

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale
S.R.D. s.r.l. Società Ricerca & Diffusione

N° Gen. Rep. 169/2024

Giudice Delegato:
Dott. Sergio Rossetti

Curatore Fallimentare:
Dott. Danilo Cannella

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 2 - Ufficio e Magazzino
Milano - Via Pasteur n. 16 / via dei Transiti 21



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
3.1 Gravami ed oneri	12
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	13
4.1 Conformità catastale	17
4.2 Stato di possesso e disponibilità	17
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	17
6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI.....	18
7. URBANISTICA	27
7.1 Strumento urbanistico vigente.....	27
8. EDILIZIA.....	27
8.1 Titoli Edilizi.....	27
9. CONSISTENZA	28
9.1 Modalità di calcolo delle consistenze per l'abitazione e l'ufficio	29
9.2 Modalità di calcolo della consistenza del magazzino	30
10. VALUTAZIONE A CORPO.....	32
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	32
10.2 Andamento del mercato immobiliare.....	36
10.3 Valutazione	37
Allegati	39

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Servio Rossetti, in data 19/04/2024 il curatore Dott. Danilo Cannella, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società S.R.D. S.r.l. Società Ricerca & Diffusione con sede in Milano, Via Pasteur n. 16, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Seconda Civile, con RG 169/2024.

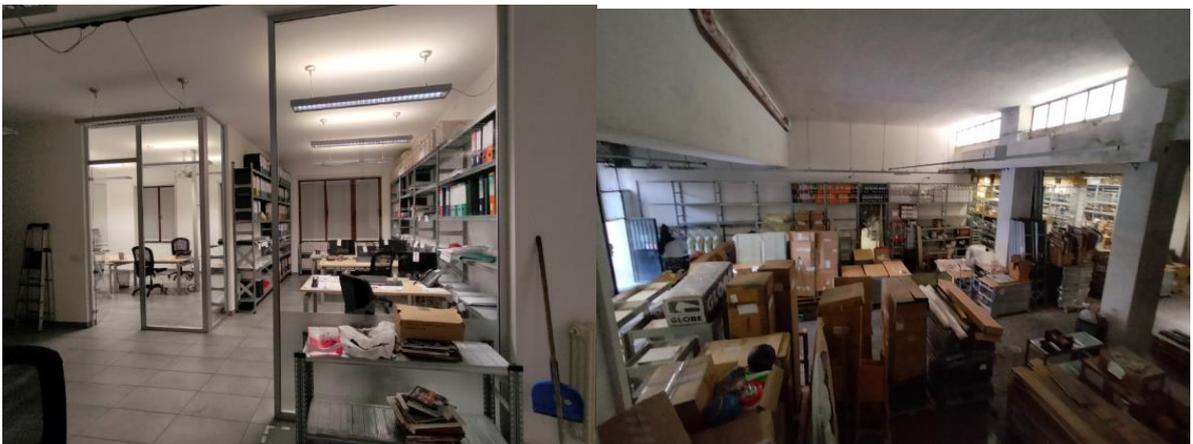
1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima si trovano nel Comune di Milano, Via Pasteur n. 16 e sono costituiti da:

- un ufficio al piano rialzato unito ad un'abitazione;
- un magazzino al piano interrato.

posti all'interno di un fabbricato residenziale, di dieci piani fuori terra e uno interrato con accesso da via Pasteur 16 e da via Dei Transiti n. 21



Abitazione e uffici

Magazzino

Alla società S.R.D. è intestata la quota del 50% dell'abitazione, posta nello stesso fabbricato e comunicante con l'ufficio oggetto della presente. L'abitazione è oggetto di separata relazione di stima a firma della scrivente.



Accesso da Via Pasteur 16

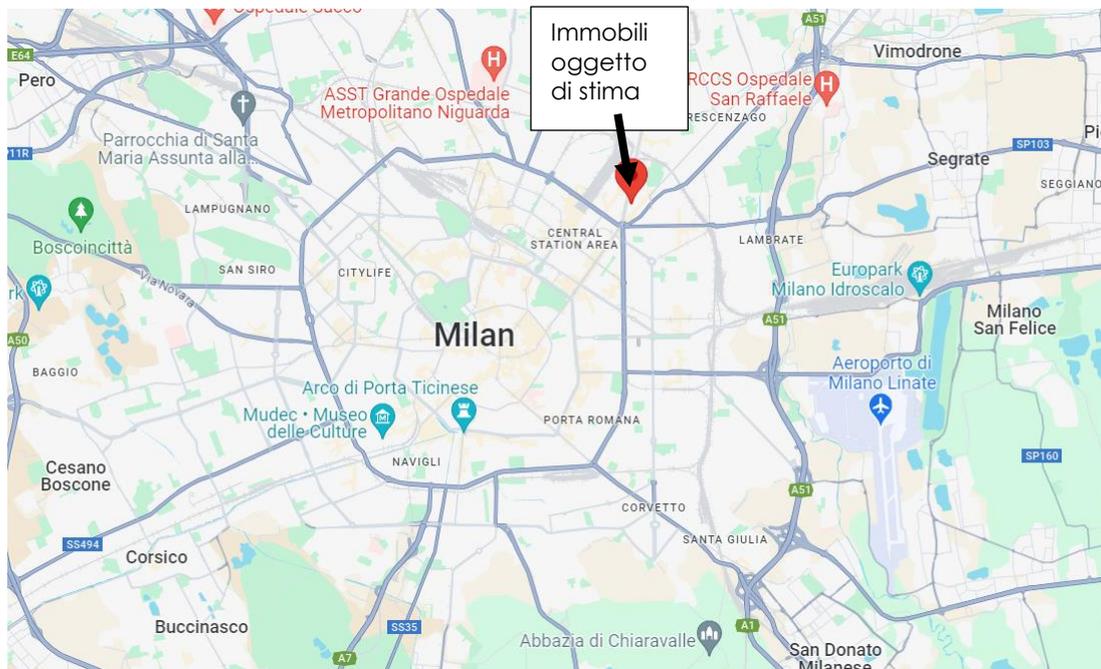


Accesso da Via dei Transiti 21

1.2 Ubicazione e accessibilità

Gli immobili si trovano nella parte nord-ovest della città di Milano, nel quartiere chiamato NoLo (North of Loreto), distano circa 500 m da piazzale Loreto (fermate delle metropolitane linea 1 e 2) e circa 100 m dalla fermata della Linea 1 Pasteur che si trova lungo viale Monza, via principale di accesso alla città da nord-est e dalla Brianza.

L'accesso alla rete autostradale, attraverso la tangenziale Est si trova a Cascina Gobba a circa 2 km dai beni oggetto di stima.



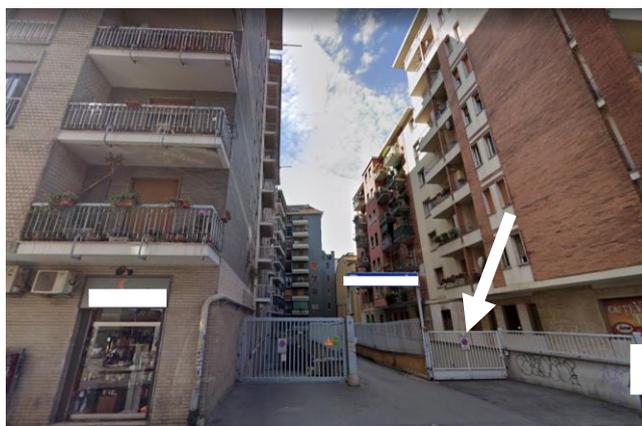
1.3 Descrizione del territorio circostante

I beni si trovano in un quartiere densamente costruito e popolato. Nelle vie limitrofe si trovano tutti i servizi commerciali e di servizio ai cittadini.



