

Tribunale di MILANO

SEZIONE II CIVILE – CRISI D'IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 438/2025

VISBONI srl in liquidazione

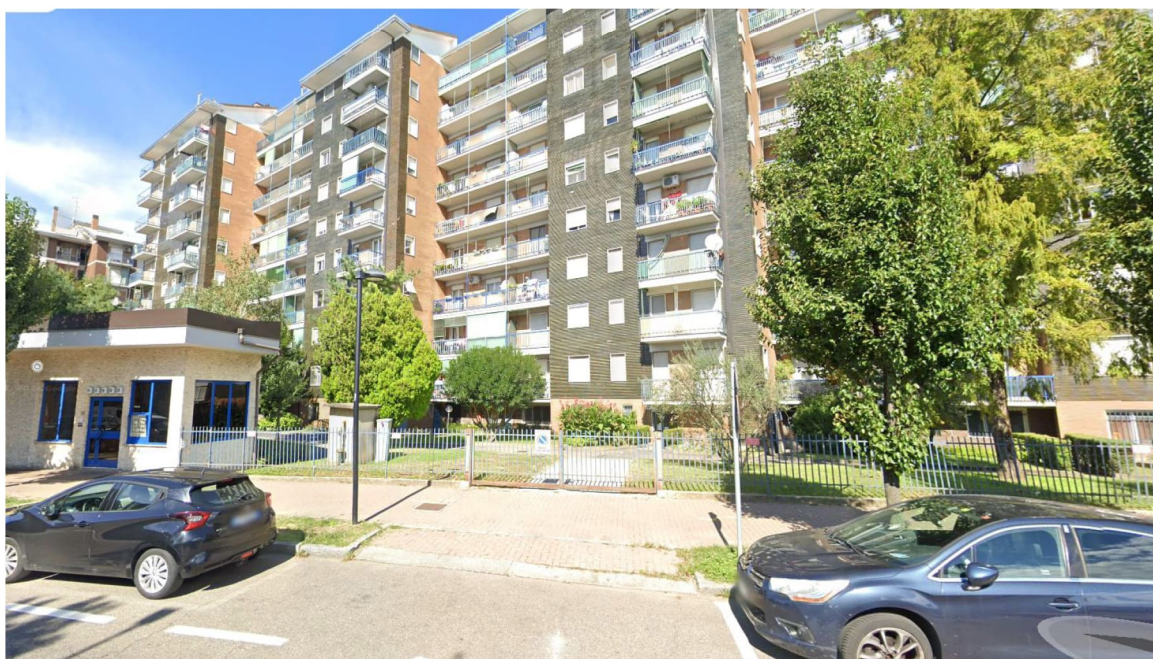
Con sede in Milano - Via Cerva 7 - (CF: 06343040157)

Giudice delegato: Dott. SERGIO ROSSETTI

Curatore: Avv. GIORGIO ZANETTI

IN COMUNE DI CORMANO (MI) - VIA ANTONIO GRAMSCI 40

LOTTO UNICO



Perito : Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it



LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con SOLAIO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

In Comune di **Cormano (MI)**, via **Antonio Gramsci 40**, in complesso immobiliare di tipo condominiale, appartamento al piano 7° con accesso da vano scala comune (scala 2) e vano cantina al piano solaio (piano 10°).

Gli immobili risultano identificati con l'interno n.56

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di **CORMANO (MI)** come segue:

Intestazione:

Quota 1/1 di **VISBONI srl** con sede in MILANO – CF - 06343040157

Dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	142	56	A/3	3	4 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte 63 m ²	Euro 309,87

Dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 60800.1/2011) del 15/03/2011 Pratica n. MI0259039 in atti dal 15/03/2011; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze:

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord ed in senso orario:

- Dell'appartamento: affaccio su cortile comune; vano scala comune; altra U.I.; affaccio su giardino comune; altra U.I.
- Del solaio: cortile comune; altra U.I.; corridoio comune; altra U.I.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale: SI

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente relazione.



➤ DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è sito all'interno di complesso condominiale costituito da più edifici edificati alla fine degli anni '60. Il complesso, completamente recintato, dispone di giardino comune e servizio portineria.

L'unità oggetto di valutazione è sita al civico n.40, scala 2, dotata di ascensore al piano.

L'unità è costituita da ingresso/disimpegno, cucina con accesso al balcone, soggiorno con accesso al secondo balcone, camera e bagno disimpegnati.

Le finiture interne sono risalente all'epoca di edificazione.

