

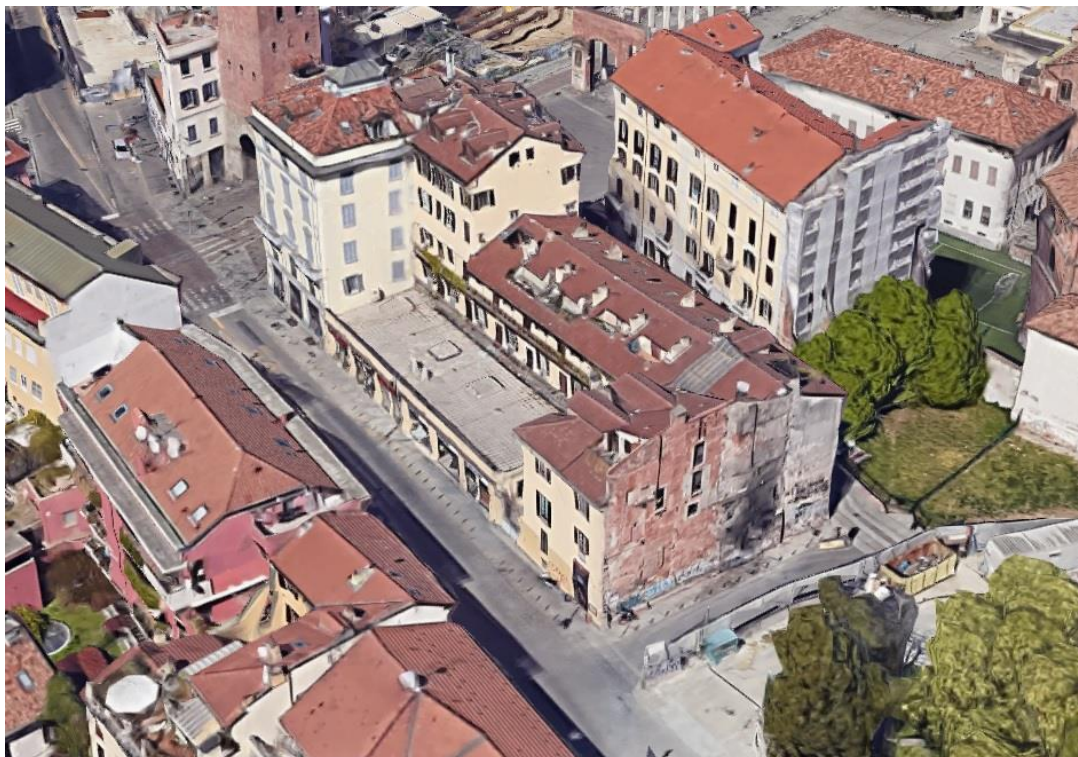
TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2610/2017



RELAZIONE DI STIMA
che, come da richiesta del Giudice,
annulla e sostituisce la precedente relazione del 15/09/2020

LOTTO UNICO
Unità immobiliari in Milano, via Pioppette 4/8

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo A (Laboratorio adibito ad uso ristorante)

Bene in Milano via Pioppette 4

Categoria: C/3 [laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 436, particella 219, subalterno 733

Corpo B (magazzino adibito ad uso cucina)

Bene in Milano via Pioppette 8

Categoria: C/2 [locale di deposito e magazzino]

Dati Catastali: foglio 436, particella 219, subalterno 716

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore

Corpo B: al sopralluogo occupato e in uso al conduttore

Contratti di locazione in essere

Presente

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 644.400,00

da occupato: € 515.500,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Milano, via Pioppette 4/8

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A (laboratorio attualmente adibito ad uso ristorante)

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Pioppette 4/8, locale ad uso ristorante posto al piano terra composto da un locale “sala ristorante” e piano interrato (collegati a mezzo di botola e scala interna) composto da due locali “sala ristorante”, oltre servizi e accessori.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società ██████████ con sede in ██████████

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 19.A)

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 436 part. 219 sub. 733**

dati classamento: categoria C/3, Classe 4, Consistenza 210 m²

Superficie catastale Totale: 217 m², Rendita: € 1.409,93

Indirizzo: via Pioppette n. 4 – Piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Piano Terra: altra U.I., Parco delle Basiliche, via Molino delle Armi, altra U.I.