I due immobili, collegati tra loro, hanno ognuno un accesso indipendente:

- L'ufficio ha un accesso dal cortile di Via Pasteur;
- Il magazzino ha un ingresso carrabile da via del Transiti n. 21 e un accesso pedonale dal cortile di via Pasteur;



Ingresso carrabile da via del Transiti 21

I beni sono molto bene accessibili.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

- Domanda di accesso agli atti il 05/07/2024;
- Sopralluogo il 24/07/2024;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale S.R.D. s.r.l. Società Ricerca & Diffusione	Del 07/06/2024 – Allegato 1
Certificato notarile ventennale	Del 14/06/2024 – Allegato 2
Nota di trascrizione R.G. n. 1729 e R.P. n. 1139 di atto di compravendita rep. n. 38994/13534 del 29/12/2004	Del 12/01/2005 – Allegato 3
Visura per soggetto	Del 05/07/2024 – Allegato 4
Estratto di mappa catastale Foglio 233 Particelle 167 e 170	Del 05/07/2024 – Allegato 5
Visura storica per immobile Foglio 233 Particelle 170/167 subalterni 703/701	Del 05/07/2024 – Allegato 6
Scheda catastale magazzino Foglio 233 Particelle 170/167 subalterni 703/701	Del 31/07/2019 – Allegato 7
Visura storica per immobile Foglio 233 Particella 167 subalterno 1	Del 05/07/2024 – Allegato 8
Scheda catastale ufficio Foglio 233 Particella 167 subalterno 1	Del 09/08/2011 – Allegato 9
Lettera del Comune di Milano	Del 08/08/2024 – Allegato 10
Certificazione e dichiarazione di conformità impianti	Non disponibili
Certificato Prevenzione Incendi (CPI)	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Con riferimento al certificato notarile ventennale del 14/06/2024, e alle ispezioni telematiche eseguite sul portale dell'Agenzia delle Entrate, i beni oggetto di stima risultano pervenuti con i seguenti atti, meglio descritti nei paragrafi che seguono:

- 1968 parte con atto del 5/3/1968 e parte per successione dal fu
a , ;

- 2004 da _____ alla soc. S.R.D. s.r.l. Società Ricerca & Diffusione.

Allegato 2 – certificato notarile del 14/06/2024

2.1.1 1968 – parte con atto del 5/3/1968 e parte successione - Ufficio e magazzino

Il certificato notarile del 14/06/2024 a cura del dott. Massimo D'Amore, notaio in Vaprio d'Adda, riporta quanto segue:

“remoti proprietari erano i signori _____ per averli acquisiti _____
in parte con atto ricevuto dal notaio Alessandro Maffi di Milano in **data 5/3/1968 al n. 128086/16052 di repertorio**, trascritto, a Milano con nota 16 marzo 1968 ai nn. 18448/13938 ed
in parte per successione in morte del _____ (successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Augusto Zanconti di Milano in **data 26 settembre 1978 al n. 37245/16525 di repertorio**, trascritto a Milano 1 con nota 17/12/2004 ai nn. 100285/60916 dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 26/03/1979 al n. 185e, vol. 79, il cui certificato è stato trascritto a Milano 1 con nota 10/06/1981 ai nn. 22434/18000).

Allegato 2 – certificato notarile del 14/06/2024

2.1.2 2004 - Atto del 29/12/2004 rep. 38994/13534 – Ufficio e magazzino

La nota di trascrizione del 12/01/2005 R.G. n. 1729 e R.P. n. 1139 dell'atto di compravendita del 29/12/2004 n. di rep. 38994/13534 riporta che i

_____ per le rispettive quote di proprietà di 1/3 ciascuno **vendevano alla S.R.L. s.r.l. Società Ricerca & Diffusione** i beni di seguito descritti:

identificati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 233 **Particella 167, Subalterno 1**, Categoria A/10 – uffici e studi privati, consistenza 4.5 vani, Via Louis Pasteur n. 16, piano terra;
- Foglio 233 **Particella 167, Subalterno 701 e 703**, Categoria C/2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 1.024 mq., Via Pasteur n. 16, piano S2;

Nello stabile sito in comune di Milano via Pasteur n. 16 e precisamente nel corpo interno le seguenti unità immobiliari:

a) - **appartamento al piano rialzato costituito da due locali con annessi servizi, disimpegno e locale scala;**

b) - **locale open space al piano seminterrato con annessi vani adibiti a servizi** quanto descritto risulta censito nel Catasto Urbano del Comune di Milano come precisato nel quadro b.

Con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area, degli enti e spazi comuni dello stabile in cui le porzioni immobiliari in oggetto sono poste.

La parte acquirente si è impegnata ad osservare il regolamento di condominio dello stabile.

L'appartamento ha accesso: da via Pasteur attraverso l'androne di porta contraddistinto col civico n. 16 e seguente cortile interno a mezzo portina di ingresso **al vano di scala di proprietà ad uso esclusivo dell'appartamento in oggetto posta nell'angolo nord-ovest** del cortile stesso e contraddistinto in giallo nel tipo planimetrico allegato all'atto a rogito Notaio Alessandro Maffi in data 5 marzo 1968 n. 128086/16052 di cui infra.

L'unità al piano sotterraneo ha accessi:

- pedonale da via Pasteur attraverso l'androne di porta contraddistinto col civico n. 16 e seguente cortile interno sia a mezzo di scala in ferro situata nel lato est di detto cortile e successiva rampa sia a mezzo portina di ingresso al **vano di scala di proprietà ad uso esclusivo dell'unità immobiliare** in oggetto posta nell'angolo nord-ovest del cortile stesso;
- carraio a mezza rampa di discesa da via dei Transiti con doppio ingresso. La parte acquirente prese atto che **il passaggio carraio da Via dei Transiti lungo la rampa di discesa ed annesso spazio di arrivo sono riservati in uso e passaggio esclusivo incondizionato e perpetuo alla proprietà qui compravenduta**, rampa ed annesso spazio di arrivo tratteggiati in giallo nella planimetria allegata al citato atto notaio Alessandro Maffi.

La parte acquirente ha dichiarato di aver preso atto, accettandolo, del contenuto dei patti e condizioni, **servitù riportati nell'atto di acquisto in data 5 marzo 1968 n. 128086/16052 di repertorio notaio Alessandro Maffi di Milano**, ivi registrato atti pubblici in data 25 marzo 1968 al n. 5687 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano in data 16 marzo 1968 ai nn. 18448/13938.

Come riportato nel patto 2) del citato atto a rogito notaio Maffi, la parte acquirente prese atto che, data la caratteristica di indipendenza dai restanti corpi di fabbrica, **gli immobili compravenduti sono del tutto esenti dal contribuire a qualsiasi spesa condominiale di manutenzione e gestione sia ordinaria sia straordinaria** di qualsiasi natura e specie afferente il complesso condominiale, ivi compreso il diritto di passaggio attraverso l'androne di porta di via Pasteur n.16 e relativo cortile, **con la sola ed unica eccezione per le spese riguardanti il riscaldamento** in considerazione del suo allacciamento all'impianto di riscaldamento centrale con un canone annuo fisso come determinato nel patto 2) del citato atto di provenienza a rogito notaio Maffi.