Il bagno, areato ed illuminati attualmente dispone di vasca da bagno, wc, bidet, lavabo ed attacco lavatrice.

Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Per le zone giorno è posato un pavimento in marmo e ceramici, mentre per la camera da letto è presente un pavimento in legno. La cucina presente un rivestimento ceramico

I serramenti interni sono in legno tamburato con inserto in vetro. I serramenti esterni sono in legno vetro singolo protetti da avvolgibili.

Il riscaldamento, di tipo condominiale, è realizzato con termosifoni a parete. L'impianto è dotato di contabilizzazione.

Si precisa che gli impianti presenti sono datati e non è possibile stabilire la conformità è il funzionamento degli stessi.

Lo stato dei luoghi riscontrato, evidente nelle foto allegate , è estremamente modesto con totale assenza di manutenzione.

Il solaio, posto nel sottotetto dell'immobile condominiale, è accessibile da scala comune e successivo corridoio. Ha altezze ridotte dettato dalla conformazione del tetto a capanna e risulta libero da oggetti.

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

L'immobile è occupato senza titolo.

➤ PROVENIENZA

Atto di provenienza:

Nonostante le ricerche, non è stato possibile reperire, al momento, l'atto di provenienza.

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2, per l'immobile oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 12/11/2025 si evince che:

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:



Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale:

derivante da atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 22/07/2025 n. rep. 562, trascritto a Milano 2 il 03/09/2025 ai nn. 124828/85884.

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI VISBONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro VISBONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a Milano (c.f. 06343040157)

Gravante sull'immobile sito in Cormano (MI) in via Gramsci Antonio n.40 ed identificato al foglio 11, particella 142, sub. 56.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

Documentazione edilizia:

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere documentazione edilizia presso il comune di Cormano reperendo le seguenti pratiche edilizie autorizzative.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. Pratica 2335 rilasciata alla società [] il 8 Novembre 1966 per la realizzazione di costruzione dita in Via Gramsci n. 36/38/40/42 di dieci piani di cui uno seminterrato adibito a box, magazzini e parti comuni e numero nove piani ad abitazioni.

AGIBILITA rilasciata il 20 Giugno 1968 alla Società [] relativa alla pratica n. 2335.

Copia della documentazione ricevuta è allegata in calce alla presente relazione di stima.

Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme a quanto depositato negli atti di fabbrica.

Le possibili tolleranze costruttive ed esecutive, relative agli scostamenti rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, sono considerati lievi e non comportano violazioni della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile se rientranti nelle tolleranze stabilite dalle Linee Guida Salva Casa.

➤ **CONSISTENZA**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Si precisa che l'immobile viene comunque venduto a corpo.



Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
APPARTAMENTO con solaio			
Appartamento	63,00	100%	63,00
Balcone	3,20	30%	0,95
Balcone	4,20	30%	1,25
Solaio	7,60	25%	1,90
	78,00		67,00
	mq lordi		mq commerciali

STIMA

Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione del bene, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova per consistenza ed esistenza come descritto.

Nel caso specifico, tenuto conto del totale degrado totale dell'immobile e dei suoi impianti, si dovrà prevedere una totale ristrutturazione dell'appartamento. Pertanto il valore minimo previsto per case di tipo economico, con stato conservativo normale, è stato ulteriormente diminuito.




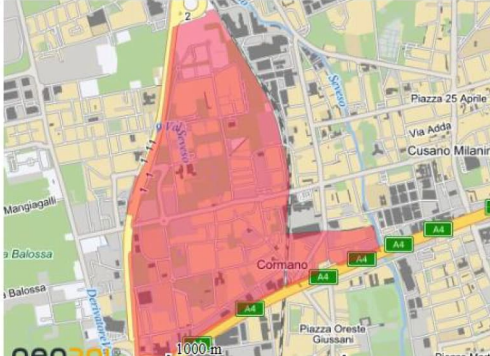
Residenziale:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **MILANO**
Comune: **CORMANO**
Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**
Codice zona: **B1**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2500	2900	L	9,1	12	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2450	L	7	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2300	L	7,6	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1800	L	5,3	7,5	L
Box	Normale	850	1300	L	4,2	6,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Valutazione:

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
APPARTAMENTO + solaio	A/3	67,00	1.100,00	73.700,00 €
			TOTALE	73.700,00 €

Valore nello stato libero per la procedura: Euro 73.700,00

Milano – 04/02/2026

Il tecnico nominato, arch. Paolo Delfino


ALLEGATI

Visura e scheda catastale
Documentazione ipo-catastale
Documentazione comunale
Rilievo fotografico

