

TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 70/2023 XXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: dott. Vittorio Carlomagno

Curatore: avv. Carmela Migliazzo



RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

Relativa al bene immobile sito nel comune di Milano, alla via San Luca n. 10, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 475 p.lla 283 sub 709 cat. A/10 Piano S1.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 18
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 20
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 25
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 33
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 34
9. CONDOMINIO	pag. 34
10. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 35
11. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 40

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 11/07/2023 il curatore Avv. Carmela Migliazzo con Istanza per nomina del professionista arch. Luisa Cannavacciuolo, in cui dichiarava che “...

con riguardo alla nomina del professionista arch. Luisa Cannavacciuolo al quale affidare l’incarico di revisionare e aggiornare l’elaborato di stima dell’immobile sito in Milano, alla via San Luca n. 10, il programma di liquidazione (cfr. All.1) prevede quanto di seguito si trascrive:

“ ... e.2 Beni immobili

Beni immobili in vendita con modalità: I.V.G. di Roma S.r.l.

<i>Descrizione Lotto UNICO</i>	<i>Num Beni</i>	<i>Valore stima</i>	<i>Data pres. vendita</i>	<i>Q.tà vendute</i>	<i>Val vendita</i>
<i>Bene 0001: Immobile A10 Via San Luca n.10 - Milano + beni mobili di cui al punto e.1</i>		<i>Il valore di stima dell’immobile è da aggiornare oltre euro 1.500,00 per i beni mobili</i>	<i>30/10/2023</i>		<i>0,00</i>

Il bene immobile è sito in Milano (MI), alla Via San Luca n.10 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 475, particella 283, subalterno 709, piano S1, z.c. 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 200 mq e r.c. euro 5.115,51 nel diritto di proprietà esclusiva dell’odierna fallita.

Detto bene è stato oggetto di esecuzione immobiliare, iscritta al Tribunale di Milano al R.g.e. n. 874/2021 – G.E. d.ssa Caterina Trentini. In ragione di quanto ora esposto, lo scrivente Curatore versava in atti della suddetta procedura esecutiva immobiliare la dichiarazione di intervenuto fallimento e l’istanza per far dichiarare l’improcedibilità di detta esecuzione, in virtù del disposto di cui all’art. 51 L.F., affinché il bene esecutato potesse essere liquidato in seno alla procedura fallimentare, nel rispetto del principio di concorsualità tra i creditori.

Alla luce della richiesta improcedibilità dell’esecuzione immobiliare R.G.E. 874/2021, pendente presso il Tribunale di Milano, il G.E. fissava l’udienza del 15.03.2023 (All.5), in esito alla quale “dato atto dichiara la procedura improcedibile e dispone che sarà la curatela a dare istruzioni per l’eventuale prosecuzione della procedura di sfratto...” (All.6) per morosità nei confronti della XXXXX XXXX S.r.l. nonché di XXX XXXXX XXXX.

Infatti, XXXXX XXXXXX S.r.l. era conduttrice dell'immobile in esecuzione, giusta contratto di locazione registrato in data 25.11.2014 (All.7), avente durata di anni sei a decorrere dall'1 agosto 2014 e sino al 31 luglio 2020, con rinnovo tacito e automatico, per egual periodo, in caso di mancata disdetta.

Il canone di locazione è stato convenuto in euro 42.000,00 annui oltre IVA, da corrispondere al domicilio del locatore in n.12 rate mensili di euro 3.500,00 ciascuna oltre IVA, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre aggiornamento ISTAT e spese condominiali.

In virtù del successivo contratto di affitto di ramo d'azienda del 29.05.2018 (All.8), alla conduttrice XXXXXX XXXXXX S.r.l., è subentrata nel rapporto locatizio (ex art. 36 L. n. 392/1978) la XXXX XXXXXX S.r.l. la quale, a far data dal 5 luglio 2021 ha omesso il versamento del canone di locazione per complessive 21 mensilità. In esito alla dichiarata improcedibilità procedura esecutiva immobiliare, la XXXX XXXXXX S.r.l. ha riconsegnato l'immobile alla Curatela in data 15.04.2023, giusta verbale di reimmessione nel possesso (Cfr. All.2 – ndr. vedasi pagina 7 per la riconsegna delle chiavi).

Ad ogni buon conto, l'immobile costituente il Lotto UNICO unitamente ai beni mobili di cui al superiore punto e.1 ivi contenuti è stato oggetto di perizia dell'01.03.2022 a firma del CTU, arch. XXXXXX XXXXXXXX (All.9) nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.g.e. n. 874/2021 del Tribunale di Milano, allorché lo stesso era ancora occupato in virtù di contratto, regolarmente registrato in epoca antecedente al pignoramento. Per ragioni di convenienza, attesa l'avvenuta riconsegna volontaria del bene, e viste le variazioni al rialzo del mercato immobiliare di Milano, lo scrivente ritiene opportuno un aggiornamento della perizia mediante la nomina di un tecnico, individuato dell' arch. Luisa Cannavacciolo (C.F. CNNLSU71E42B963W) la quale dovrà aggiornare la perizia di stima rinvenuta in atti della procedura esecutiva R.g.e. n. 874/2021 del Tribunale di Milano, a firma dell' arch. XXXXX XXXXXXXX nonché effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Milano ed estrarre la documentazione necessaria alla vendita dell'immobile e aggiornare, ove necessario, redigere l'APE ai fini della vendita.

*... Per quanto espresso al punto e.2 del presente documento, sarà necessario nominare un tecnico per l'aggiornamento della stima del bene immobile facente parte integrante del Lotto UNICO, come sopra descritto, individuato nell' arch. **Luisa Cannavacciolo (C.F. CNNLSU71E42B963W)** con studio in Roma, alla Via Monte Zebio n.40 al fine di revisionare e aggiornare l'elaborato di stima rinvenuto agli atti della procedura esecutiva, ormai estinta. Del*

pari, il tecnico dovrà verificare l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, laddove questo fosse prossimo alla scadenza, procedere al suo aggiornamento;".(cfr allegato)

che il G.D. in data 06/10/2023 autorizzava il Curatore nella nomina del perito con "visto si autorizza ...";

che la scrivente prontamente effettuava l'accesso presso il bene immobile, oggetto di relazione, sito in Milano alla via San Luca n. 10 ed effettuava i rilievi fotografici e architettonici;

alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà della stima della:

- **Piena Proprietà dell'appartamento ad uso ufficio**, sito nel comune di Milano, alla via San Luca n. 10, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 475 p.lla 283 sub 709 cat. A/10 Piano S1.

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Milano), nonché l'ufficio tecnico del Comune di Milano, che la sottoscritta ha effettuato, l'accesso in loco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto Unico è sito in Milano alla via San Luca n. 10, e riguarda **un appartamento ad uso ufficio**.

Il Lotto è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Roma al foglio 475 p.lla 283 sub 709 cat. A/10, Piano seminterrato.

Confini: Via San Luca, bene di cui al fgl 475 p.lla 283 sub 709, bene di cui al fgl 475 p.lla 283 sub 708 e corte interna con rampa.

Attualmente, il bene risulta in disuso ed è nella disponibilità della curatela.

Il bene immobile è ubicato nel Comune di Milano alla Via San Luca n. 10, in Quartiere Ticinese.

Il quartiere Ticinese è un quartiere di Milano appartenente al Municipio 1, congiunto al Duomo da via Torino.

Il quartiere ha avuto uno sviluppo fondamentalmente lineare lungo l'antica strada che portava a Pavia, dal cui nome antico, Ticinum, deriva il proprio toponimo. Un tempo era uno dei quartieri propriamente popolari di Milano, tanto da caratterizzarsi per le tipiche case a ringhiera, rivalutate e imborghesitesi col tempo. Fino ai primi decenni del Novecento la zona era ad elevata densità, per essere poi ridisegnata negli anni trenta, con lo sventramento della Vetra e la successiva realizzazione del parco delle Basiliche, nonché la demolizione dell'isolato interposto fra le Colonne di San Lorenzo e la vicina basilica.

Il quartiere Ticinese è famoso per l'omonima porta e per le Colonne di San Lorenzo, uno dei poli della vita notturna milanese, ma anche per la limitrofa zona dei Navigli.

È raggiungibile da:

- Bus 47, 62, 68, 79 e 94;
- Treno S9;
- Metro M2;
- Tram 10, 3 e 9.



Vista da Google Earth



Vista da Google Earth

L'appartamento ad uso ufficio fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati da scala con ascensore. È dotato inoltre, di servizio di portierato.

Trattasi di edificio risalente agli inizi degli anni 1960 di normale pregio costruttivo in buone condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio. La copertura è a falde inclinate e tegole marsigliesi.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e gas metano.