La parte alienante ha dichiarato, e la parte acquirente ne ha preso atto, **che vi è in essere un contenzioso col condominio di via dei Transiti n. 21** pendente avanti il Tribunale di Milano sezione iv civile (R.G. 14891/03 giudice istruttore dott. Padova) **avente per oggetto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alla rampa di accesso** e si è impegnata a tenere indenne la parte acquirente dal pagamento delle eventuali opere richieste nonché dal risarcimento dei danni e comunque da qualsiasi onere e spese cui fosse tenuta la parte alienante nel caso di condanna della stessa.

Tuttavia ove l'effetto delle statuizioni avesse efficacia per il futuro, a far tempo dalla data del 29.12.2004 in capo alla parte acquirente, le spese saranno a carico della parte acquirente stessa, esclusa qualsiasi rivalsa nei confronti della parte alienante. Resta inteso che, **nel caso di sentenza di condanna a carico della parte alienante, la stessa si impegna sin d'ora a provvedere al ripristino della rampa di accesso in modo da riportarla in perfetto stato di manutenzione**; al termine dei lavori la parte alienante, inoltre, fornirà esplicita garanzia sui vizi dell'opera per una durata di due anni.

I dati catastali riportati nei documenti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

In riferimento all'atto del 29/12/2004 di cui sopra:

- 1) Il vano scala, accessibile dal cortile di via Pasteur, che ospita l'accesso all'ufficio e al magazzino è ad uso esclusivo delle due unità, ma incluso nella proprietà dell'ufficio.
- 2) La rampa e relativo spazio di arrivo al piano interrato non risulta di proprietà, ma sono riservati in uso e passaggio esclusivo incondizionato e perpetuo alla proprietà del magazzino;
- 3) Ufficio e magazzino non fanno parte del condominio anche se le spese per il solo riscaldamento vanno corrisposte allo stesso;
- 4) Il fabbricato che ospita le unità è stato realizzato prima del 01/09/1967.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Da certificato notarile del 14/06/2024, a cura del dott. Massimo D'Amore, notaio in Vaprio d'Adda, ricevuto dalla curatela, risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 con nota 24 dicembre 2019 ai nn. 97887/17478 a favore della carico della S.R.D. S.R.L. SOCIETA' RICERCA & DIFFUSIONE con sede in Milano, codice fiscale 07997780155 e del _____ per euro _____ a garanzia di un mutuo settennale di originari euro gravante su tutti i beni sopra descritti;
- **sentenza di liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Milano in data 29 marzo 2024 n. 219/2024, trascritta a Milano 1 con nota 7 giugno 2024 ai nn. 38668/29200, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI "S.R.D. S.R.L. SOCIETA' RICERCA & DIFFUSIONE" con sede a Milano ed a carico della "S.R.D. S.R.L. SOCIETA' RICERCA & DIFFUSIONE" con sede a Milano, codice fiscale 07997780155.

In riferimento al certificato notarile si segnala che non vengono menzionati:

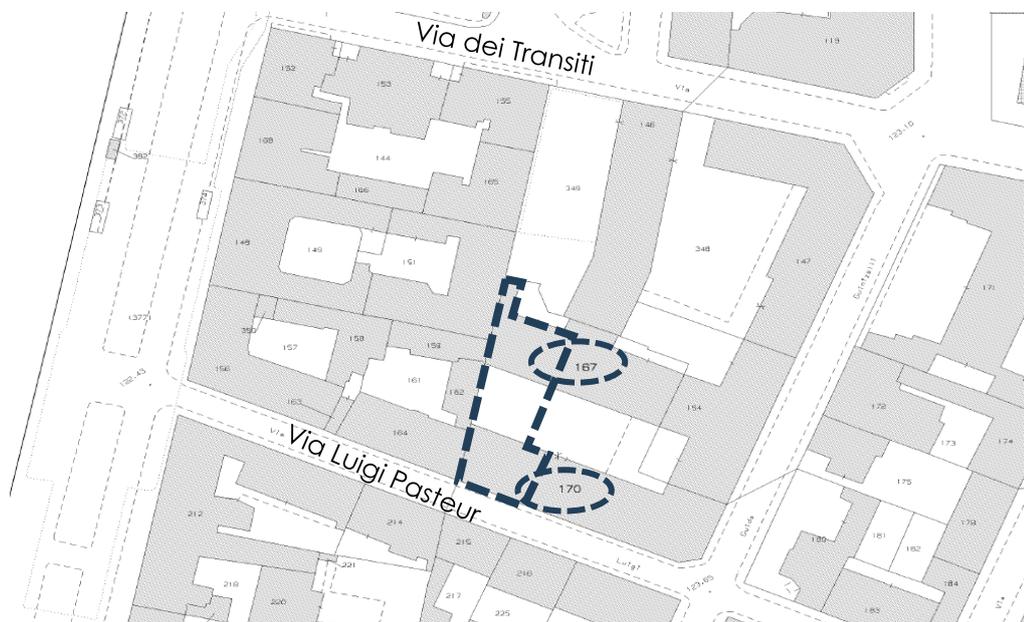
- le servitù riportate nell'atto del 05/03/1968 n. 128086/16052 di rep., notaio Alessandro Maffi di Milano, trascritto presso la Conservatoria de Registri Immobiliari di Milano il 16/03/1968 ai nn. 18448/13938 e relativi allegati;
- il diritto d'uso esclusivo e perpetuo del passaggio carraio da Via dei Transiti la rampa di discesa e lo spazio d'arrivo del magazzino;
- L'inclusione nella proprietà dell'ufficio del vano d'ingresso dal cortile dell'ufficio, è il diritto d'uso dello stesso spazio del magazzino;
- Contenzioso col condominio di via dei Transiti n. 21 avente per oggetto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alla rampa di accesso.

Allegato 2 – certificato notarile del 14/06/2024

Allegato 3 – nota di trascrizione del 12/01/2005 R.G. n. 1729 e R.P. n. 1139

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'area sulla quale si trova il fabbricato che ospita i beni oggetto di stima è identificata al catasto terreni del Comune di Milano al Foglio 233, Particella 167 e 170.



Stralcio estratto di mappa Foglio 233 Particelle 167 e 170

Il perimetro del magazzino riportato sull'estratto di mappa è indicativo.