Piano interrato: altra U.I., Parco delle Basiliche, via Molino delle Armi, cortile comune

CORPO B (Magazzino attualmente adibito ad uso cucina)

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Pioppette 8, vano magazzino adibito a cucina del ristorante (CORPO A) e con unico accesso dal ristorante stesso

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà della società ██████████ con sede in ██████████

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 19.B)

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 436 part. 219 sub 716**

dati classamento: categoria C/2, Classe 5, Consistenza 25 m²

Superficie catastale Totale: 34 m², Rendita: € 86,51

Indirizzo: via Pioppette 8 – Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del magazzino: altra unità immobiliare su tre lati, cortile comune

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/COLONNE SAN LORENZO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati e centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio, bar e ristoranti, asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, università, musei, parchi

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt fermata "Colonne di S. Lorenzo" tram linea 3 e autobus linea 94
a 900 mt fermata "Sant' Ambrogio" Metropolitana linea M2
a 800 mt fermata "Missori" Metropolitana linea M3
sono in corso i lavori di realizzazione della Metropolitana di Milano linea M4 fermata "Vetra"

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato

- struttura: muratura portante in laterizio;
- facciate: intonacate
- accesso al complesso condominiale: portone in legno
- accesso carrabile: non presente;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Laboratorio ad uso ristorante posto al piano terra e piano interrato collegato da scala interna

L'ingresso principale al locale è posto a livello del piano stradale di via Molino delle Armi. Un secondo accesso al piano interrato è posto sul lato sinistro, fruibile dal cortile interno comune.

Dall'ingresso, percorrendo alcuni gradini, si accede al piano terreno (rialzato) dove è ubicata la prima "sala ristorante" dotata di bancone bar e piccolo vano ad uso deposito.

Percorrendo in discesa la scala interna posta all'ingresso, si accede ad un primo locale dal quale si accede anche ai servizi igienici, e che distribuisce due sale ristorante. Nella sala principale è presente un bancone bar per la somministrazione di bevande e alimenti oltre un piccolo locale a servizio del personale ad uso spogliatoio dotato di un servizio igienico. All'interno della sala principale, è presente infine un piccolo vano cantina raggiungibile a mezzo di una botola costituita da un vetro antisfondamento di sicurezza che permette la vista della cantina stessa.

Dalla seconda sala ristorante si accede al locale cucina (CORPO B).

N.B. In data 22/06/2020, il sottoscritto PE, alla presenza del custode nominato, effettuava un ulteriore sopralluogo all'interno delle unità immobiliari nel corso del quale è stata rilevata la presenza di fessurazioni e crepe presumibilmente dovute all'uso della "talpa scavatrice" nel vicino cantiere della "Metropolitana Linea 4 di Milano".

N.B. Si dà atto che il GE ha nominato un consulente (ingegnere strutturista) per le verifiche del caso, che ad oggi risultano ancora in corso.

Ristorante:

- esposizione:
Piano terra: singola
Piano interrato: doppia;
- pareti: tinteggiate.
Rivestimento in tessere in ceramica/vetrose nei servizi igienici
soffitto a volte “a crociera”
- pavimenti: in cotto in tutti i locali principali
tessere in ceramica/vetrose nei servizi igienici
- infissi esterni: serramenti in legno verniciato
- porta d'accesso: ingresso principale: in legno con specchiature in vetro;
presente serranda di sicurezza
ingresso secondario (dal cortile interno): portone in legno
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo a “pompa di calore” con diffusione a split;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma;
- servizio igienico: doppio servizio igienico ad uso della clientela, attrezzato con lavabo e tazza;
è presente un ulteriore servizio igienico ad uso dei lavoratori
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: piano terra h 3,70 (circa);
piano interrato h 3,00 mt (circa)
- condizioni generali del negozio/ristorante: buone

CORPO B

Vano a destinazione magazzino posto al piano interrato, attualmente adibito a cucina del ristorante di cui al corpo A

Magazzino/Cucina:

- porta d'accesso: porta ad anta in legno;
- pavimento: piastrelle in ceramica;
- pareti: piastrelle in ceramica sino a 2,10 mt (circa).
Restante parete e plafone tinteggiati;
- altezza: 3,16 mt (circa)

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari è situato in zona centrale del Comune di Milano, nel quartiere “Colonne di S. Lorenzo”

Il quartiere è a prevalenza residenziale ed è ubicato nelle vicinanze delle principali attrattive del capoluogo.