Al cespite si accede da Via San Luca n. 10, attraverso un ingresso pedonale con scale esterne, che giunge ad un androne e percorrendo il corridoio comune si accede al seminterrato attraverso il corpo scala ed ascensore.

Il fabbricato, su via San Luca, presenta anche un accesso carrabile, che giunge alla corte interna, su cui si affacciano le finestre dell'appartamento oggetto di stima.

L'immobile di cui trattasi non ha un accesso per i soggetti diversamente abili, in quanto l'ingresso del fabbricato diretto su via San Luca, presenta dei gradini in entrata senza servoscala che rendono sicuramente difficoltoso il superamento del dislivello e del raggiungimento dell'ascensore posto nell'atrio d'ingresso.

L'ingresso all'ufficio avviene attraverso una porta blindata in legno, di colore marrone.

L'appartamento al piano seminterrato (quota: -2,86 m), presenta un ingresso, dal quale si accede sia all'ufficio 1 che all'ufficio 2. Attraversando l'ufficio 1 si giunge al disimpegno 1, dal quale si accede all'ufficio 3 e ai bagni attraverso il disimpegno 2.

Il piano seminterrato ha un'altezza interna pari a m. 3,86 mentre nel disimpegno 1 l'altezza è di 2,10 m. Inoltre dall'ufficio 1, dove è posta la scala interna, si accede al piano soppalco (quota: -0,66 m) che presenta un ripostiglio in quota, un deposito ed ha un'altezza interna pari a m. 1,66. Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di rilievo a firma della scrivente.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro con vetro semplice e sono presenti griglie di sicurezza in ferro di colore nero.

La scala interna, che collega il piano seminterrato al piano soppalco, è in ferro di colore bianco con gradini in legno. La pavimentazione al piano seminterrato è in piastrelle di

porcellana di colore bianco, grigio e beige, effetto marmo, mentre al piano soppalco è in parquet di colore noce.

I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e dimensione 20x20 cm.

Alcuni ambienti sono dotati di controsoffitti che ospitano l'impianto di illuminazione con faretti, mentre altri ambienti sono dotati di fari a led. Sono inoltre presenti l'impianto d'illuminazione d'emergenza, l'impianto antincendio, l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa. Nella zona soppalco sono presenti termoconvettori da parete. Il tutto è di sufficiente qualità e in sufficiente stato di conservazione.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato il 06/06/2014 al n. 15146-019618/14 valido fino al 06/06/2024 e risulta mappato al catasto energetico della regione Lombardia con classe D (*cf. allegato*).