Allegato 4 – Visura per soggetto

Allegato 5 – Estratto di mappa Foglio 233 Particelle 170 e 167

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

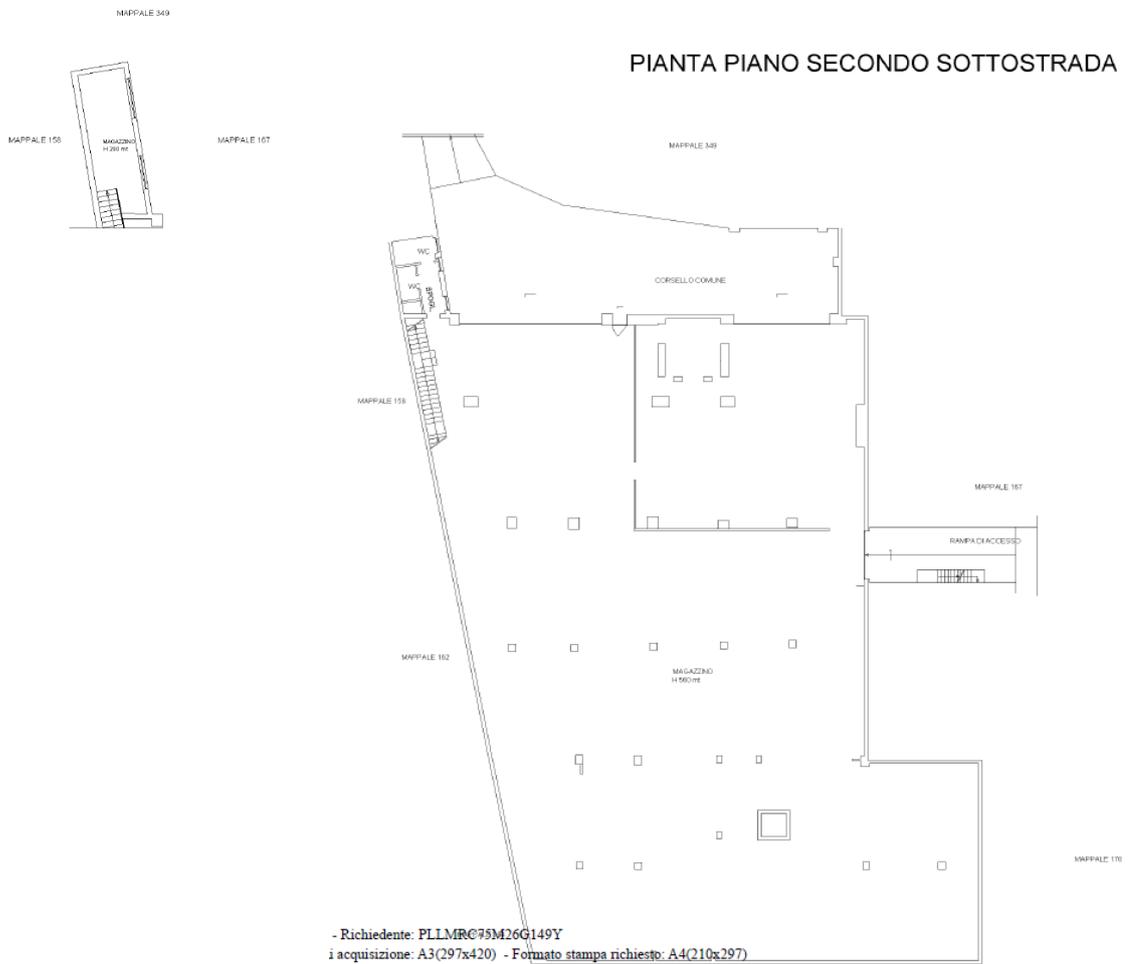
Magazzino

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
233	170	703	C/2	10	1024 m ²	Totale: 1036 m ²	€ 4.230,82
	167	701					

Via Lugi Pasteur n. 16, piano S1 e S2

Coerenza da Nord in senso orario: mappale 349, spazi di sosta particella 167, particella 170, terrapieno lato via Pasteur, Particelle 154, 162, 158.

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Stralcio scheda catastale del 31/07/2019 Foglio 233 Part. 170/167 Subalterno 703/701

Allegato 6 – Visura storica per immobile Foglio 233 Part. 170/167 sub. 703/701

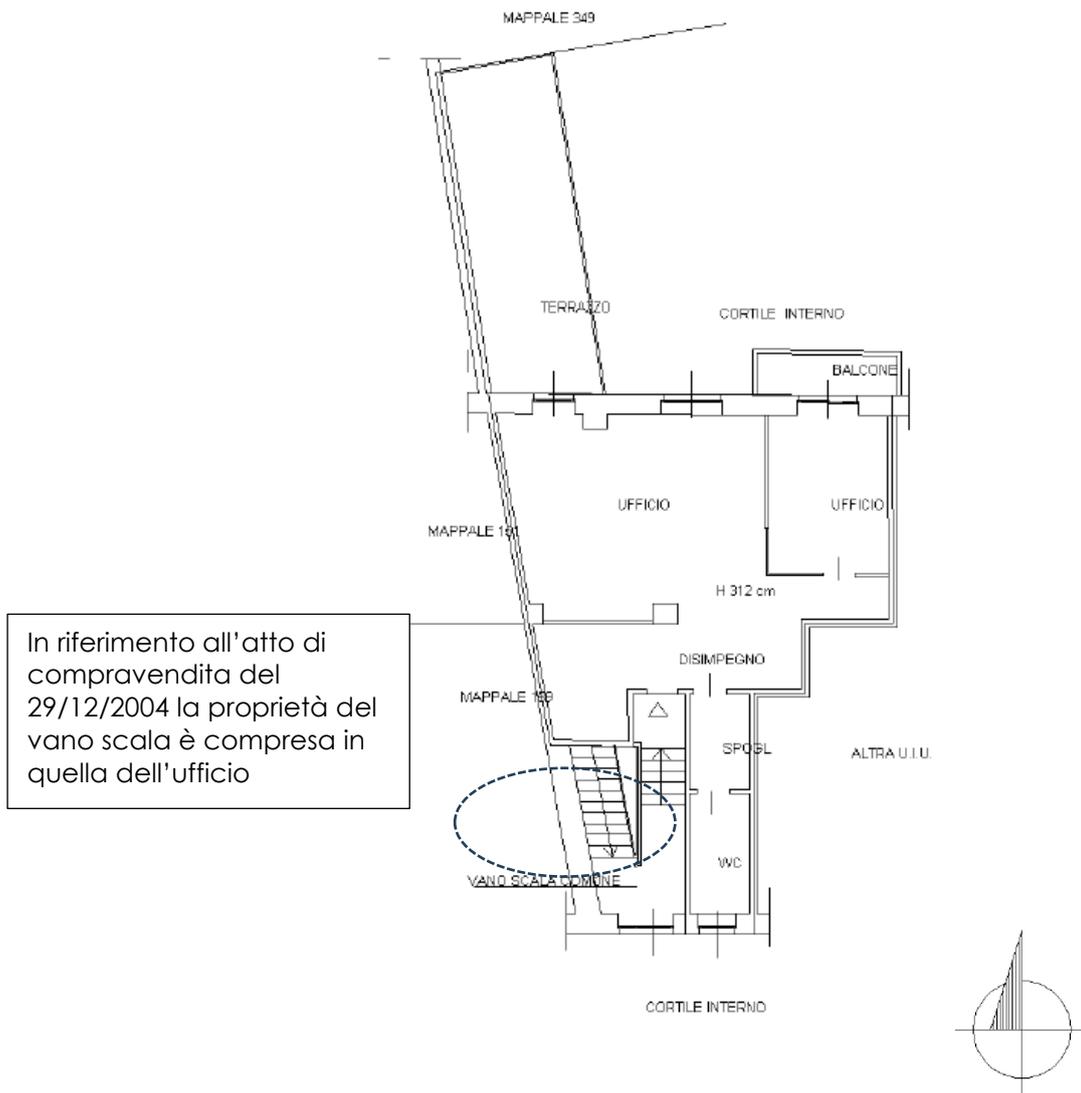
Allegato 7 – scheda catastale magazzino Foglio 233 Part. 170/167 sub. 703/701

Ufficio

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
233	167	1	A/10	3	4,5 vani	Totale: 79	€2.010,31

Via Luigi Pasteur n. 16, piano terra

Coerenza da Nord in senso orario: particella 329, affaccio su cortile interno, Sub. 2, cortile interno, particelle 159, 151 e 349.