Sono presenti importanti direttrici di accesso e penetrazione alla città di Milano oltre che di collegamento alla rete tangenziale e autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Negozi/Ristorate (CORPO A): presente – Classe F (codice identificativo 15146-031532/14 registrato il 13/10/2014 e valido fino al 13/10/2024 (all. 22.A)

Magazzino (CORPO B): presente – Classe F (codice identificativo 15146-029264/14 registrato il 02/10/2014 e valido fino al 02/10/2024 (all. 22.B)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/01/2020 alla presenza del Custode nominato, le unità immobiliari risultavano occupata e in uso dal conduttore.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 24 - 28)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate, risulta in essere un contratto di locazione registrato presso l’Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 9232/3T/2014 registrato in data 29/09/2014.

Il contratto è stato stipulato in data 1 settembre 2014 tra la società ██████████ (locatore) e la società ██████████ (conduttore).

art. 1: *“il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l’immobile sito in via Pioppette 4-8, Milano, composto da negozio al piano terra e sottonegozio, ad uso esclusivo commerciale, contraddistinto al NCEU: foglio 436, mapp 219, sub 733 e 716, cat. C/3 e C/2*

art. 2: *“la locazione ha la durata di anni sei a partire dal 01/09/2014 e con termine al 31/08/2020. La locazione si rinnoverà per altri sei anni...omissis”*

art. 3: *“il canone di locazione è stabilito in € 20.400,00 annui in regime di opzione IVA L. 248/06, oltre ad € 1.560,00 annui per spese condominiali, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 5.490,00...omissis”*

Segnalazioni e osservazioni al contratto di locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso del Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

- 1) La registrazione del contratto di locazione è anteriore al pignoramento, motivo per il quale il contratto risulta essere formalmente opponibile alla procedura.
- 2) Giudizio di congruità del canone di locazione:

Il sottoscritto PE, considerati i valori di locazione riferiti al mercato della zona per l’anno 2014, considerato che l’unità immobiliare ha destinazione catastale **C/3 – Laboratorio**, ha riscontrato che l’importo indicato nel contratto di locazione *“...stabilito in € 20.400,00 ...omissis”* **risulta congruo**.

È necessario precisare che all’art. 5 del contratto di locazione viene indicato quanto segue: *“i locali dovranno essere adibiti dal conduttore allo svolgimento di attività commerciale di ristorazione...omissis”*.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto PE precisa quanto segue: basandosi unicamente sulla destinazione catastale – C/3 Laboratorio – dell’unità immobiliare, l’importo del canone di affitto risulta in linea con i valori di locazione riferiti a locali aventi la stessa destinazione e ubicati nella stessa zona.

(fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – interrogazione 1° semestre 2014).

Considerato che nel contratto di locazione si fa espressamente riferimento al fatto che l'unità immobiliare dovrà essere utilizzata per lo svolgimento di attività commerciali di ristorazione, l'importo "più corretto" del contratto di locazione risulterebbe "assimilabile" ai valori di locazione riferiti ad immobili a destinazione commerciale (negozi). Ciò comporterebbe un valore locativo sensibilmente al di sopra dell'importo di € 20.400,00 indicato nel contratto di locazione in essere.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Esperto, ai fini della presente stima, indicherà i valori delle unità immobiliari sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto di disposizioni da parte del Giudice.