Ingresso al fabbricato



Androne e portierato



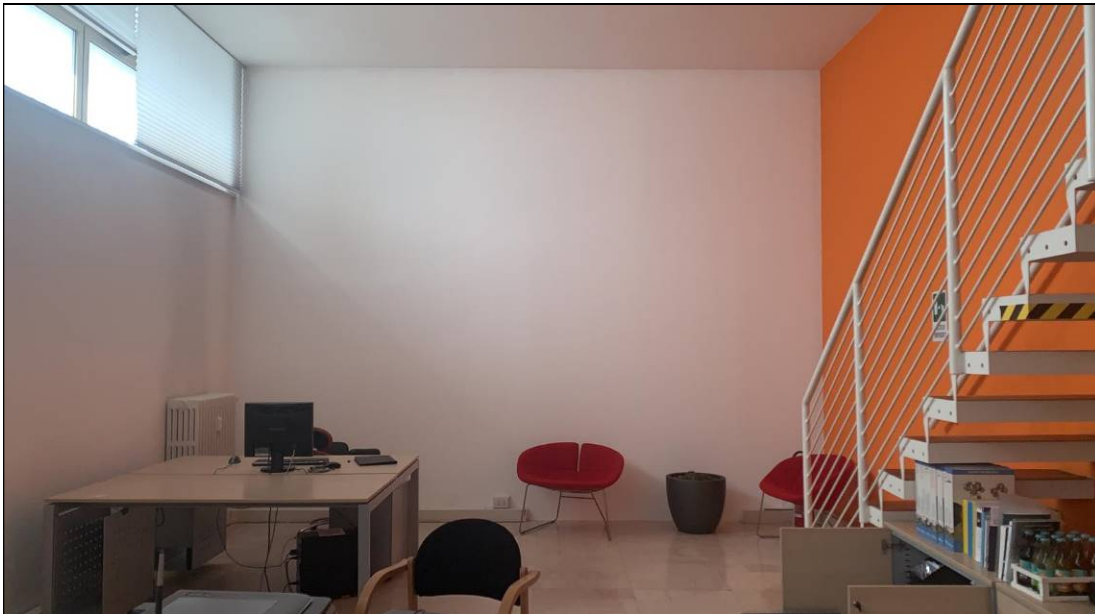
Androne con vista su via San Luca



Cortile interno



Ambienti interni piano seminterrato





Ambienti interni piano seminterrato

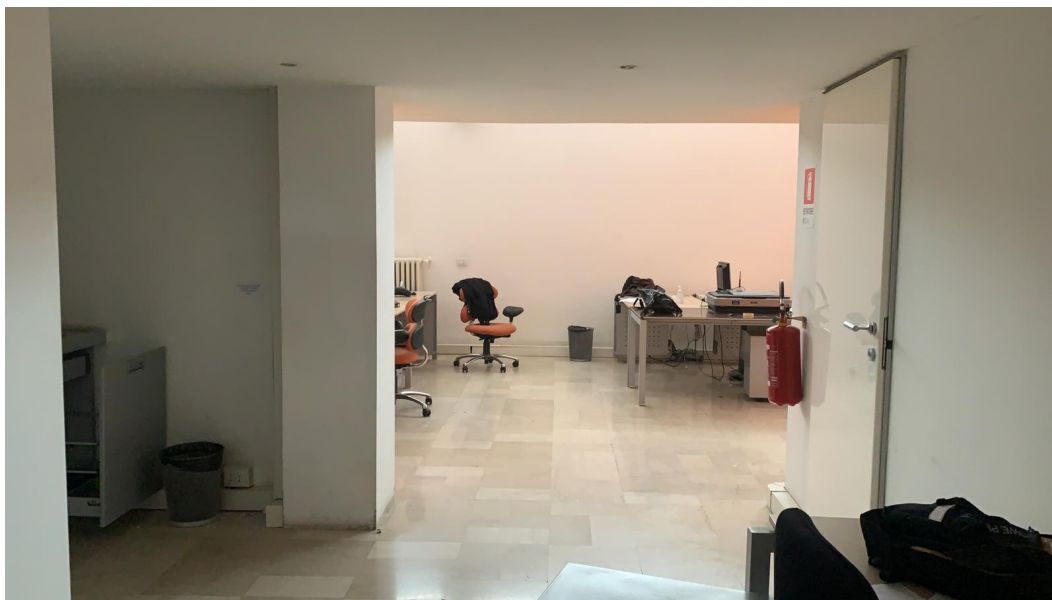




Ambienti interni piano seminterrato



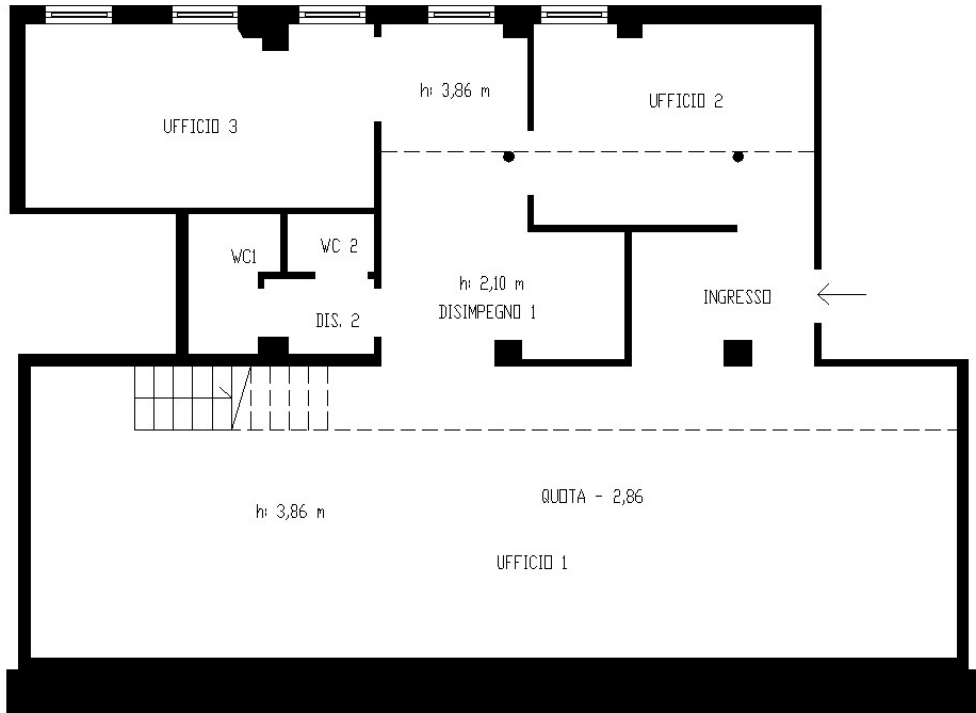
Ambienti interni piano seminterrato



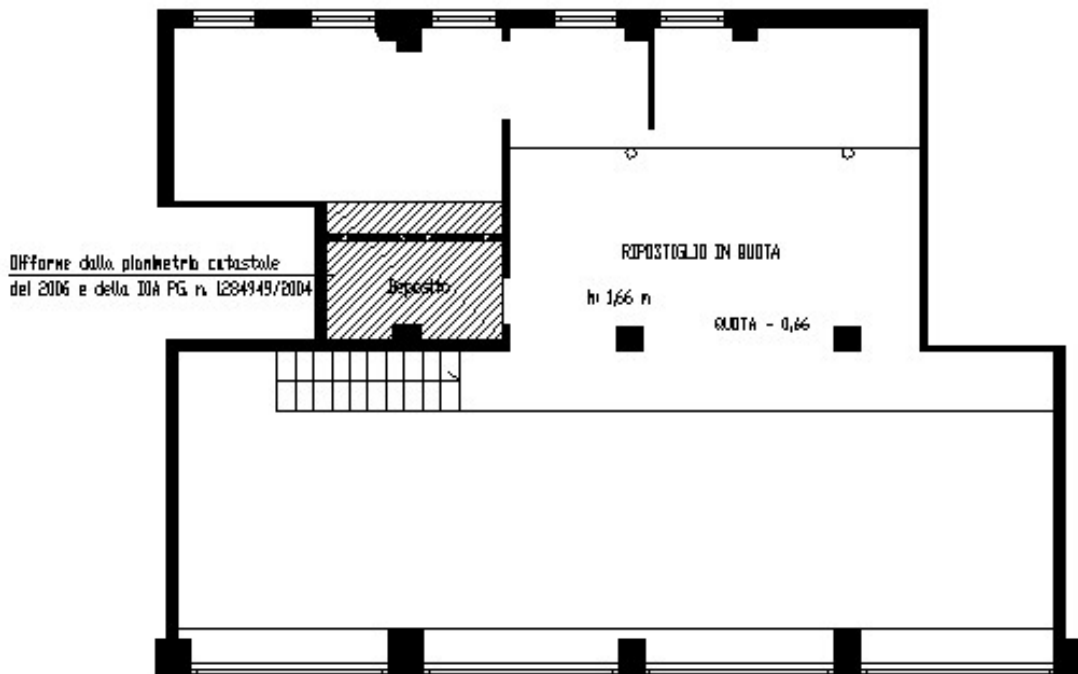


Piano soppalco





Planimetria dello stato attuale dell'appartamento ad uso ufficio al piano seminterrato - sub 709



Planimetria dello stato attuale - sub 709

Il Lotto UNICO ha una superficie commerciale complessiva di **mq 178,10**, come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano con ascensore	superficie commerciale	condizioni
PIANO SEMINTERRATO								
UFFICIO 1	76,77	1,00	84,45	SUD				
UFFICIO 2	16,57	1,00	18,23	NORD				
UFFICIO 3	18,67	1,00	20,54	NORD				
INGRESSO	7,24	1,00	7,96	INTERNA				
DISIMPEGNO 1	18,18	1,00	20,00	INTERNA				
DISIMPEGNO 2	2,35	1,00	2,59	INTERNA				
WC 1	3,28	1,00	3,61	INTERNA				
WC 2	1,50	1,00	1,65	INTERNA				
PIANO SOPPALCO								
RIPOSTIGLIO ALTA QUOTA	39,23	0,30	15,69	INTERNA				
DEPOSITO	5,76	0,30	2,30	INTERNA				
SCALA	3,63	0,30	1,09	SUD				
TOTALI (MQ.)	193,18		178,10		1,00	1,00	178,10	

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 178,10 e per il criterio analitico la superficie netta con il ragguaglio del ripostiglio alta quota, deposito e scala al 30% per un totale di mq. 163,65.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE e cronistoria catastale

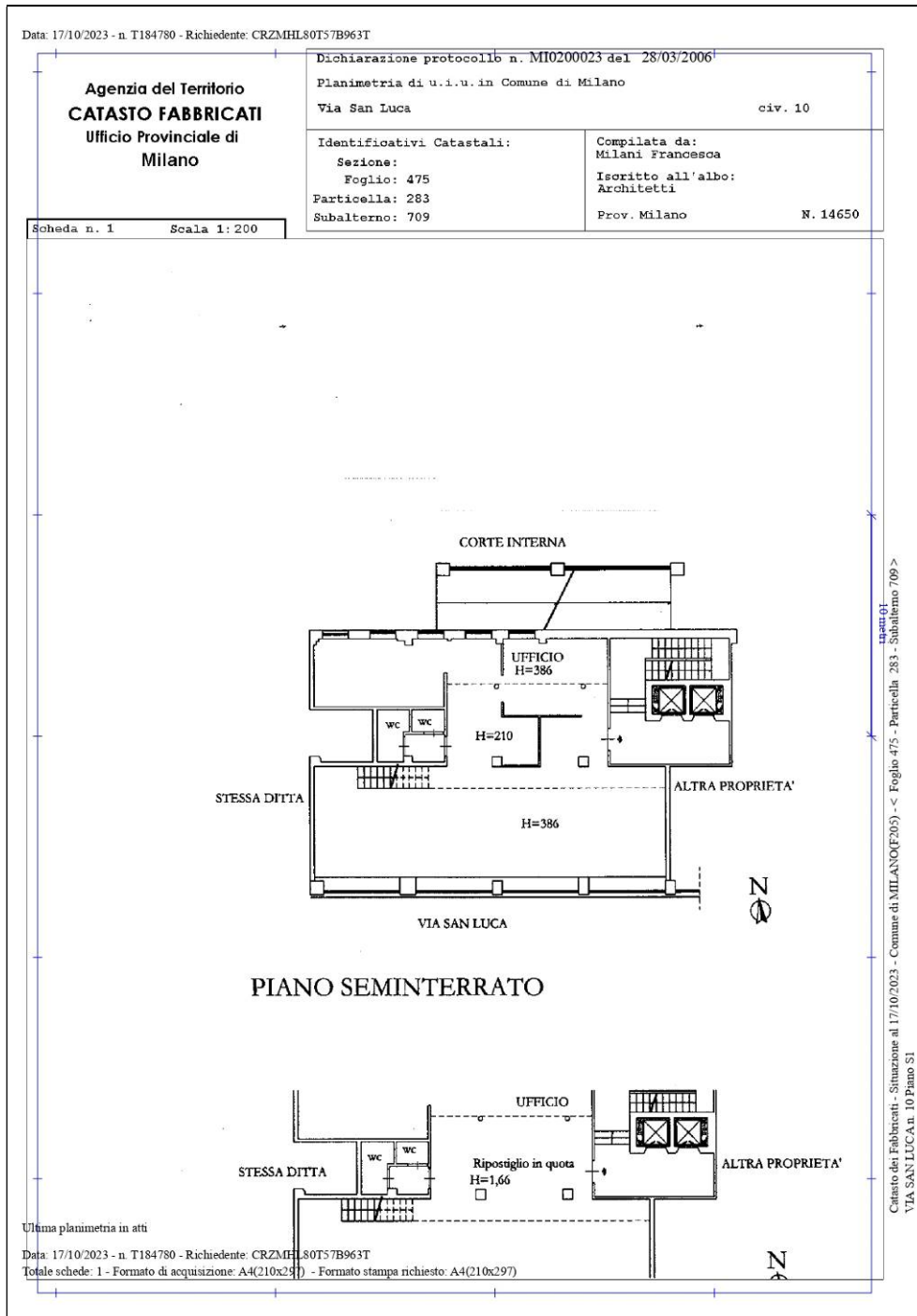
Il bene ad uso ufficio, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 475 p.lla 283 sub 709, cat. A/10, classe 3, zona censuaria 1, consistenza 7 vani, rendita € 5.115,51, piano S1.