PIANO TERRA

Stralcio scheda catastale del 09/08/2011 Foglio 233, Particella 167 Subalterno 1

Si segnala che l'unità immobiliare identificata con il Sub. 2 è l'abitazione di cui la società SRD detiene la quota del 50% della comproprietà - gli immobili sono confinanti.

Allegato 8 – Visura storica per immobile Foglio 233 Part. 167 sub. 702

Allegato 9 – scheda catastale ufficio Foglio 233 Part. Part. 167 sub. 702

4.1 Conformità Catastale

Magazzino

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 31/07/2019.

Ufficio

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile non corrisponde alla scheda catastale presentata il 09/08/2011, in quanto sono stati demoliti porzioni delle pareti divisorie che dividevano l'ufficio dall'abitazione.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.

4.2 Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo tenutosi il 24/07/2024, gli immobili risultavano liberi da persone o attività, tuttavia risultano presenti arredi e attrezzature di vario genere.

I beni sono di piena proprietà della società S.R.D. S.R.L. SOCIETA' RICERCA & DIFFUSIONE" con sede a Milano, codice fiscale 07997780155, in Liquidazione Giudiziale a seguito di sentenza n. 219/2024 emessa dal Tribunale di Milano, Sezione Procedure Concorsuali, in data 29/03/2024, trascritta a Milano 1 il 7/6/2024 ai n. 38668/29200.

Allegato 2 – certificato notarile del 14/06/2024

6 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presenta stima si trovano all'interno di un fabbricato residenziale di 10 piani fuori terra con accesso da via Pasteur n. 16 e via dei Transiti n. 21 in Milano. I due immobili oggetto di stima: ufficio e magazzino sono collegati attraverso il vano scala accessibile dal cortile.

Magazzino



Rampa con accesso da Via dei Transiti 21



Area di sosta per autovetture

L'accesso principale al magazzino si trova al piano interrato. La rampa carrabile porta ad un'area di sosta per le vetture. Il magazzino è dotato di due portoni d'ingresso molto ampi, con apertura a pacchetto, affacciati sull'area di sosta in fondo alla rampa e di una porta in ferro.

I due portoni permettono di eseguire in modo agevole operazioni di carico e scarico, mentre rampa e area di sosta sono in uso esclusivo.

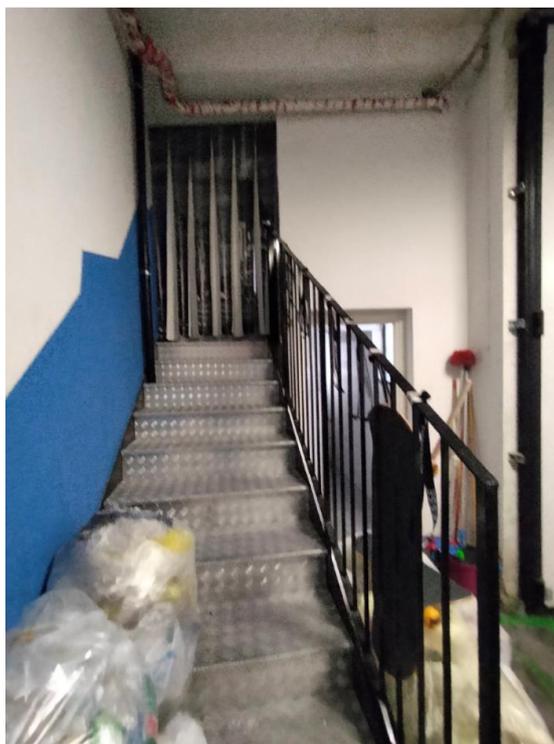


Portone di accesso al magazzino



Scala di accesso al piano superiore

All'interno del magazzino, sulla destra si trovano le scale di collegamento con il piano superiore, una scala più corta che porta ad un locale utilizzato come mensa e i servizi igienici posti sotto la scala.

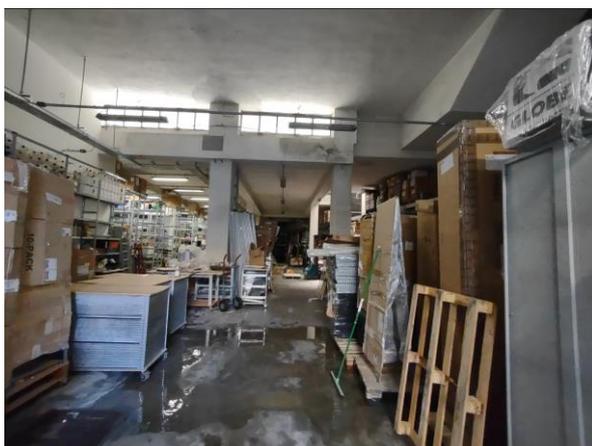


Scala di accesso al locale mensa

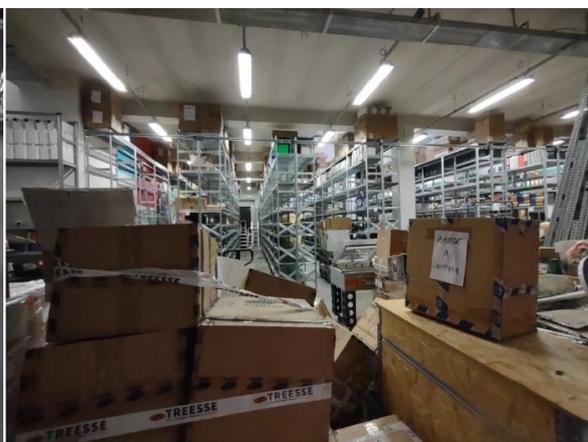


Locale mensa

L'ambiente del magazzino è molto spazioso. L'altezza nel punto più alto è di circa 5,60 m.

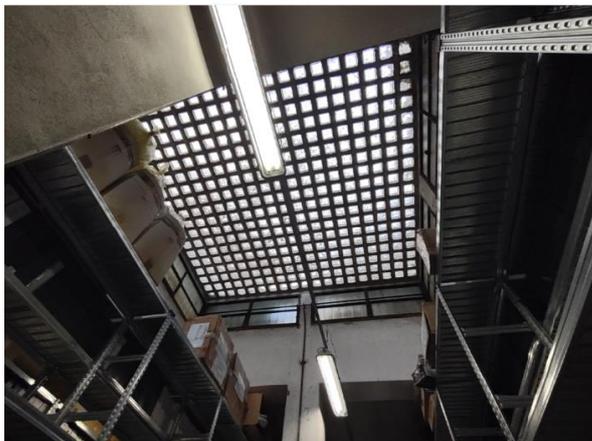


Magazzino



Magazzino

Nel soffitto si trovano tre ampie porzioni di copertura realizzate con blocchetti di vetro cemento e sono presenti finestre verticali, tutte poste nel cortile al piano superiore che illuminano naturalmente gli ambienti sottostanti.