4 PROVENIENZA

Da quanto indicato nel certificato notarile (all. 4) e riportato nell'atto di provenienza (all. 5), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (all. 21.A – 21.B) si evince quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

██████████ con sede in ██████████ - proprietà per la quota di 1/1
 In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 07/02/2008 rep. 168761/34135, trascritto a Milano in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000
 Acquisto dalla società ██████████ proprietaria per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

alla società ██████████, con sede in ██████████, - proprietaria per la quota di 1/1 - gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 02/08/2005 rep. 161158/28925 trascritto a Milano in data 05/08/2005 ai nn. 61572/34217.
 Acquisto dalla società ██████████ proprietaria per la quota di 1/1

Alla società ██████████ con sede in ██████████ – proprietaria per la quota di 1/1 – gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Di Paolo Massimo in data 25/07/2005 rep. 60731/22277, trascritto a Milano il 01/08/2005 ai nn. 59121/32820.
 Acquisto dalla società ██████████ - proprietaria per la quota di 1/1

Alla società ██████████ gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita per Notaio Di Paolo Massimo, del 20/12/2004 Repertorio 59172/21410, trascritto il 22/01/2005 ai numeri 3953/2359 dalla società ██████████

Alla società ██████████ immobili predetti erano pervenuti con atto di compravendita per Notaio Leonardo Soresi, 19/05/1998, Repertorio 69465, trascritto il 17/06/1998 ai numeri 24268/16928 dalla società ██████████
 A tale compravendita ha fatto seguito atto di conferma per Notaio Di Paolo Massimo del 09/11/2004, Repertorio 58834, trascritto l'11/11/2004 ai numeri 90517/55456 (nella relativa nota di trascrizione i predetti immobili sono stati erroneamente indicati al Foglio 436 Particelle 733 e 716)

Alla società ██████████ gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita del Notaio Leonardo Soresi, del 19/12/1997, Repertorio 68835, trascritto il 14/01/1998 ai numeri 815/622 da ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████.

Si precisa che a tale compravendita ha fatto seguito atto di conferma per Notaio Leonardo Soresi del 14/07/1998, Repertorio 69727, trascritto il 06/08/1998 ai numeri 35740/24920

- Quanto alla piena proprietà della **quota di 2/12 ciascuno di** ██████████ è ad

essi pervenuta per successione in morte di [REDACTED] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 1 il 05/04/2001 al numero 11085 Volume 91, trascritta il 05/09/2001 ai numeri 55192/38225 (accettazione tacita di eredità per Notaio Soresi Leonardo del 19/12/1997, Repertorio 68835, trascritta il 23/11/2010 ai numeri 69679/45235;

- Quanto alla piena proprietà della **quota di 2/12** di [REDACTED] è ad essa pervenuta per successione in morte di [REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 1 in data 25/05/1998 al numero 12494 Volume 95, trascritta il 18/04/2000 ai numeri 20619/13716 (accettazione tacita di eredità per Notaio Soresi Leonardo del 19/12/1997, Repertorio 68835, trascritta il 23/11/2010 ai numeri 69680/45236;
- Quanto alla piena proprietà della **quota di 3/12** di [REDACTED], è ad essa pervenuta per successione in morte di [REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 1 il 9/10/1979 al numero 6060 Volume 79, trascritta il 13/12/1980 ai numeri 46606/38202 (accettazione tacita di eredità per Notaio Soresi Leonardo del 19/12/1997, Repertorio 68835, trascritta il 23/11/2010 ai numeri 69677/45233);
- Quanto alla piena proprietà della **quota di 1/12 ciascuna** di [REDACTED], come sopra generalizzate, è ad esse pervenuta per successione in morte di [REDACTED] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 1 il 02/10/1985 al numero 6895, trascritta il 27/06/1987 ai numeri 30846/21350, (accettazione tacita di eredità per Notaio Soresi Leonardo del 19/12/1997, Repertorio 68835, trascritta il 23/11/2010 ai numeri 69678/45234)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile (all. 4) in atti a firma del Notaio Luigi De Santis alla data del 03/01/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sulle unità immobiliari fg. 436, part. 219, sub 733 (all. 21.A) e sub 716 (all. 21.B) alla data del 18/02/2020 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

Trascrizione del 11/11/2015 – Registro Particolare 44330 Registro generale 63680

Pubblico Ufficiale Vice Presidente Repertorio 11 del 30/10/2015

Atto Amministrativo – costituzione di servitù coattiva

1. Trascrizione n. 39153 del 10/07/2018

L'atto è relativo alla *“imposizione perpetua della servitù di galleria in favore del Comune di Milano sugli immobili di proprietà privata...omissis...”*