Il sub 709 della p.lla 283 di 7 vani (cat. A/10) deriva dal sub 42 di 13,5 vani (cat. A/10), come si evince dalla visura storica catastale, a seguito di VARIAZIONE del 13/06/2005 Pratica n. MI0459214 in atti dal 13/06/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 86127.1/2005).

Il sub 42 cat. A/10 deriva dai sub 28 e 37 (cat. C/2), come si evince dalla visura storica catastale allegata, dalla VARIAZIONE del 06/10/1986 in atti dal 10/07/1999 FUS - DA MAGAZ A UFFICIO PF98 (n. 41084.1/1986).

I subalterni 28 e 37 derivano dall' Impianto meccanografico del 18/04/1989.



Planimetria catastale del 28/03/2006 dell'immobile identificato al foglio 475 p.la 283 sub 709

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento ad uso ufficio datata 28/03/2006, in quanto non è rappresentato la porzione di soppalco che insiste sui bagni utilizzato come locale tecnico degli impianti. Pertanto a seguito della cila in sanatoria sarà necessario procedere ad una Variazione

catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico, a cura e spese dell'aggiudicatario per un importo complessivo di € 2.000,00 comprensivo di spese e parcella del tecnico. Detta spesa è posta in decurtazione del valore di stima finale.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'istanza di nomina del professionista, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Con **Atto di compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria del 18/12/2014** per notar XXXX e trascritto il 15/01/2015 ai nn. 1701/1198 la Società XXXXX XXXXX srl in liquidazione acquistava dalla società XXXX XXXXX spa (già denominata XXXXX spa), “... *premesso che a) la società XXXXX spa con contratto di locazione finanziaria n. IF XXXXX sottoscritto in data 5/7/2005, di seguito il contratto di leasing, concedeva in locazione finanziaria gli immobili appresso descritti alla società XXXXXXX XXXXXXX srl, che accettava a tutti i patti e condizioni richiamati in tale contratto, al quale si fa pieno riferimento; b) che in relazione e per le finalità di cui sopra la società XXXXX spa con atto di compravendita ricevuto dal dr. XXXXX, in data 12/7/2005 .. trascritto in data 19/7/2005 ai nn. 54219/29945 ha acquistato dalla XXXXX XXX e XXXXXXX srl; c) che con atto di fusione ricevuto dal dott. XXXXX in data 16/12/2008... registrato in data 17/12/2008 al n. 31428- Serie 1T, la società XXXX XXXX XXXX spa si dichiarava fusa mediante incorporazione nella suddetta XXXXX spa, la quale a seguito di detta fusione modificava la propria denominazione sociale in XXXXX XXXX XXXX; d) che il contratto di locazione finanziaria riconosce alla parte acquirente la facoltà di esercitare l'opzione di acquisto alla scadenza del contratto medesimo per il corrispettivo così come determinato nel suddetto contratto di locazione finanziaria e precisato nell'art. 3 del presente atto; e) che con verbale ricevuto dal dr. XXXXX, registrato il 10/7/2013 al n.22360 e depositato presso il Registro delle Imprese in data 10/7/2013 prot. n. 277624 la predetta società XXXXXXX XXXXX srl ha deliberato lo scioglimento con la conseguente messa in liquidazione della stessa; f) che la parte acquirente ha dichiarato di voler esercitare il predetto diritto secondo le modalità e alle condizioni previste nel medesimo contratto di leasing; g) che la parte acquirente, assumendosene tutte le responsabilità, di aver adempiuto a tutte le obbligazioni previste dal contratto su richiamato, ed in particolare di non aver eseguito negli immobili concessi in locazione finanziaria opere senza le necessarie autorizzazioni e/o comunque non rispettando*

la normativa edilizia ed urbanistica, anche locale, man mano in vigore durante il periodo di locazione finanziaria...

le seguenti porzioni immobiliari site in Milano Via San Luca n. 10 e precisamente:

- Ufficio al piano seminterrato composto da ampio locale oltre servizi e ripostiglio in quota collegato da scala interna.

Coerenze, in un sol corpo dell'ufficio con annesso ripostiglio in quota, in contorno da nord e proseguendo in senso orario:

rampa, vano scala comune, ufficio mappale 283 sub 708, via San Luca, ufficio mappale 283 sub 710, cortile interno.

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, in ditta alla parte venditrice, come segue:

fgl 475 mappale 283 subalterno 709, piano S1, cat. A/10, vani 7...;

i dati catastali di cui sopra derivano dalla planimetria presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 28/3/2006 n. MI 0200023 di protocollo... Dichiarano che i predetti dati di identificazione catastale e la planimetria, già come sopra allegata e sulla delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto degli immobili oggetto del presente atto di compravendita, così come risulta anche dalla dichiarazione di conformità urbanistica e catastale redatta in data 6/6/2014 ... è compresa nella vendita la quota di partecipazione alla proprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione, legge e per il Regolamento di Condominio, quali risultano dal Regolamento di condominio, depositato negli atti del dr. Roncoroni il 25/2/1971 nn. 46808/11215 di rep. ... e trascritto il 26/3/1971 ai nn. 21618/17448 pari a 18,75/1000...

Art.4: la parte acquirente, dichiarare che gli immobili sono già nella sua piena e libera disponibilità. La proprietà degli immobili si trasferisce nella parte acquirente da oggi e ciò per tutti i conseguenti diritti ed oneri... gli immobili su descritti vengono venduti e acquistati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui essi si trovano, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato alla parte venditrice/concedente, la quale, manleva la parte acquirente/utilizzatrice da evizione e molestie.

Art. 5: ... gli immobili... liberi da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale,

personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, da diritti di prelazione a terzi spettanti, nonché da ipoteche. La parte venditrice/concedente dichiara e la parte acquirente/utilizzatrice ... sono escluse dalle garanzie sopra rilasciate tutte le conseguenze dannose derivanti dall'inosservanza, anche involontaria, della parte acquirente/utilizzatrice dei patti contenuti nel contratto di locazione finanziaria ...

Art.8: ...la parte acquirente/utilizzatrice prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice/concedente non fornisca alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti al servizio dell'immobile oggetto della compravendita nonché di quelli condominiali nel caso in cui l'immobile si trovi in contesto condominiale. ;” (cfr allegato)

Con **Contratto di compravendita per notar XXXXXX del 12/07/2005** rep. n. 455148 e trascritto il 19/07/2005 ai nn. 54219/29945 la società XXXXXX spa (successivamente XXXXX XXXXXX spa) **acquistava** dalla società XXXXXX XXX e XXXXXXXX srl, “... *Premesso che la parte utilizzatrice, avendo necessità di disporre di un immobile ad uso ufficio ha individuato l'immobile meglio descritto nel successivo art. 2, ed ha chiesto alla parte acquirente di ottenerlo in leasing; - che la parte venditrice, in persona come sopra, garantisce la perfetta conformità dell'immobile a tutte le norme di legge e regolamento, anche locali, in materia urbanistica, edilizia, di antinfortunistica, di antinquinamento e di legislazione di protezione contro gli infortuni sul lavoro; - viste le garanzie espressamente rilasciate dalla parte venditrice nella premessa che precede, la parte acquirente è addivenuta nella determinazione di perfezionare il presente atto...*

.. le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Milano via San Luca n. 10, precisamente:

- ***Ufficio al piano seminterrato composto da ampio locale oltre servizi e ripostiglio in quota, in contorno da nord e proseguendo in senso orario:***

rampa, vano scala comune, ufficio mappale 283 subalterno 708, via San Luca, ufficio mappale 283 subalterno 710, cortile interno.

Detta porzione immobiliare era già distinta fra maggiore consistenza del fgl 475, mappale 283 subalterni 28 e 37, che sono stati fusi in forza di scheda Mod. 44 n. 41084 registrata all'UTE di Milano in data 6/10/1986, che ha originato l'unità distinta con il fgl 475 mappale 283 subalterno 42, frazionata in forza di procedura Docfa presentata presso l'Agenzia del

Territorio di Milano in data 13/06/2005 n. 86127 prot. n. MI0459214, che ha originato fra l'altro l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, in ditta alla parte venditrice, come segue:

Foglio 475, mappale 283 subalterno 709, via San Luca, piano S1, cat. A/10, vani 7, ...;

... la vendita è pattuita a corpo, considerati i locali nello stato attuale di fatto e di diritto, e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato, come fino ad ora tenuti e posseduti dalla parte venditrice. È compresa nella vendita la quota di partecipazione alla proprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione, legge e per il Regolamento di Condominio quali risultano dal Regolamento di condominio, depositato negli atti del Notaio XXXXXXXXXX il 25/02/1971 ... e trascritto il 26/03/1971 ai nn. 21618/17448 pari a 18,75/1000...;

... Art.3: la parte venditrice dichiara di avere la piena proprietà dei locali venduti che garantisce liberi da ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, sia in caso di evizione nella proprietà, sia in caso di molestie nel possesso, pure da oggi trasferito ad ogni legale effetto utile ed oneroso.

