI)
Lotto: 006
Corpo: A
Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Longhi 7 (MI)
Lotto: 006
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via Longhi 7 (MI)
Lotto: 006
Prezzo da libero: € 14.000,00

RIEPILOGO VALORI

LOTTO	Foglio	Mappale	SUB	PIANO	VALORE A LIBERO	Indirizzo
Beni in Milano						
6	442	162	39	6	14.000,00 €	via Longhi 7 (MI)
TOTALE					14.000,00 €	

**Beni in Milano
Via Longhi 7****Lotto: 006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****via Longhi 7 (MI)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà****Cod. Fiscale: 10918920157**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà****Codice Fiscale: 10918920157****Fabbricato- Foglio: 442 Particella: 162 Sub.: 39, cat. A/4, piano 3- via Longhi 7 (MI)****, rendita catastale Euro 170,43**Confini: procedendo da nord in senso orario in corpo unico:

proprietà di terzi, muro perimetrale prospetto su parti comuni, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

Conformità catastale:

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Milano, in via Longhi 7.

Il complesso che ingloba il cespite in oggetto si trova in zona- semicentrale rispetto al centro cittadino. Immediate vicinanze dalle fermate degli autobus N27 – 973 e tram n. 27. Nelle immediate vicinanze è possibile reperire: supermercati, negozi, farmacie e molti altri servizi.

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: fermate degli autobus N27 – 973 e tram n. 27 immediate vicinanze; aeroporto di Linate a circa 5,0 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale -commerciale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermate degli autobus N27 – 973 e tram n. 27 immediate vicinanze;

aeroporto di Linate a circa 5,0 km

3. STATO DI POSSESSO:

libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 14346 Registro Generale 61530
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 10991/68 del
20/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602

4.2.2 Pignoramenti:

-nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

In corso di trascrizione da parte del Curatore della *Sentenza dichiarativa di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MALIA S.R.L.*

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 350

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:-

Millesimi di proprietà: millesimi generali 3,000-millesimi ascensore 3,000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio ad oggi 1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà Cod. Fiscale: 10918920157 in forza di atto di decreto di trasferimento stipulato il 24-09-1996 rep. 10295 Tribunale di Milano, trascritto il 15-10-1996 a Milano 1 ai nn. 24560/33636

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato con Nulla Osta del 25-04-1934 Atti 58697/934, variante del 20-06-1934 Atti 90272/934, e variante del 16-10-1934 Atti 161580/934. In data 01 agosto del 1935 è stata rilasciata l'agibilità Atti 25078/4072-935 n. 752.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo, dal rilievo effettuato l'unità è risultata sotto i minimi stabiliti dal regolamento igienico sanitario che prevede per unità abitative per una persona la superficie minima di mq 28(monostanza) ed è anche al disotto dei minimi stabiliti dalla legge 105/2024, che ha ridotto a 20 mq. L'attuale superficie utile è di circa mq 16 e pertanto non è abitabile. Inoltre ha un'altezza al colmo di circa h= 2,59 ed all'imposta h=0,00. L'unità è composta da un locale con lucernario, piccolo ripostiglio e piccolo bagno, in pessime condizioni. Difatti con PG 811882/2008 del 17/10/2008 l'Ufficio di Igiene del Comune di Milano ha dichiarato l'inabitabilità per ragione di igiene richiamando l'art. 222 del T.U. Leggi sanitarie del 27-07-1934 e l'art. 3.1.8. del Regolamento locale di Igiene.

7.2 Conformità urbanistica:

Si

Note sulla conformità:

L'immobile risulta in difformità ai regolamenti igienico sanitari ai fini della destinazione abitativa essendo al disotto dei minimi stabiliti dalla legge 105/2024, che ha ridotto a 20 mq la superficie minima, avendo la stessa una superficie utile di circa 16 mq.

A seguito di tale situazione a parere dello scrivente non è possibile redigere la certificazione energetica con categoria abitativa.

Si dichiara la conformità urbanistica

Si

Descrizione: di cui al punto A

Il compendio immobiliare che ingloba il cespite in oggetto è posto a fregio della via Longhi con accesso dal civico 7. L'unità, posta al sesto piano, è raggiungibile con ascensore sino al piano quinto e poi con scala. La sua superficie utile è di circa 16 mq. L'unità è composta da un locale con lucernario, piccolo ripostiglio e piccolo bagno, non autorizzato, il tutto in pessimo stato di conservazione. Difatti con PG 811882/2008 del 17/10/2008 l'Ufficio di Igiene del Comune di Milano ha dichiarato l'inabitabilità per ragione di igiene richiamando l'art. 222 del T.U. Leggi sanitarie del 27-07-1934 e l'art. 3.1.8. del Regolamento locale di Igiene. Inoltre ha un'altezza al colmo di circa $h = 2,59$ ed all'imposta $h = 0,00$. Inoltre si segnala che la sua consistenza, è al di sotto dei requisiti minimi secondo quanto stabilito dal regolamento igienico sanitario che prevede un minimo di mq 28, ed anche al disotto dei mq 20 stabiliti dalla legge 105/2024.

Le finiture sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MALIA S.R.L. sede in MILANO (MI) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **10918920157**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie convenzionale mq 16 circa

E' posto al piano sesto

L'immobile è stato edificato nel 1934

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a./tradizionale** condizioni: **mediocri**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni lucernari

Infissi interni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura** condizioni: **scarso**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: scarso

Riv. Interni materiale: **ceramica** condizioni: scarse

Impianto elettrico non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici convenzionali mq 16,00

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare accatastata A/4	sup convenzionale	16,00	1,00	16,00,00

		16,00		16,00
--	--	-------	--	-------

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2025

Zona: **Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA****Tipo di destinazione: Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.700

Valore di mercato max (€/mq): 3.200

Valore medio €/mq 2.950,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Si, non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. si

Esiste impianto gas: no

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla

valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
- La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore, ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che viene considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che viene considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che viene considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente

una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la zona, lo stato di conservazione, il vincolo di superficie sotto i requisiti minimi, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato per destinazioni residenziale, ma tenendo conto dei limiti che presenta. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione che risulta essere pessimo, le caratteristiche costruttive e di finiture, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1.000,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano -Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo civile

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.700

Valore di mercato max (€/mq): 3.200.

Valore medio €/mq 2.950,00

Borsino immobiliare valori medi **PIOLA, ARGONNE, CORSICA**

Residenziale min €/mq 3.050 – max €/mq 3.550

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare accatastata A/4	16,00	€ 1000,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore Accessori			€ .000,00

Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare accatastata A/4		16,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)

€ 1.600,00

€ 0.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 14.000,00