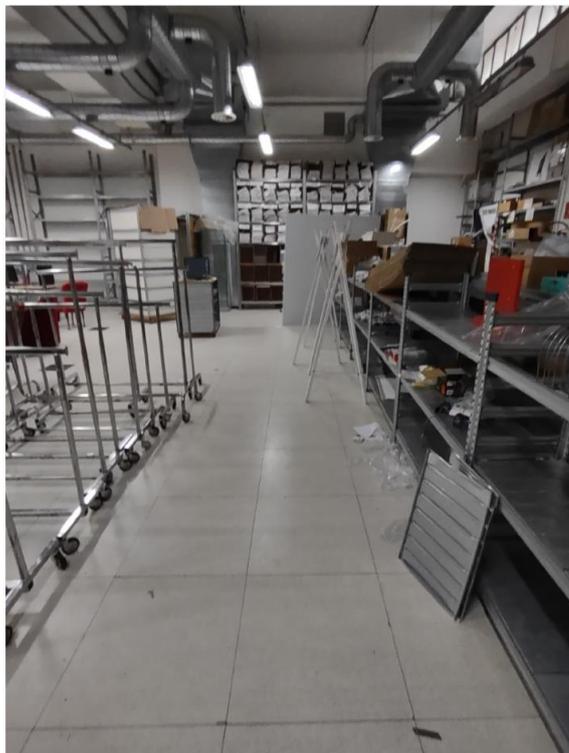


Porzione di copertura realizzata con blocchetti di cemento



Finestre verticali

Sulla sinistra dell'ingresso si trova una porzione separata dedicata in passato all'e-commerce. Nel locale è stato realizzato un pavimento sopraelevato per i passaggi dei cavi e un impianto di aria condizionata dedicato con canali a vista.



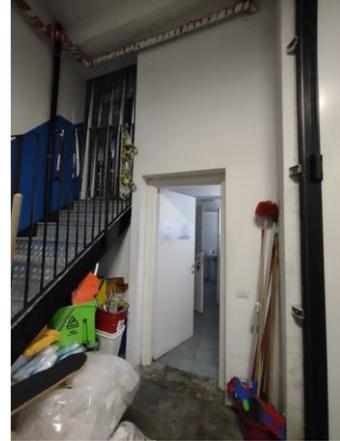
Porzione di magazzino separata dedicato in passato all'e-commerce



Il magazzino, alla data del sopralluogo era organizzato con scaffalature di varia altezza e profondità che copriva quasi la totale superficie dell'ambiente.



Magazzino



Bagni posti sotto locale mensa



Portoni di accesso al magazzino



magazzino

Il pavimento è in cemento, ad eccezione della porzione dedicata all'E-Commerce nella quale è stato realizzato un pavimento sopraelevato con piastrelle rivestite in PVC. Pareti, soffitto e pilastri sono verniciati.



Porzione magazzino con pavimento in cemento



Porzione di magazzino dedicata all'e-commerce pavimentata con piastrelle



Alla data del sopralluogo erano presenti a terra porzioni di pavimento coperte di acqua. Da colloqui con il risulta che una tubazione condominiale si è rotta e l'acqua sale da sotto il pavimento allagando alcune porzioni di magazzino.



Infiltrazione d'acqua dal basso nel pavimento del magazzino

In sommità alla scala di collegamento con il piano superiore si trova il piccolo disimpegno d'ingresso, in uso esclusivo, nel quale si trovano la porta di accesso dal cortile, la porta di accesso al magazzino e la porta di accesso all'ufficio.



Scala interna al magazzino



Porta di accesso al cortile

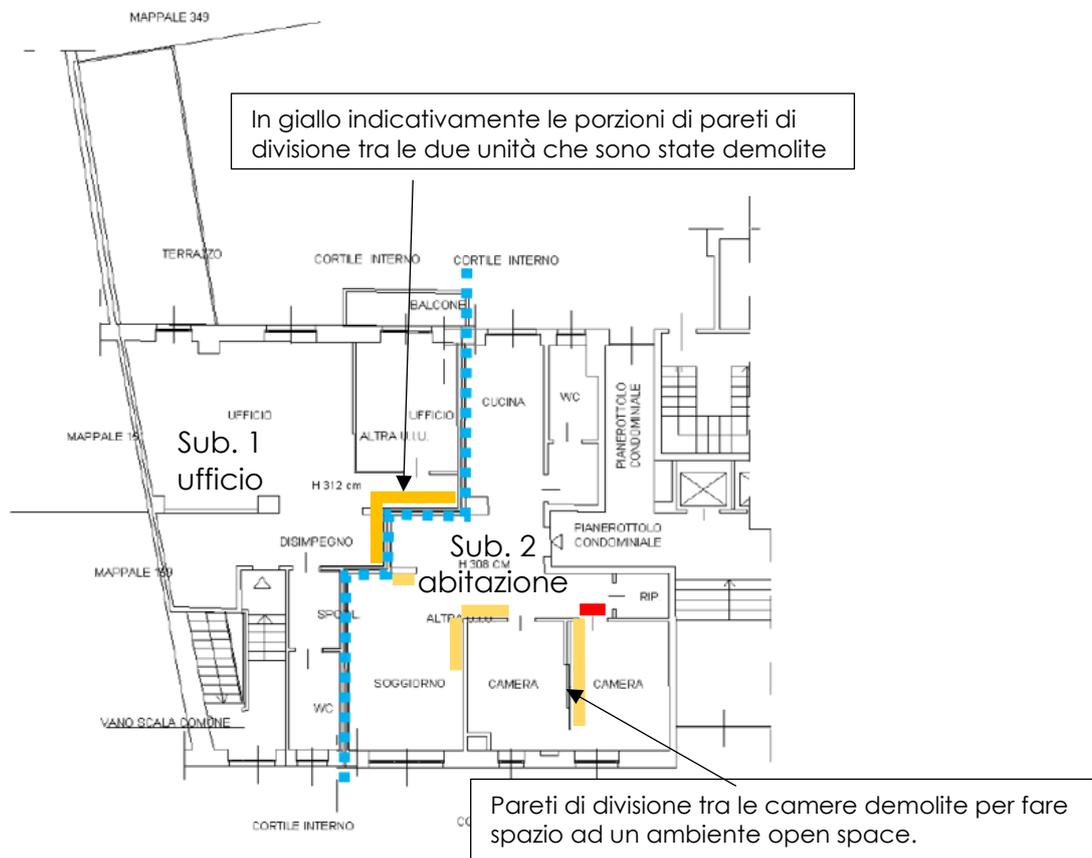


Scala e porta di accesso all'ufficio

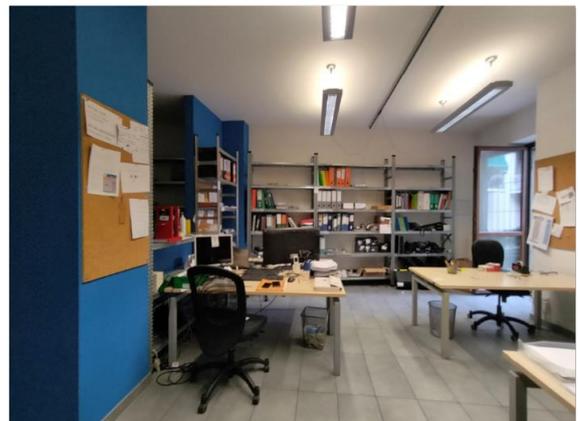
Ufficio

L'ufficio è costituito da ambienti delimitati, ma in open space.