.. Art.5: la parte acquirente, acquista l'immobile al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice che ha trattato e definito direttamente con la parte venditrice prezzo e condizioni della vendita, onde utilizzarlo, come fabbricato ad uso ufficio... la parte utilizzatrice ... dichiara di prendere atto che l'impianto elettrico è dichiarato, dalla parte venditrice, conforme alla legge 46/90 e che le unità immobiliari sono conformi alle proprie esigenze ed adatte all'uso per il quale sono autorizzate e concesse in locazione finanziaria..”(cfr allegato).

Con **Atto di compravendita per notar XXXXX del 12/07/2005** rep. n. 455135 e trascritto il 19/07/2005 ai nn. 54215/29941 la società XXXXX XXXX e associati srl acquistava la quota dell'intero immobile in piena proprietà dalla Società XXXXX XXXX di XXXXXXXX (cf XXXXXXXXXXXXXXXX), assicurazioni e riassicurazioni spa.

Con **Atto di fusione di società per incorporazione del 27/11/1995 per notar Guasti** rep. n. 37974 e trascritto il 26/05/1998 ai nn. 20916/14577 la società Italiana Incendio e rischi diversi

spa acquistava la quota dell'intero immobile in piena proprietà dalla Società Istituto Italiano di previdenza spa.

Si segnala che la XXXXX XXXXXX XXX XX e XXX XXXXX spa che aveva cambiato denominazione in XXXXXX XXXX di XXXXXX, assicurazione e riassicurazioni spa con atto del mese di giugno 1995, risulta riportata, nell'atto di fusione del mese di novembre 1995 per notar XXXXX.

In visura catastale è riportato che la XXXX XXX XXX di XXXXX spa aveva mutato denominazione in società XXXX XXXXX spa con atto del 23/03/1998. Si riporta per maggiore chiarezza la stringa della dicitura in visura catastale del sub 709 “ XXXXX XXXXXX S.P.A,sede in MILANO (MI) cf XXXXXX Atto del 23/03/1998 Pubblico ufficiale XXXXX XXXX Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39501 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 9992 registrato in data 01/04/1998 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE Voltura n. 340467.1/1998 - Pratica n. MI0454217 in atti dal 10/06/2005”.

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/06/1995 rep. n. 37793/2 per notar XXXXX, trascritto il 16/05/1998 nn. 20917/14578 da XXXX XXXX XXXXXX e XXXX XXXX spa in XXXX XXXXX di previdenza, assicurazione e riassicurazioni spa.

Con Atto di compravendita del 28/06/1985 rep. n. 51444/5926 e trascritto il 02/07/1985 ai nn. 22463/16525 la quota dell'intero immobile (sub 28 e 37 che danno origine al sub 42 da cui deriva il sub 709) in piena proprietà è pervenuta XXXXX XXXX di XXXXXX spa.

Si rileva inoltre come citato nella certificazione notarile a firma del notaio Giulia Barbagallo depositata il 29/10/2021:

Trasferimento sede sociale del 29/04/2014 n. rep. 28377/13383 per notar XXXX e trascritto il 09/05/2014 ai nn. 22979/16970 della XXXXX XXXX spa.

Modifica ragione sociale del 16/12/2008 rep. n. 8295 per notar XXXX, della XXXXX spa in XXXXX XXXX XXX.

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/06/1995 rep. n. 37793/2 per notar XXXXX, trascritto il 16/05/1998 nn. 20917/14578 da XXXX XXXX XXX e XXXX XXXXX spa in XXXX XXX di XXXXX, XXX e XXXXXXX spa.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

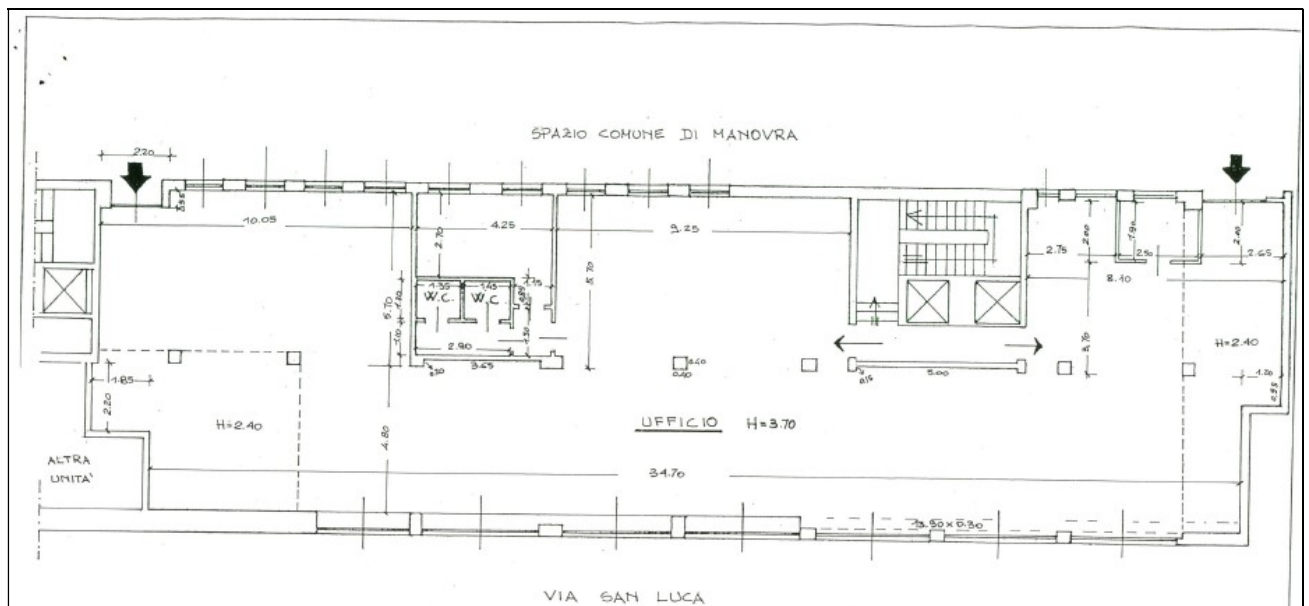
In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, per il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di relazione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia per opere edilizie del 01/07/1964 atti 54687/1234/1964 rilasciata dal Comune di Milano; *(come riportato negli atti di compravendita del 2005 e 2014)*
- Licenza Edilizia per opere edilizie del 20/4/1966 atti 38639/668/1966 rilasciata dal Comune di Milano; *(come riportato negli atti di compravendita del 2005 e 2014)*
- Concessione edilizia in sanatoria del 02/12/1983 atti 232981/37214/83 rilasciata dal Comune di Milano; *(come riportato negli atti di compravendita del 2005 e 2014)*
- Domanda di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria con domanda individuata al PG 760020/2004 del 16/07/2004; *(come riportato nella Dia PG 1284949/2004, nella Dia PG 447.889/2005 e nella Dia PG n. 1159232/2005)*, e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria per opere edilizie n. 1662 del 21/11/2007 e certificato di abitabilità/agibilità n. 1562 del 21/11/2007 *(rilasciato in copia dal Suet Condono di Milano in data 31/01/2024)* - *(cfr allegato)*.
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in data 23/12/2004 PG 1284949/2004 prog. 10540/04 a firma dell'arch. XXXXXXXX; *(come riportato negli atti di compravendita del 2005 e 2014)*, *(cfr allegato)*.
- Denuncia di Inizio Attività in variante della precedente DIA PG 1284949/2004, ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n. 12/05, in data 9/5/2005 PG 447.889/2005 progr. 4593 a firma dell'arch. XXXXXXXX. Inoltre è stata depositata Dichiarazione di fine lavori in data 14/06/2005 P.G. 583.817/2005. *(come riportato negli atti di compravendita del 2005 e 2014)*, *(cfr allegato)*.