La servitù è finalizzata alla realizzazione della linea 4 della metropolitana di Milano...omissis” (l'atto è visionabile per intero all'allegato 23)

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione** del 19/02/2008 – Registro Particolare 2057 Registro Generale 10310
Pubblico ufficiale Chiodi Daelli Enrico Repertorio 168762/34136 del 07/02/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Importo ipoteca € 8.000.000,00 di cui € 4.000.000,00 di capitale

1. Annotazione n. 5871 del 08/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 5859 del 16/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 7007 del 14/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 10686 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2120 del 07/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Trascrizione** del 20/11/2017 – Registro Particolare 55687 Registro Generale 81796

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 10081/2017 del 26/10/2017

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (all. 6)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

1. Annotazione n. 5709 del 14/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6334 del 30/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 10445 del 23/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1307 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Silva Confalonieri con sede in Milano (MI) che ha fornito in data 26/03/2020 le informazioni che seguono (all. 27)

6.1. Spese di gestione condominiale

CORPO A + CORPO B: Ristorante + Magazzino

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria)

- | | |
|---|----------|
| - Spese insolute gestione anno in corso (dal 1.1.2019 al 31.12.2019): | € 205,57 |
| - Spese insolute gestione anno precedente (dal 1.1.2020 al 31.12.2020): | € 0,00 |

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 2.000,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 64,9940/1000

Millesimi di gestione: 38,2130/748,4020

Millesimi tetto: 73,4780/1000

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: no. L'unità immobiliare ad uso ristorante è posta ad una quota rialzata di un gradino rispetto al piano strada di via Molino delle Armi. Si rileva che per accedere alle "sale ristoranti" è necessario percorrere la scala interna a rampe

All'interno del ristorante non sono presenti sistemi per disabili per il superamento dei dislivelli.
CORPO B: no. Il locale magazzino, adibito a cucina del ristorante è ubicato al piano seminterrato e accessibile percorrendo la rampa di scale interna al locale ristorante.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 26):

- Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e risulta presente già nelle mappe storiche del Comune di Milano
- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico, non è emersa alcuna pratica relativa allo stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari

CORPO A + CORPO B: Ristorante e Cucina

- Dalla lettura dell'atto di provenienza, è stata riscontrata l'esistenza di una pratica edilizia: *concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano il 30 maggio 1997 n. 11467.170/97*
A seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, il Comune di Milano ha comunicato a mezzo lettera del 06/03/2020 quanto segue: *“si comunica che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti 11467.170/1997 richiesti risultano irreperibili”*
- Dalla consultazione del portale del Comune di Milano *“only-one Pratiche edilizie online”* non risultano depositate agli atti ulteriori pratiche per le quali si debba procedere ad ulteriori richieste di accesso agli atti

7.2. Conformità edilizia

CORPO A: ristorante

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista l'irreperibilità dei fascicoli edilizi, terrà conto delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 09/09/1997.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

PIANO TERRA

- Errata rappresentazione della scala interna di collegamento tra i piani

PIANO INTERRATO (piano ribassato)

- Edificazione di pareti in muratura a formazione dei servizi igienici
- Edificazione / mancata indicazione, della porzione di muro nella “seconda sala ristorante” a formazione di una piccola sala ristorante attigua
- Edificazione / mancata indicazione dei gradini di collegamento tra le singole “sale ristorante”
- Edificazione / mancata indicazione della “cantinetta” accessibile tramite botola da pavimento e ubicata nel sottosuolo con accesso dalla sala ristorante principale

Le difformità sono sanabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Costi stimati:

€ 1.000,00 (circa) sanzione amministrativa

€ 3.500,00 (oltre oneri e accessori) per spese tecniche

CORPO B: Cucina

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista l'irreperibilità dei fascicoli edilizi, terrà conto delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 28/05/1997

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

- Chiusura del vano di accesso al locale
- Nuova apertura di vano di accesso su altro lato

Le difformità sono sanabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Costi stimati:

€ 1.000,00 (circa) sanzione amministrativa

€ 1.500,00 (oltre oneri e accessori) per spese tecniche

7.3. Conformità catastale

CORPO A: Laboratorio ad uso ristorante

Data di presentazione: 09/09/1997 (all 20.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