Attualmente l'ufficio e dell'abitazione sono comunicanti anche se sono due le unità catastali separate, tra i quali sono state demolite alcune porzioni delle pareti divisorie.



Stralcio schede catastali Sub. 1 e Sub. 2



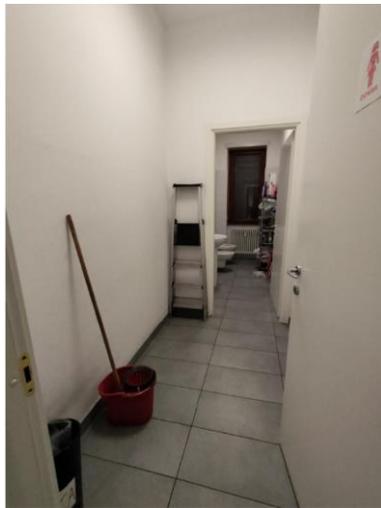
A destra accesso ufficio al disimpegno che ospita anche la porta al magazzino.
Sulla sinistra i servizi igienici

Spazi interni all'ufficio



Spazi interni all'abitazione

Sono presenti, all'interno dell'ufficio, servizi per il personale e un piccolo terrazzo affacciato sulla rampa carrabile di accesso al piano sottostante.



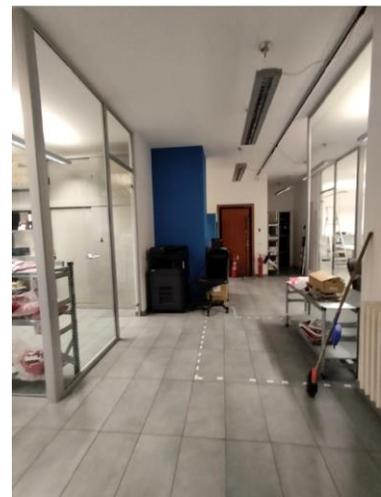
Bagno dell'ufficio



Terrazzo dell'ufficio



Gli spazi interni all'ufficio comunicanti con quelli dell'abitazione



Gli spazi dell'abitazione visti dall'ufficio

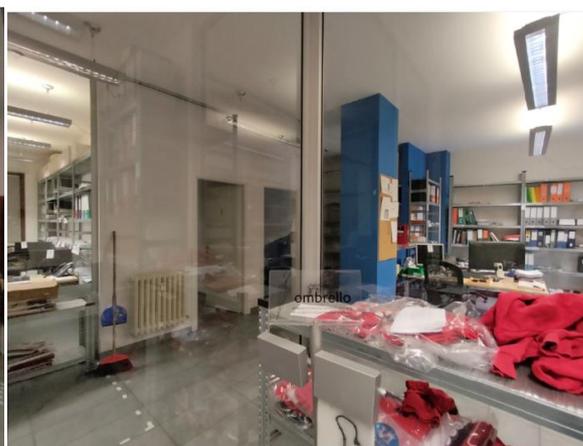
Ufficio ed abitazione hanno il pavimento in piastrelle in gres porcellanato, i serramenti esterni sono in legno come anche le porte interne. Alcune pareti divisorie sono state realizzate in vetro con profili in alluminio.

È presente l'impianto di aria condizionata, la rete dati a servizio delle postazioni di lavoro, l'impianto elettrico e quello citofonico.

Nell'ufficio gli elementi riscaldanti sono termosifoni.



Porzione accatastata ad ufficio



Porzione accatastata ad ufficio

In riferimento agli atti, vedi punto 2, l'abitazione fa parte di un condominio, mentre ufficio e magazzino non fanno parte di un condominio tuttavia le spese del riscaldamento dell'ufficio vanno corrisposte allo stesso.

Complessivamente gli immobili si trovano in buono stato di conservazione ad eccezione del problema dell'infiltrazione di acqua da alcune porzioni del pavimento del magazzino.

Da colloqui con il _____ risulta che gli impianti elettrici nel magazzino sono stati realizzati negli ultimi anni.

Si segnala inoltre, che la superficie del magazzino supera i 1.000 mq, pertanto per lo stoccaggio di alcune tipologie di prodotti può essere necessario sottoporre l'attività al controllo dei Vigili del Fuoco, predisporre le relative pratiche e prevedere sistemi di protezione antincendio secondo le norme vigenti.

7 URBANISTICA

7.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Milano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato nel 2019 e divenuto efficace nel 2020.

Gli immobili si trovano in zona TUC: tessuti urbani di recente formazione, e tessuti urbani compatti a cortina e fa riferimento all'art. 21.2 della NTA del PGT.



Alla luce di quanto sopra i beni sono conformi alla destinazione urbanistica.

8 EDILIZIA

8.1 Titoli Edilizi

Il 05/07/2024 è stata fatta domanda di accesso agli atti al Comune di Milano.

Il Comune di Milano, con lettera del 08/08/2024 pervenuta via pec il 29/08/2024 ha risposto:

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 375534 del 05/07/2024- Via PASTEUR LUIGI, 16.

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante codesto Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico) per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti PG 288509/2011 - PG 585886/2012 richiesti risultano indisponibili.

Cordiali saluti

Il Dirigente
dell'Unità Servizi Tecnici Generali
Arch. Roberto Laganà
(firmato digitalmente)

Si segnala che le pratiche richieste al Comune sono quelle desunte dall'atto di provenienza dell'abitazione.

Il fabbricato che ospita le unità oggetto di stima, come riportato negli atti, è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Allegato 10 - Lettera del Comune di Milano del 08/08/2024

In riferimento allo stato dei luoghi come visionato durante il sopralluogo e ai colloqui con il _____, risulta che per i lavori di collegamento tra ufficio e abitazione non è mai stato presentato alcun titolo edilizio.

Dal punto di vista edilizio pertanto non ci può essere conformità dato che sono state eseguite opere su due immobili distinti e che di fatto l'abitazione è utilizzata come ufficio.

Stima dei costi di ripristino

Per il ripristino della divisione originaria tra abitazione e ufficio è necessario ricostruire le porzioni di pareti lunghe circa 5 metri e alte circa 3 mq. I lavori da prevedere sono: la realizzazione di una doppia parete in mattoni, intonacata e verniciata dai due lati, eventuali adeguamenti degli impianti, protezione dei pavimenti ed eventuali imprevisti. La stima di quanto descritto è di circa € 6.500,00 iva escl. Alle quali è opportuno aggiungere la consulenza di un tecnico per l'espletamento della pratica e la DL che si stima in € 1.500,00.

Il costo complessiva per il ripristino della divisione tra ufficio e abitazione risulta pertanto € 8.000,00 (euro ottomila/00) IVA escl.

9 CONSISTENZA

I beni oggetti di stima sono costituiti da tre immobili a destinazione diversa: abitazione, ufficio e magazzino.