Si precisa che in data 30/10/2023 la scrivente richiedeva, con Domanda n. 164294779 (istanza accesso agli atti PG 552675/2023) di Richiesta Visura per persone fisiche - atti di fabbrica la pratica edilizia n. 1284949/2004 e con Domanda n. 164303178 (istanza accesso agli atti PG 552776/2023) di Richiesta Visura per persone fisiche - atti di fabbrica la pratica edilizia n. 1159232/2005. (cfr allegato)

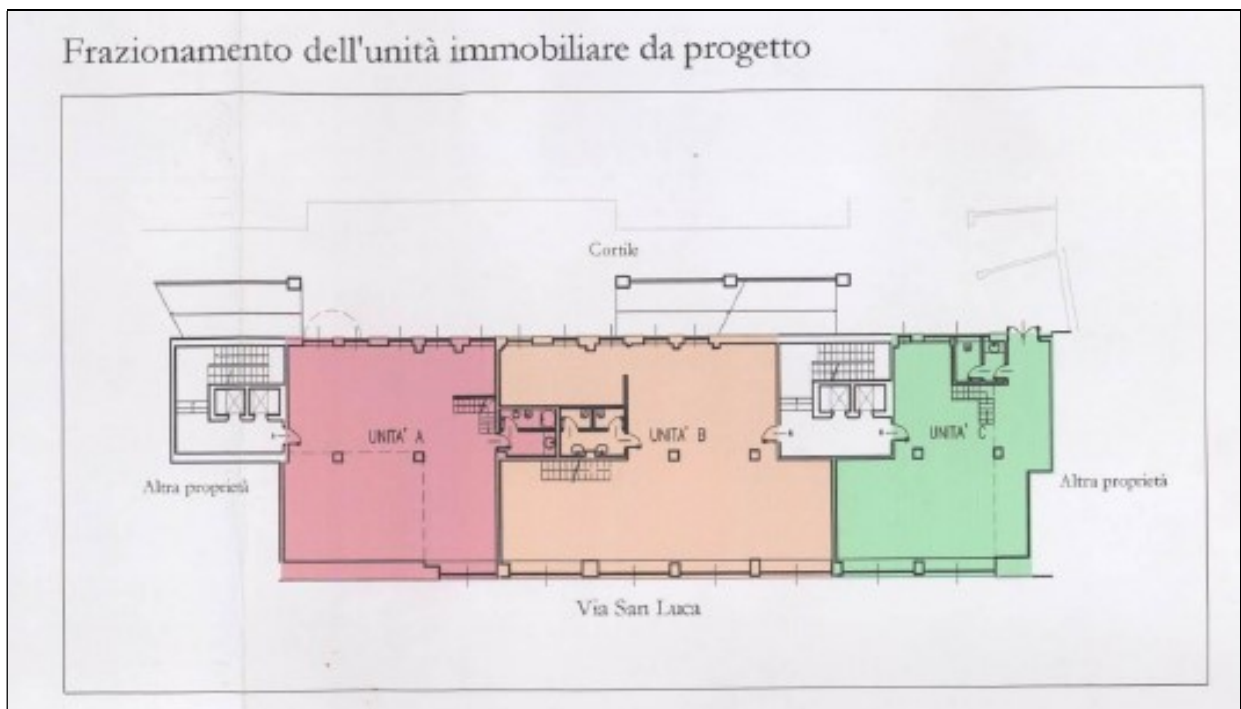
Si ricostruisce di seguito ed in ordine cronologico la storia urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di relazione:

in data 16/07/2004 è stato richiesto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria con domanda individuata al PG 760020/2004 e nella quale si evince che “... la sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive rientranti nella tipologia d'abuso: *Tipologia 1: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici... le opere sono state eseguite sull'area/immobile sito in via San Luca n. 10 – Corpo Esterno ed identificato al foglio 475 mappale 283 sub 42 superficie utile 351,82 mq, destinazione d'uso: ufficio ... le opere eseguite consistono in Cambio della destinazione d'uso da deposito s.p.p. ad ufficio/archivio con p.p. ... trattasi di nuova costruzione e/o ampliamento di fabbricato esistente l'incremento del volume non supera il 30% della volumetria del fabbricato originario...*” (cfr allegato);

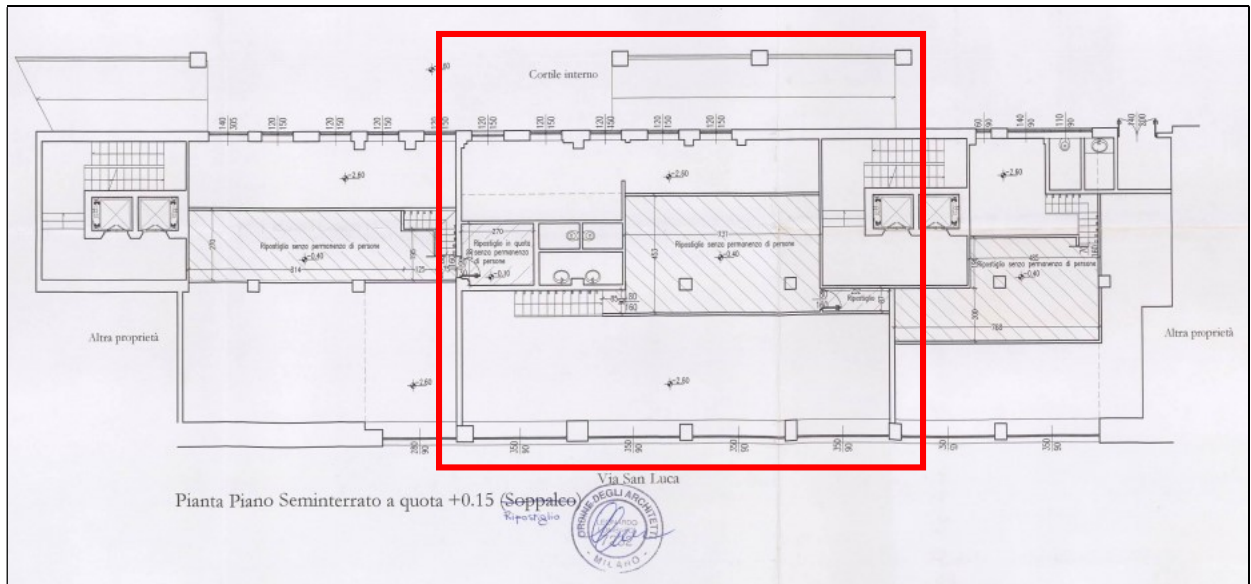


Planimetria del progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria PG 760020/2004

in data 23/12/2004 è stata presentata al Comune di Milano la Dia PG 1284949/2004 in cui si evince che “... la società XXXXX XXXX XXXX ... denuncia l’inizio di opere edilizie ... sul fabbricato sito in Via San Luca n. 10, piano seminterrato, identificato al NCEU fgl 475 mappale 283 sub 42 ... comunica che le opere comportano modifiche in locali oggetto di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.L. n. 269/2003 convertito nella legge 24.11.2003 n. 326, presentato presso il Comune di Milano, Concessioni e autorizzazioni edilizie con prot. PG 760020/2004 del 16/07/2004... che le opere da eseguirsi consistono in frazionamento e redistribuzione funzionale degli spazi interni tesi alla creazione di tre studi professionali. Il progetto comporterà la demolizione del bagno esistente, la costruzione dei tavolati, la costruzione di nuovi servizi igienici, il rifacimento degli impianti elettrici, l’installazione di impianto di condizionamento. È inoltre prevista in tutte le unità di costruzione di un locale deposito in quota (soppalco senza permanenza di persone) il tutto nel rispetto della normativa vigente...” (cfr allegato) ;



**Planimetria con individuazione del frazionamento del sub 42 allegato alla Dia PG n. 1284949/2004 -
Unità B (attuale sub 709 oggetto di stima)**