PIANO TERRA

- Errata rappresentazione della scala interna di collegamento tra i piani

PIANO INTERRATO (piano ribassato)

- Edificazione di pareti in muratura a formazione dei servizi igienici
- Edificazione / mancata indicazione, della porzione di muro nella "seconda sala ristorante" a formazione di una piccola sala ristorante attigua
- Edificazione / mancata indicazione dei gradini di collegamento tra le singole "sale ristorante"
- Edificazione / mancata indicazione della "cantinetta" accessibile tramite botola da pavimento e ubicata nel sottosuolo con accesso dalla sala ristorante principale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

(conseguente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria)

Costi stimati:

€ 700,00 circa (oltre oneri e accessori)

CORPO B: Magazzino (locale cucina)

Data di presentazione: 28/05/1997 (all 20.B)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

- Chiusura del vano di accesso al locale
- Nuova apertura di vano di accesso su altro lato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

(conseguente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria)

Costi stimati:

€ 300,00 circa (oltre oneri e accessori)

8 CONSISTENZA

8.1. 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 omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Sub	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
sub 733	Ristorante - PT	mq.	60,2	100%	60,2
	Ristorante e servizi - S1	mq.	147,2	100%	147,2
	Cantina (botola)	mq.	7,2	50%	3,6
			214,6		211,0
			mq. lordi		mq. commerciali

Sub	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Sub 716	Magazzino (cucina)	mq.	29,3	100%	29,3
			29,3		29,3
			mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, 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 sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si precisa che l'attuale destinazione d'uso (laboratorio) potrebbe essere modificata in attività commerciale mediante una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso. Detta "modifica" comporterebbe un aumento sensibile del valore unitario di mercato tale da far lievitare in maniera sensibile, considerata anche l'ubicazione di prestigio all'interno della città, il valore complessivo dell'immobile.

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

9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Interrogazione: 1° semestre 2022
- Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano
- Borsino immobiliare
- Operatori commerciali del settore presenti in zona

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso settore reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Laboratorio: 2.990,00 €/mq

Magazzino: 1.950 €/mq

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio (Ristorante)	C3	211,0	€ 2 990,00	€ 630 890,00
Magazzino (cucina)	C2	29,3	€ 1 950,00	€ 57 135,00
				€ 688 025,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO UNICO	€ 688 025,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 34 401,25
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolte alla data 26/03/2020	-€ 205,57
• Regolarizzazioni edilizie e catastali	-€ 9 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 644 418,18
<u>arrotondato a</u>	€ 644 400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 515 534,54
<u>arrotondato a</u>	€ 515 500,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano: 27/01/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- Allegato 3 Elaborato fotografico
- Allegato 4 Certificato notarile
- Allegato 5 Atto di provenienza
- Allegato 5.1 Nota trascrizione compravendita
- Allegato 5.2 Nota trascrizione 18407/12323 del 11.03.2019
- Allegato 6 Nota trascrizione pignoramento
- Allegato 19.A Visura storica fg 436, part 219, sub 733 – CORPO A,
- Allegato 20.A Planimetria catastale fg 436, part 219, sub 733 – CORPO A
- Allegato 21.A Ispezione ipotecaria fg 436, part 219, sub 733 – CORPO A
- Allegato 22.A APE fg 436, part 219, sub 733 – CORPO A
- Allegato 19.B Visura storica fg 436, part 219, sub 716 – CORPO B
- Allegato 20.B Planimetria catastale fg 436, part 219, sub 716 – CORPO B
- Allegato 21.B Ispezione ipotecaria fg 436, part 219, sub 716 – CORPO B
- Allegato 22.B APE fg 436, part 219, sub 716 – CORPO B
- Allegato 23 Atto di servitù di galleria
- Allegato 24 Contratto di locazione 9232_3T_2014
- Allegato 25 Estratto di mappa fg 436, part 219
- Allegato 26 Lettera, Atti 11467.170/1997 Irreperibili
- Allegato 27 Spese condominiali
- Allegato 28 Interrogazione Agenzia Entrate per contratti locazione