9.1 Modalità di calcolo delle consistenze per l'ufficio

L'Agenzia delle Entrate indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati). Lo stesso documento riporta per gli uffici parte di un immobile ad uso promiscuo le seguenti indicazioni:

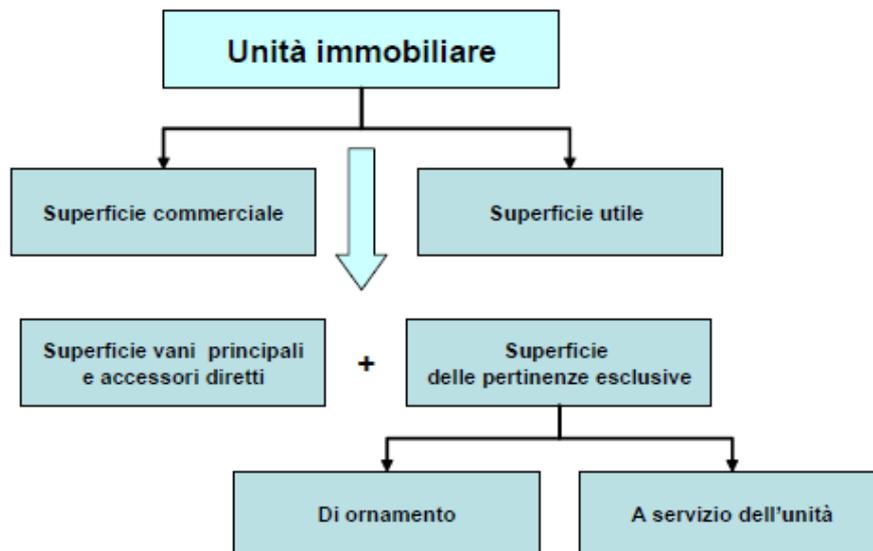
“Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.”

La superficie commerciale di abitazioni e uffici viene determinata nello stesso modo.

La superficie commerciale di un'abitazione o un ufficio in fabbricato promiscuo è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).



Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superficie inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

9.2 Modalità di calcolo della consistenza del magazzino

L'Agenzia delle Entrate, nello stesso documento, indica quanto segue per gli immobili destinati a magazzino:

In particolare può essere ubicato:

- *al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)*
- **al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)**
- *in un capannone "tipico".*

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.



Il magazzino oggetto di stima corrisponde alla seconda categoria, assimilabile al laboratorio e pertanto la superficie commerciale è data dalla somma di:

a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

c. Balconi, terrazzi e similari

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

d. Pertinenze esclusive

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

La consistenza del magazzino corrisponde pertanto alla somma della superficie lorda dell'ambiente, mentre la superficie della rampa non viene computata.

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per le superfici commerciali a quanto riportato nelle visure.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

Le superfici commerciali in base alle quali verranno valutati i beni sono le seguenti:

Ufficio: 79 mq.

Magazzino: 1.036 mq.

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché portale PiùPrezzi.it della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

Gli immobili saranno valutati in base alla destinazione catastale riportata nelle visure.

Valori delle banche dati per ufficio e magazzino

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella zona di riferimento - quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre del 2023 sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

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	
Uffici	Ottimo	1800	2800	L	9	15,5	L
Uffici strutturati	Ottimo	2100	3100	L	11	17	L

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

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	
Magazzini	Normale	500	800	L	3,5	5,5	L
Negozi	Normale	1750	3000	L	10	18	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari, riferite al mese di Luglio 2024 sono i seguenti:

	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo <i>Euro 2.249</i>	Valore medio <i>Euro 2.706</i>	Valore massimo <i>Euro 3.163</i>
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto		
	Magazzini	
Valore minimo <i>Euro 387</i>	Valore medio <i>Euro 540</i>	Valore massimo <i>Euro 693</i>
	Laboratori	
Valore minimo <i>Euro 575</i>	Valore medio <i>Euro 769</i>	Valore massimo <i>Euro 963</i>

I parametri medi di zona riportati dal portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano per le stesse tipologie di immobile, quotazioni immobiliari riferite al 2 semestre del 2023 sono i seguenti:

Città - Settore NORD

Brianza - Pasteur (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	4.500,00	5.650,00
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	3.950,00	4.725,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	2.750,00	3.800,00
Negozi	€/m ²	2.500,00	3.500,00
Uffici	€/m ²	2.500,00	3.500,00
Boxes	€	25.000,00	36.000,00
Laboratori	€/m ²	1.000,00	2.000,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	575,00	1.000,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	1.300,00	1.850,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	1.000,00	1.400,00
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	3.000,00	4.000,00

Per le tipologie di immobili che interessano le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

Uffici			
OMI	Ottimo stato	€ 1.800,00	€ 2.800,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 2.249,00	€ 3.163,00
Camera di Commercio		€ 2.500,00	€ 3.500,00
Magazzini			
OMI	In stato normale	€ 500,00	€ 800,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 387,00	€ 693,00
Camera di Commercio	Depositi Magazzini S.p.p.	€ 575,00	€ 1.000,00

Da ricerche effettuate sui portali di Idealista.it e Immobiliare.it, nella zona non risultano offerti in vendita magazzini di dimensioni simili a quello oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra, sono stati considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Ufficio	2.500,00 €/mq
Magazzino	800,00 €/mq

Applicando i suddetti valori alle superfici commerciali risultai:

	valore unitario €/mq	Superficie	Totale
Ufficio	2.500,00 €/mq	79,00 mq	€ 197.500,00
Magazzino	800,00 €/mq	1.036,00 mq	€ 828.800,00
Totale			€1.026.300,00

10.3 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. La zona nella quale si trovano gli immobili è densamente edificata e popolata e vi si trovano molti esercizi commerciali;
2. L'offerta di magazzini di dimensione simili è praticamente inesistente;
3. Gli immobili sono comodamente accessibili soprattutto grazie alla rampa carrabile e all'area di sosta in diritto d'uso esclusivo;
4. L'ufficio e il magazzino hanno un accesso dedicato dal cortile condominiale;
5. Il magazzino è molto ampio;
6. Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione;
7. È necessario regolarizzare l'ufficio e l'abitazione; lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle schede catastali e sono stati eseguiti lavori senza titolo (vedi punto 8);

si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'ufficio del 10%, mentre il valore del magazzino non verrà modificato:

		% deprezzamento	Valore del deprezzamento	
Ufficio	€ 197.500,00	-10%	- € 19.750,00	€ 177.750,00
Magazzino	€ 828.800,00	-	-	€ 828.800,00
Totale				€1.006.550,00

Il valore a corpo dei beni, nello stato di fatto in cui si trovano, costituiti da un ufficio (Part. 167 sub. 1) e un magazzino (Part. 167/170, sub.701/703), identificati al catasto fabbricati del comune di Milano al foglio 233 risulta pertanto essere €1.006.550,00 (euro unmilionesemilacinquecentocinquanta/00).

Milano, 14/10/2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Trascrizione sentenza nei Registri Immobiliari di Milano del 07/06/2024;
- 2) Certificato notarile del 14/06/2024;
- 3) Nota di trascrizione del 12/01/2005 R.G. n. 1729 e R.P. n. 1139 di atto di compravendita del 29/12/2004 rep. n. 38994/13534;
- 4) Visura per soggetto;
- 5) Estratto di mappa Foglio 233, Particelle 167 e 170;
- 6) Visura storica per immobile Foglio 233 Particelle 170/167 Sub. 703/701, magazzino;
- 7) Scheda catastale Foglio 233 Particelle 170/167 Sub. 703/701, magazzino;
- 8) Visura storica per immobile Foglio 233 Particelle 167, Subalterno 1, ufficio;
- 9) Scheda catastale Foglio 233 Particelle 167, Subalterno 1, ufficio;
- 10) Lettera del Comune di Milano del 08/08/2024
- 11) Rapporto fotografico;