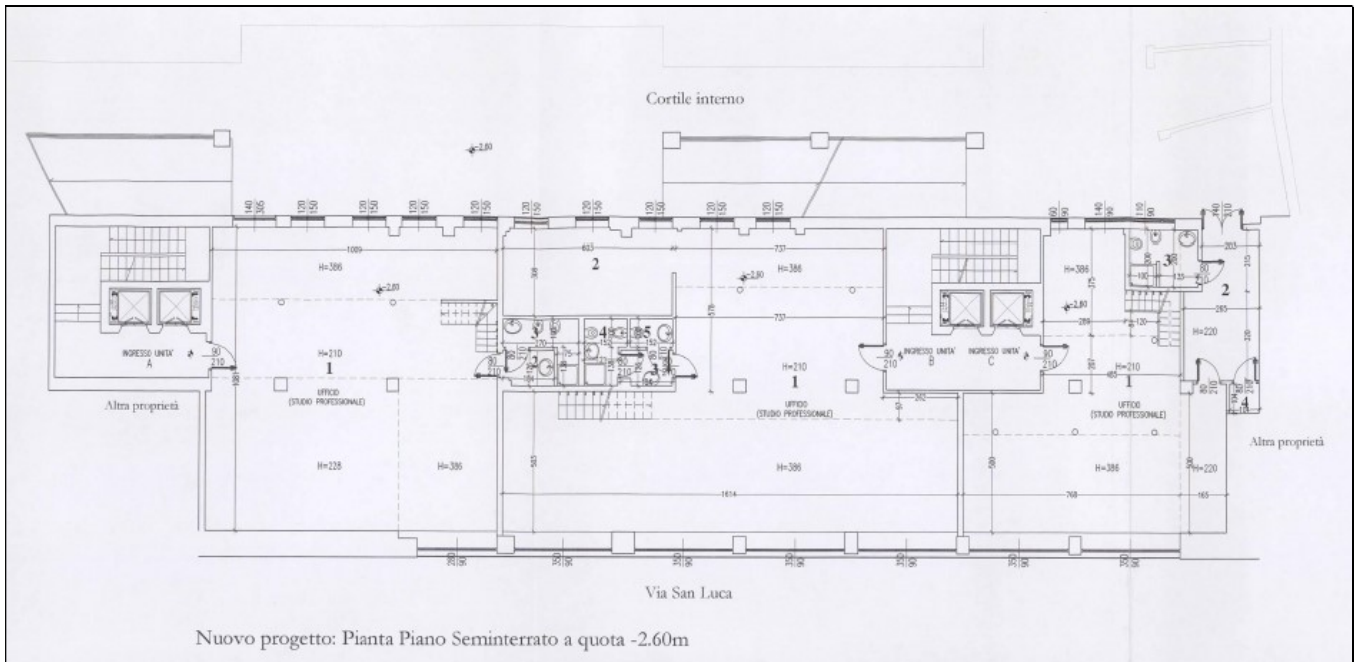


Planimetria con individuazione del piano soppalco allegato alla Dia PG n. 1284949/2004

in data 09/05/2005 è stata presentata la Dia (in variante alla Dia PG 1284949/2004) PG 447889/2005, nella quale si denuncia “... *l’inizio di opere edilizie non soggette al pagamento di contributo concessionario, a partire del trentesimo giorno successivo all’inoltro della presente sul fabbricato sito in Via San Luca n. 10, piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio 475 mappale 283 sub 42 ... il presente progetto costituisce variante al precedente protocollato al n PG 1284949/2004 del 23/12/2004 pertanto si dichiara che le opere in variante avranno inizio a far tempo dal trentesimo giorno successivo all’inoltro della presente e che comunque devono concludersi entro i termini di validità del precedente titolo... che le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di condono edilizio ex legge 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03 e successive modifiche per opere ultimate nell’anno atti prot. PG 760020/2004 del 16/07/2004... che le opere da eseguirsi consistono in redistribuzione interna dei bagni e ampliamento di un disimpegno...*”. (cfr allegato)

Inoltre, in data 10/06/2005 è stato depositato con n. PG 572336/2005 il disegno strutturale del piano soppalco. (cfr allegato)

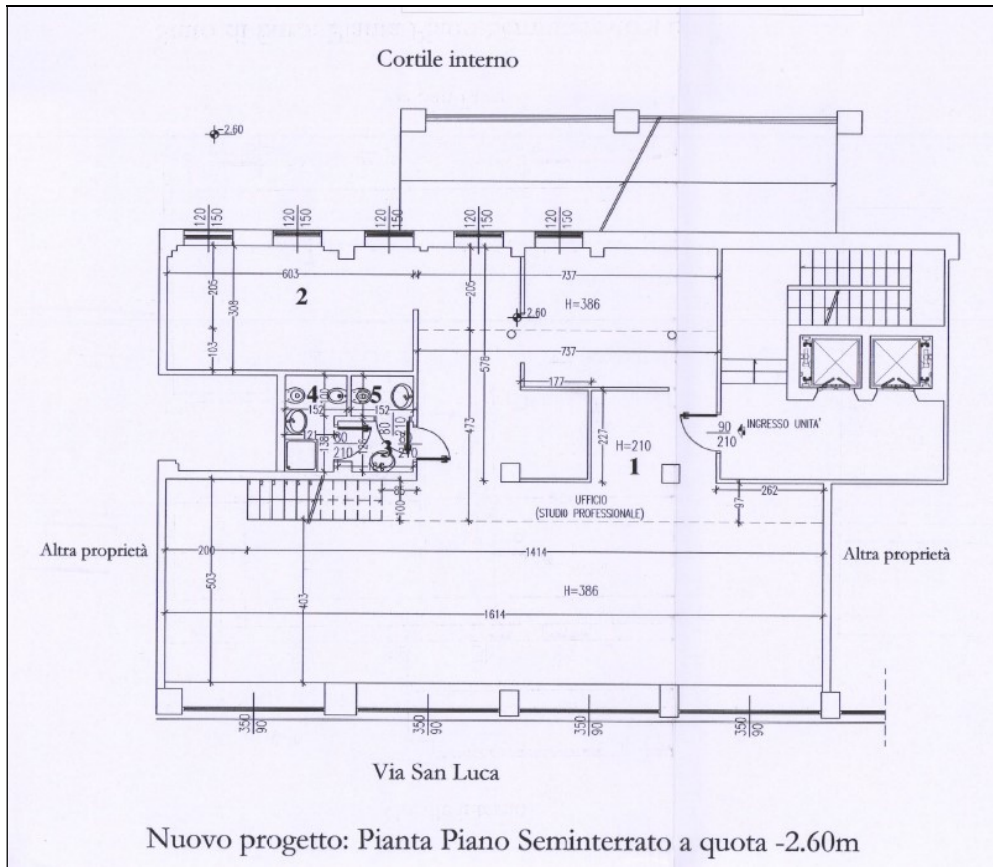
La Dia in variante n. PG 447889/2005 è stata esaminata favorevolmente dalla Sezione Tecnica in data 12/10/2005 e in data 6/12/2005. (cfr allegato);



Planimetria del progetto allegato alla Dia PG n. 447889/2005

in data 14/06/2005 è stata presentata Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale, in cui si evince che “... la XXXXX XXXXXXXX spa in qualità di proprietario... dell'unità immobiliare sita in Via San Luca n. 10, oggetto della denuncia di inizio attività presentata in data 23/12/2004 atti n. PG 1284949/2004 WF 10540/04 e successiva variante in data 09/05/2005 atti n. PG 447.889/2005 WF 4593/2005 dichiara ... che in data 13/06/2005 tutti i lavori di cui alla denuncia di inizio attività sopra citata sono terminati... il sottoscritto architetto... certifica ... che le opere realizzate sono conformi ai tipi progettuali presentati...” (cfr allegato);

in data 23/11/2005 è stata presentata la DIA PG n. 1159232/2005 del, in cui si riporta che “... la società XXXXXXX XXXXXXXX ... denuncia l'inizio di opere edilizie ... sul fabbricato sito in Via San Luca n. 10, piano seminterrato, identificato al NCEU al fgl 475 mappale 283 sub 709 ... che le opere da eseguirsi consistono in realizzazione di alcuni tavolati di cartongesso ... che le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di condono edilizio ex legge 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/03 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno atti prot. PG 760020/2004 del 16/07/2004 ...” (cfr allegato);



Planimetria del progetto allegato alla Dia PG n. 1159232/2005

in data 21/11/2007 è stato rilasciato dall'Ufficio condono del Comune di Milano, il Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 1662, a seguito di Domanda di condono presentata il 16/07/2004 atti 760020/2024 sull'edificio in Milano in Via San Luca n. 10 "... per variazione della destinazione da deposito ad ufficio per il primo piano sotterraneo..." ed inoltre "... le opere oggetto di condono risultano così accatastate: *Denuncia di Variazione n. MI0459214 del 13/06/2005 Fgl 475 mappale 283 sub 708, 709 e 710...*". (cfr allegato);

in data 21/11/2007 è stato rilasciato, al n. 1562 il certificato di abitabilità/agibilità riguardante l'unità immobiliare ubicata in Via San Luca n. 10 – Milano sia per il sub 709 oggetto di relazione che per i due locali adiacenti di cui ai sub 708 e 710 di altra proprietà.

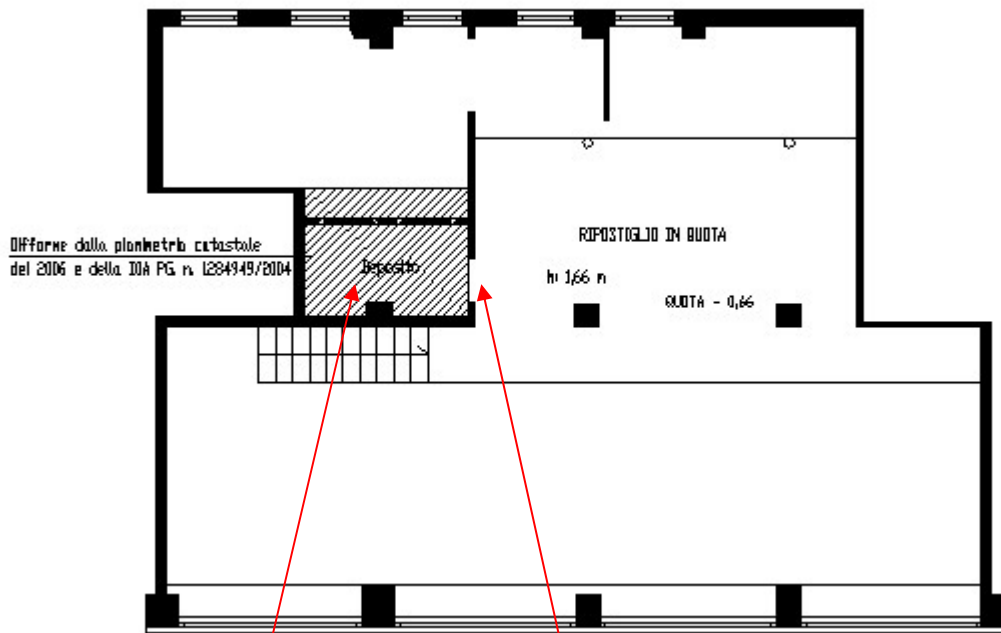
A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi del bene ad uso ufficio al piano seminterrato, oggetto di stima, ed i grafici di progetto allegati alla Dia PG n. 1159232/2005.

Mentre lo stato dei luoghi del piano soppalco dell'ufficio risulta difforme rispetto alla documentazione urbanistica, in quanto il soppalco è stato ampliato e si sovrappone ai bagni

posti al piano seminterrato. L'ambiente utilizzato come locale tecnico degli impianti di areazione forzata è un ripostiglio con una altezza utile di ml 1,40 pertanto da considerarsi superficie senza permanenza di persone.

Pertanto detto ripostiglio/locale tecnico si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, presso il Comune di Milano, di una SCIA in sanatoria i cui costi ed oneri verranno definiti dall'istruttore tecnico della pratica ma che in via prudenziale la scrivente stima in € 8.000,00 comprensivo delle spese del professionista, ed oneri.

Detta spesa, che sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario, è posta in decurtazione del valore di stima finale.



6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile è nella disponibilità della curatela.

Si sottolinea che, alla data del sopralluogo il bene risultava in disuso.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla visura ipotecaria (cfr. allegato), in capo all'ufficio al fgl 475 p.lla 283 sub 709, estratta in data 14/11/2023 (periodo informatizzato dal 1995 al 2023), risultano le formalità di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 06/10/2015 - Registro Particolare 9252 Registro Generale 55281

Ipoteca volontaria derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) del 02/10/2015 n. rep. 7204/6815 a favore di XXXXXX XXXXX spa e contro la società XXXX XXXXXX srl in liquidazione e gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Milano alla via San Luca n. 10 ed identificato al fgl 475 p.lla 283 sub 709 cat. A/10.

2. ISCRIZIONE del 17/10/2016 - Registro Particolare 11869 Registro Generale 67608

Pubblico ufficiale XXXX XXX DI XXXXX SPA Repertorio 9202/6816 del 13/10/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4942 del 17/05/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 11/12/2017 - Registro Particolare 59303 Registro Generale 87270

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 7204/6817 del 01/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9593 del 22/08/2019 (CANCELLAZIONE)

4. TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 49651 Registro Generale 71159

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2021 Repertorio 17223 emesso dal Tribunale di Milano, a favore di XXX X XXXXXXX srl e contro la società XXXXX XXXXXXX srl in liquidazione e gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Milano alla via San Luca n. 10 ed identificato al fgl 475 p.lla 283 sub 709 cat. A/10.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 76963/53475 del 05/10/2021: Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 24/06/2021 emesso dal Tribunale di Milano.

2. Trascrizione n. 77872/54078 del 07/10/2021: Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 24/06/2021 emesso dal Tribunale di Milano.

5. TRASCRIZIONE del 05/10/2021 - Registro Particolare 53475 Registro Generale 76963

Rettifica alla formalità del 13/09/2021 nn. 71159/49651 per errata indicazione del soggetto contro (anziché XXXXXX XXXXXX srl era inserito XXXXXX XXXXXX srl).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2021 Repertorio 17223 emesso dal Tribunale di Milano, a favore di XXX X XXXXXXX srl e contro la società XXXXX XXXXXX XXXX in liquidazione e

gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Milano alla via San Luca n. 10 ed identificato al fgl 475 p.la 283 sub 709 cat. A/10.

6. TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 54078 Registro Generale 77872

Rettifica alla formalità del 13/09/2021 nn. 71159/49651 per errata indicazione del soggetto contro (anziché XXXXXXX XXXXX srl era inserito XXXXXXX XXXXXX srl).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2021 Repertorio 17223 emesso dal Tribunale di Milano, a favore di XX X XXXXX srl e contro la società XXXXXX XXXX XXX in liquidazione e gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Milano alla via San Luca n. 10 ed identificato al fgl 475 p.la 283 sub 709 cat. A/10.

7. TRASCRIZIONE del 06/04/2023 - Registro Particolare 18063 Registro Generale 24145

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 16/02/2023 Repertorio 136/2023 emesso dal Tribunale di Milano, a favore di XXX dei XXXXX del XXXXX di XXXXXXX XXXXX srl con sede in Milano e contro la società XXXXXX XXXX srl in XXXXXXX srl e gravante sull'immobile oggetto di relazione ubicato in Milano alla via San Luca n. 10 ed identificato al fgl 475 p.la 283 sub 709 cat. A/10.

Sezione D:

Formalità eseguita d'ufficio senza indicazione dei beni immobili.

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

9. CONDOMINIO

Nell' Atto di compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria del 18/12/2014 è riportato che:

"... è compresa nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione, legge e per il Regolamento di Condominio, quali risultano dal Regolamento di condominio, depositato negli atti del dr. XXXXXXX il 25/2/1971 nn. 46808/11215 di rep. ... e trascritto il 26/3/1971 ai nn. 21618/17448 pari a 18,75/1000 ..." (cfr allegato).

È prevista una gestione condominiale con mandato affidato all' amministratore "XXXXXXXX -XXXXX" che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie:

All'immobile (cod. 120) sono stati assegnati i seguenti millesimi di proprietà di pertinenza:

mm P/scala: 23,880

mm proprietà 16,250

mm riscaldamento 29,090

mm acqua calda 29,090.

La quota annua media desumibile dalla ripartizione preventivo gestione condominiale 1/7/21-30/6/22 è di € 6.681,00 diva in quattro rate trimestrali (*cf*r allegato)

Alla data del 07/02/2022 risultava un debito per spese straordinarie di € 8.209,00.

La scrivente ha provato a contattare l'Amministratore a mezzo posta elettronica e per le vie brevi senza ottenere alcun riscontro pertanto il saldo del debito condominiale non può essere aggiornato al 2024.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto

sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Centrale - Porta Vigentina/Porta Romana*" di Milano, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;

- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;

- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento I semestre anno 2023, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona, nonché le offerte delle agenzie immobiliari ed il bollettino delle vendite immobiliari.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 4.000,00;
- redditi annui €/mq. 260,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua

oscillazione in più o in meno rispetto al numero di “influenze ascendenti o discendenti”, partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 5%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 4.000,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 260,00.

LOTTO UNICO:

<i>Criterio di valutazione sintetico/comparativo</i>							
Totale superficie commerciale (tab.)				mq.	178,10		
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.	€	4.000,00	
Tot. mq.	178,10	x	€/mq.	€ 4.000,00	€	712.400,00	(A)
<i>Criterio di valutazione analitico</i>							
Totale superficie netta (tab.)				mq.	163,65		
Reddito annuo come da contratto di locazione				€ 260,00	163,65	€	42.549,00
Saggio di capitalizzazione applicato =5%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =				€ 42.549,00	0,05	€	<u>850.980,00</u>
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
(A) + (B) / 2 =						€	<u>781.690,00</u>
<i>A detrarre oneri per Scia in sanatoria a carico dell'acquirente</i>					€	<u>8.000,00</u>	
<i>A detrarre oneri per Docfa a carico dell'acquirente</i>					€	<u>2.000,00</u>	
					€	<u>771.690,00</u>	
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.							
					€	694.521,00	

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) = € 694.000,00

11. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- documentazione condominiale;
- ispezioni ipotecarie;
- atti di compravendita;
- documentazione urbanistica;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma, 06/02/2024

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo