

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Sezione Civile

Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 41/2025

ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Giudice Delegato: Dott.ssa MARIA CECILIA BRANCA

Curatore: dott. GIOVANNI BORDI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

CON ALLEGATI

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO

Arch. RAFFAELLA DALMONTE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SOMMARIO

Premessa	pag.2
Lotto n.1 CESENATICO.....	pag.3
Elenco quesiti	pag.4
Elenco allegati	pag.16
Lotto n.2 MILANO.....	pag.17
Elenco quesiti	pag.18
Elenco allegati	pag.34
Note finali.....	pag.35

PREMESSA

La sottoscritta Dalmonte arch. Raffaella, c.f. DLMRFL70R64D704Q, partita IVA 02671530406 iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Forlì-Cesena al n. 775, iscritta all'albo CTU al n.51 del Tribunale di Forlì per la categoria Architetti, con studio tecnico a Forlì in Via C.Cignani n.18.

premessso

che in data 16/11/2025 ha ricevuto incarico da:

Dott. Giovanni Biondi, in qualità di curatore della liquidazione giudiziale , di effettuare la relazione tecnica estimativa dei beni immobili di proprietà di Alma Investment Immobiliare Srl

dichiara

di aver effettuato, in adempimento all'incarico ricevuto, diversi sopralluoghi (a Cesenatico, eseguiti in data 03/02/2026; 11/03/2026;17/03/2026 a Milano, eseguiti in data 05/03/2026;30/03/2026) per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e, sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici, di poter rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

CESENATICO



Facciata prospiciente viale Carducci.

Per lo svolgimento dell'incarico, su indicazione del curatore, il perito redige la presente relazione tecnico estimativa seguendo l'elenco del **Quesito aggiornato da adottare per tutte le vendite immobiliari nelle procedure liquidatorie previste dal Codice della crisi**, emanato dal Tribunale di Forlì – Sezione civile – Procedure concorsuali, che qui di seguito si riporta integralmente.

ELENCO QUESITI

1 *identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti catastali;*

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cesenatico, Viale Giosuè Carducci n. 82, catastalmente identificato da locali ad uso negozi, magazzino, servizi, uffici e corti scoperte esclusive al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 9 con la particella 2663 sub. 26, Categoria C/1, Classe 5, mq. 252, superficie catastale totale mq. 296, Rendita catastale Euro 5.674,42; confinante con detto Viale, ragioni della **[redacted]** ragioni **[redacted]** (come indicato nell'atto di compravendita del 12/02/2018) salvo altri.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

VISURA STORICA (allegato n.9)

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.6)

2 *descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*

La porzione del fabbricato oggetto della stima si trova in viale Carducci n.82, uno dei viali principali di Cesenatico. Questo viale, che diventa pedonale durante la stagione estiva, è sicuramente uno dei più affollati della cittadina, dovuto per la maggior parte all'elevato numero di negozi e locali che si affacciano su di esso. La costruzione in cui si trova il locale oggetto della perizia si sviluppa su due piani, mentre la parte interessata occupa solo il piano terra. Il fronte è dotato interamente di vetrine. L'ingresso è stato ricavato retrocedendo parzialmente l'allineamento esterno.

L'interno si sviluppa essenzialmente in due sale di cui una molto grande divisa da dei pilastri, ed una più piccola, ma in realtà tramite tramezzi e scaffali sono stati creati più ambienti, facendo in modo

che ci fosse la possibilità di esporre più merce possibile. Sul lato sinistro del negozio c'è un magazzino mentre sulla destra salendo dei gradini c'è una stanza con destinazione ufficio.

I bagni sono lungo il lato destro, anche qui c'è una piccola rampa, un antibagno e due bagni. Sempre su questo lato c'è l'uscita di emergenza.

Il locale è stato oggetto di ristrutturazione nel gennaio 2023 ed è in ottime condizioni.

Le finestre sono in pvc, mentre i pavimenti sono in gres, gli impianti sono a norma.

PLANIMETRIE (comunali e catastali) (allegato n.3)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

N.B: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

3 *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*

Porzione del fabbricato sito in Comune di Cesenatico, Viale Giosuè Carducci n. 82, catastalmente identificato da locali ad uso negozi, magazzino, servizi, uffici e corti scoperte esclusive al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 9 con la particella 2663 sub. 26, Categoria C/1, Classe 5, mq. 252, superficie catastale totale mq. 296, Rendita catastale Euro 5.674,42; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

nel ventennio l'immobile risultava di proprietà della società

- "**ORTINA S.R.L.**" con sede in Cesenatico, C.F. e Partita I.V.A. **1708240401**;

per atto di compravendita ai rogiti del dott.ssa **Maria Chiara Scardov**, Notaio in Cesena, in data 12 febbraio 2018, repertorio 150355/25132, registrato nei termini e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Forlì in data 12 marzo 2018 fra l'altro all'articolo 2665, l'immobile passava in proprietà alla società

"**BIANCA S.R.L.**", con sede in Cesenatico, C.F. e Partita I.V.A. **14257330405**;

per atto di scissione ai rogiti della dott.ssa **Maria Chiara Scardov**, Notaio in Cesena, in data 30 gennaio 2025, repertorio 160572/31430, registrato nei termini e trascritto fra l'altro presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 31 gennaio 2025 all'articolo 1170, l'immobile in oggetto è divenuto di proprietà della società

"ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Cesenatico.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.6)

ATTO DI SCISSIONE (allegato n.7)

4 *verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es, contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc) indicandone le date di inizio e di scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno);*

È in essere un contratto di locazione con ALEHOP ITALIA S.p.A., C.F. e p. Iva 1267090096, sottoscritto il 13/12/2022.

Il contratto di locazione ha una durata di anni diciotto (18) con decorrenza dal 16/01/2023 al 15/01/2041, con possibilità di rinnovo tacito di sei (6) anni in sei (6) anni, al prezzo di locazione di euro 106.800 + Iva. Per il primo anno di locazione il canone annuo sarà ridotto ad euro 60.000 + Iva; per il secondo anno di locazione il canone annuo sarà ridotto ad euro 69.600 + Iva; per il terzo anno di locazioni il canone annuo sarà ridotto ad euro 75.000 + Iva; per il quarto anno di locazione il canone annuo sarà ridotto ad euro 79.920 + Iva; per il quinto e sesto anno di locazione il canone annuo sarà ridotto ad euro 84.600 + Iva; dal settimo al dodicesimo anno di locazione il canone annuo sarà ridotto ad euro 90.000 + Iva; dal tredicesimo al diciottesimo anno di locazione verrà corrisposto il canone annuo pieno pari ad euro 106.800 + Iva. Tutti i canoni di locazione saranno pagabili in rate mensili anticipate tra il primo e il settimo giorno di ogni mese maggiorato di Iva.

Deposito cauzionale di euro 90.000,00.

Per tutte le altre condizioni del contratto si rimanda all'allegato contratto.

NB: Entrambi i contratti di locazione sono stati stipulati prima della dichiarazione della liquidazione giudiziale e in essere alla data di redazione della presente relazione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE + ESTREMI (allegato n.8)

5 *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria) controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;*

- ipoteca volontaria iscritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 12 marzo 2018 all'articolo 597 per Euro 2.400.000,00 a favore di "CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.p.A." con sede in Forlì, ora "Intesa Sanpaolo S.p.A." con sede in Torino, contro la società "BIANCA S.R.L.", con sede in Cesenatico;

- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 7 febbraio 2024 all'articolo 1654 a favore della società "LA CERVESI DI MAZZONI E PETRINI S.R.L." con sede in Cervia, contro la società "BIANCA S.R.L." con sede in Cesenatico;

- ipoteca giudiziale iscritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 21 ottobre 2024 all'articolo 2812 per Euro 60.000,00 a favore della società "VENTUR S.R.L." con sede in Cesenatico, contro la società "BIANCA S.R.L." con sede in Cesenatico;

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 2 ottobre 2025 all'articolo 12446 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" contro la società "ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Cesenatico;

- di non assumere alcuna responsabilità in merito al regime urbanistico integrato dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed in particolar modo per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della suddetta Legge, stante l'assoluta mancanza di pubblicità dei provvedimenti stessi;

- che risulta la continuità delle trascrizioni voluta dall'articolo 2650 del Codice civile;

- opponibili alla procedura liquidatoria in quanto antecedenti rispetto alla data di apertura della procedura.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4)

6 *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;*

Si allegano le planimetrie.

PLANIMETRIE comunale e catastali (allegato n.3)

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4)

7 *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali denunce di successione, etc.);*

Non sono emerse omissioni del tipo indicato

8 *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex Lgs.42/2004, nonché vincoli/oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di PRG diritti di prelazione legale ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;*

Dalla documentazione controllata non sono emersi tali dati.

9 *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Per l'esistenza di formalità, vincoli od oneri si rimanda al punto n.5 e a quanto indicato nella relazione ventennale allegata. La porzione del fabbricato non è facente parte di un condominio.

10 *verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);*

Non attinente con siffatta stima.

[11] *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI:

LICENZA EDILIZIA N.549 del 07/12/1967

Decreto di agibilità' bollette n.38 bolletterio n.64 del 27/02/1969

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.670 DEL 22/11/1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 27/01/1997

certificato conformità e agibilità n.201/1999

DIA D665 30/09/2009

DIA D666 10/03/2010

DIA D714 22/10/2010

DIA D863 DEL 29/12/2010

DIA 179/2011

SCIA 217 16/12/2011

SCIA 11/2023 PG 2719 DEL 20/01/2023

SCEA N.69/2023

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4)

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.6)

[12] *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio*

1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel corso dei sopralluoghi effettuati (03/02;11/03;17/03/2026) sono emerse due difformità.

Una riguarda l'altezza dell'ufficio, la misura rilevata sul posto è 2.70 ml, mentre sia sul catasto sia sul disegno presentato in Comune sono segnati 3.00 ml. L'altra è relativa all'assenza di due tramezzi, in questo caso, il catasto e lo stato dei luoghi coincidono, mentre quello che differisce è il disegno contenuto nella pratica comunale. Entrambi le difformità non pregiudicano comunque la destinazione attuale. Nel caso si voglia sistemare questa incongruenza sarà sufficiente presentare una CILA in sanatoria, che comprensiva della sanzione, del tecnico che presenta la pratica del nuovo accatastamento si può quantificare in euro 8000,00(ottomila,00) .

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4)

TAVOLA DIFFORMITA' VERIFICATE (allegato n.5)

PLANIMETRIE (comunali e catastali) (allegato n.3)

13 *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

14 *verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;*

Non attinente con siffatta stima.

15 *accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;*

Dalla documentazione controllata non sono emersi tali dati.

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4)

16 *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;*

L'Attestazione della Prestazione Energetica è in fase di richiesta ed elaborazione e sarà oggetto di deposito appena pronta.

17 *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;*

Non attinente con siffatta stima.

18 *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*

Non attinente con siffatta stima.

19 *proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali).*

Criteri di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per comparazione diretta.

Il criterio adottato segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

Fonti delle informazioni utilizzate.

L'individuazione del valore di mercato unitario per metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata considerando i valori forniti da diverse fonti.

La prima fonte è costituita dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e riguardano i dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate denominata OMI, (per destinazioni residenziali civili) assunti come media tra il valore minimo e massimo di mercato indicati.

La seconda fonte è rappresentata dai valori desunti dal Consulente Immobiliare relativo a dicembre 2025. I dati desunti da tale fonte sono stati calcolati e proporzionati attraverso opportuni indici e coefficienti di riduzione e accrescimento che hanno consentito di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Questi dati sono stati parametrati e comparati con le caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e raffrontati con le informazioni reperite presso gli operatori del settore della zona.

Si ritiene che il dato così desunto rappresenti, con sufficiente approssimazione, il più probabile attuale valore di mercato.

1. Fascia/zona: Centrale/**Risultato interrogazione OMI : Anno 2025 - Semestre 2****Provincia: FORLI'CESENA****Comune: CESENATICO****Fascia/zona: Centrale****Codice di zona: B1**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Valutazione Omi+ consulente immobiliare

	OMI	Consulente immobiliare
Data	II semestre 2025	
Zona B1	Centrale/CESENATICO	Cesenatico/Centro
Stato conservativo	Normale	Nuovo
Valore di Mercato Euro/mq	Valore minimo 2700 Valore massimo 3700	4500
Valore medio Euro/mq	3200	4500

Pertanto, il valore di mercato che si ricava è il seguente:

Superficie commerciale: 340 mq

Valore medio: $(3200+4500)/2 = 3850$ Euro

Valore di mercato: 340 mq x 3850 Euro/mq = 1.309.000 Euro (Euro unmillionetrecentonovemila,00).

Riduzione in riferimento all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre ai dati emendabili e non eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo - Riduzione del 10% euro **1.178.100 (euro unmilionecentosettantottomilaecento,00)**

Adeguamenti e correzioni alla stima

Il perito applica al valore di mercato le seguenti riduzioni:

Riduzione forfettaria pari a circa 8.000 Euro (Euro ottomila/00) per la pratica in sanatoria e dell'aggiornamento catastale da presentare. Tale riduzione è comprensiva anche del costo per la presentazione delle pratiche e delle certificazioni necessarie alla chiusura della pratica edilizia.

Considerando tali adeguamenti e correzioni, si ottiene un valore pari a **1.170.100,00 Euro (euro unmilionecentosettantamilacento,00).**

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione può essere quantificato, con ragionevole approssimazione ed arrotondamento, in **euro 1.150.000 (Euro un milione e centocinquanta mila,00).**

20 *nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;*

PROPRIETA' 100%

ATTO DI SCISSIONE (allegato n.7)

21 *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

La costruzione in cui si trova il locale oggetto della perizia si sviluppa su due piani, mentre la parte interessata occupa solo il piano terra. La destinazione d'uso è commerciale, la ristrutturazione è recentissima; pertanto, lo stato di conservazione è ottimo. Il locale è suddiviso in due vani adibiti a negozio, un magazzino, un ufficio, due bagni ed un antibagno.

La superficie commerciale è ampia pari a mq 340. Il luogo dove sorge è senza dubbio una zona di pregio per un immobile con tale destinazione d'uso.

Il suo valore locativo medio, desunto dai valori OMI – II semestre 2025, si aggira all'incirca sui 5.600 euro mensili.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

PLANIMETRIE comunali e catastali (allegato n.3)

22 *precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;*

N. 2 LOTTI

23 *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Tabella riepilogativa

Profilo	Regola applicabile al D/8 “locale ristorante”
Qualificazione catastale	D/8 = fabbricato a destinazione speciale, rientra tra i fabbricati strumentali per natura (gruppo D)
Natura ai fini IVA	Fabbricato strumentale per natura, indipendentemente dall'uso effettivo
Vendita da s.r.l. rivenditrice (non costruttrice)	Regime naturale: cessione esente IVA
Possibilità di opzione	La parte venditrice può optare per l' imponibilità IVA nell'atto, rendendo la cessione imponibile al 22% ; se acquirente soggetto IVA, con applicazione del reverse charge
Imposta di registro e ipocatastali	Per fabbricati strumentali ultimati: registro fissa, ipotecaria 3%, catastale 1%, sia se esente che imponibile IVA

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

ALLEGATI CESENATICO

Allegato n.1 - RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Allegato n.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n.3 - PLANIMETRIE (comunali e catastali)

Allegati n.4 - DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI
CESENATICO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE

Allegati n.5 - TAVOLA DIFFORMITA' VERIFICATE

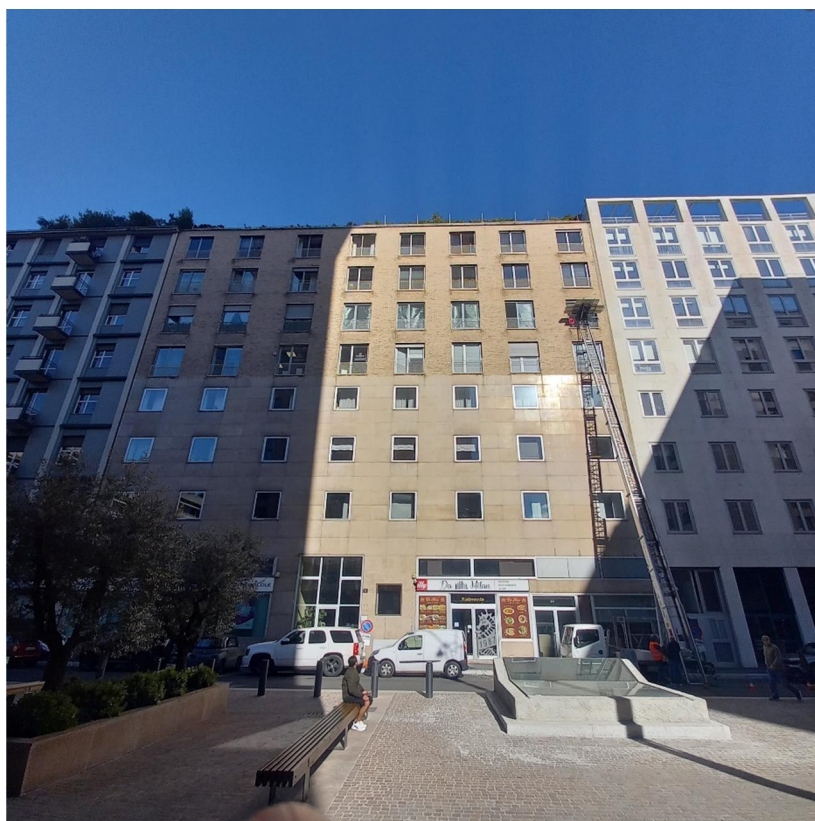
Allegati n.6 - ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegati n.7 - ATTO DI SCISSIONE

Allegati n.8 - CONTRATTO DI LOCAZIONE +ESTREMI

Allegati n.9- VISURA STORICA

MILANO



Fronte edificio Milano, Piazza Velasca .

Per lo svolgimento dell'incarico, su indicazione del curatore, il perito redige la presente relazione tecnico estimativa seguendo l'elenco del **Quesito aggiornato da adottare per tutte le vendite immobiliari nelle procedure liquidatorie previste dal Codice della crisi**, emanato dal Tribunale di Forlì – Sezione civile – Procedure concorsuali, che qui di seguito si riporta integralmente.

ELENCO QUESITI

1 *identifichi esattamente i beni ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti catastali;*

Porzione del fabbricato sito in Comune di Milano, Piazza Velasca n. 4, costituito da un locale commerciale ad uso ristorante, distribuito sui piani primo sottostrada, primo-ammezzato e terra, distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 437 con la particella 139 sub. 703, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita catastale Euro 28.396,00; confinante da almeno tre lati con: Piazza Velasca, Banca Credit Agricole, cortile del Condominio, parti comuni salvo altri

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

VISURA STORICA (allegato n.11)

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.9)

2 *descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*

L'unità immobiliare in cui si trova l'oggetto della stima si trova in un edificio multipiano.

La porzione che interessa tale stima si sviluppa su tre piani ed è totalmente destinato alla ristorazione. Al piano terra, dove si trova l'entrata, si entra in un ampio ingresso, dove sulla sinistra si trova la cassa mentre sulla destra un bar/reception, poi, superato un corridoio piuttosto lungo contiguo il cortile condominiale, proseguendo, si raggiunge la sala principale dove oltre ad una ulteriore zona bar, sulla sinistra si trovano i bagni mentre sulla destra c'è la cucina.

Al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala interna posta sul fondo della sala principale, vi è un'ulteriore sala con i tavoli molto luminosa grazie alle ampie finestre di cui è dotata.

Sempre a questo piano vi sono i bagni per il personale, ed un locale dispensa.

Infine, c'è il piano primo che presenta due parti distinte tra loro ed accessibile tramite due scale interne separate. La prima parte, quella più vicino all'ingresso ha un'altezza di cm 255 indi per cui è stata adibita a servizi, in quanto misura inferiore allo standard di abitabilità, l'altra zona invece è utilizzata come sala somministrazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

PLANIMETRIE comunali e catastali (allegato n.3)

N.B: Si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire preliminarmente una ispezione dell'immobile poiché la descrizione fatta è valida alla data del sopralluogo indicato in perizia, ma potrebbero essere intervenuti dei mutamenti successivi al sopralluogo.

3 *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*

Porzione del fabbricato sito in Comune di Milano, Piazza Velasca n. 4, costituito da un locale commerciale ad uso ristorante, distribuito sui piani primo sottostrada, primo-ammezzato e terra, distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 437 con la particella 139 sub. 703, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita catastale Euro 28.396,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

nel ventennio l'immobile risultava di proprietà dei Signori

- **SIGNOROTTO MASSIMO** nato a **Milano** il **28 gennaio 1970**;
- **SIGNOROTTO STEFANO** nato a **Milano** il **20 luglio 1965**;

per atto di compravendita ai rogiti del dott. **Alfredo D'Ausilio**, Notaio in Savignano sul Rubicone, in data 22 agosto 2019, repertorio 151120/35246, registrato a Cesena il 27 agosto 2019 al n. 6894 e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 27 agosto 2019 all'articolo 44979, l'immobile passava in proprietà alla società

"BIANCA SRL" con sede in Cesenatico, C.F. e Partita I.V.A. **04257330406**, a seguito di preliminare di compravendita trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 20 gennaio 2017 all'articolo 2601;

per atto di scissione ai rogiti della dott.ssa **Maria Chiara Scardov**, Notaio in Cesena, in data 30 gennaio 2025, repertorio 160572/31430, registrato nei termini e trascritto fra l'altro presso i Registri

Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 31 gennaio 2025 all'articolo 4452, l'immobile in oggetto è divenuto di proprietà della società

"ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Cesenatico;

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.9)

ATTO DI SCISSIONE (allegato n.12)

4 *verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es, contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc) indicandone le date di inizio e di scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno);*

È in essere un contratto di locazione con **DAMILAN Srl** C.F. e P. Iva **1319335096**, sottoscritto il 10/01/2024, che decorre dal 01/03/2024 al 28/02/2030 e si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo il disposto di cui all'art. 29 L. 392/1978.

Il canone annuo è stabilito in euro 280.000 + Iva da pagarsi in rate mensili anticipate. A partire dal terzo anno il canone di locazione convenuto sarà automaticamente (e senza bisogno di richiesta scritta) aggiornato in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT nella misura del 75%.

Deposito cauzionale di euro 180.000,00.

Per tutte le altre condizioni del contratto si rimanda all'allegato contratto.

NB: Entrambi i contratti di locazione sono stati stipulati prima della dichiarazione della liquidazione giudiziale e in essere alla data di redazione della presente relazione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE + ESTREMI (allegato n.13)

5 *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria) controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;*

- ipoteca volontaria iscritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 27 agosto 2019 all'articolo 11548 per Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila virgola zero zero) a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A." con sede in Torino contro la società "BIANCA S.R.L." con sede in Cesenatico;
- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 8 giugno 2020 all'articolo 21082 a favore del "CONDOMINIO DI PIAZZA VELASCA, 4 - MILANO" contro la società "BIANCA S.R.L." con sede in Cesenatico;
- ipoteche giudiziali iscritte presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 31 maggio 2023 agli articoli 6043 per Euro 22.000,00, 6044 per Euro 17.000,00, 6045 per Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) a favore del "CONDOMINIO DI PIAZZA VELASCA, 4 - MILANO" contro la società "BIANCA S.R.L." con sede in Cesenatico;
- ipoteca giudiziale iscritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 23 ottobre 2024 all'articolo 11631 per Euro 60.000,00 a favore della società "VENTUR S.R.L." con sede in Cesenatico, contro la società "BIANCA S.R.L.", con sede in Cesenatico;
- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 28 gennaio 2025 all'articolo 3667 a favore dei Signori
 - SIGNOROTTO MASSIMO nato a Milano il 18 gennaio 1974;
 - SIGNOROTTO STEFANO nato a Milano il 20 luglio 1963;
 contro la società "BIANCA S.R.L.", con sede in Cesenatico;
- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì in data 2 ottobre 2025 all'articolo 12446 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" contro la società "ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Cesenatico;
- opponibili alla procedura liquidatoria in quanto antecedenti rispetto alla data di apertura della procedura.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

6 *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;*

Si allegano le planimetrie.

PLANIMETRIE catastali e comunali (allegato n.3)

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MILANO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4).

7 *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente (eventuali denunce di successione, etc.);*

Non sono emerse omissioni del tipo indicato.

8 *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex Lgs.42/2004, nonché vincoli/oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di PRG diritti di prelazione legale ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente;*

L'immobile in oggetto è in zona tutelata ai sensi della parte III del d.lgs. n.42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MILANO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4).

9 *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Per l'esistenza di formalità, vincoli od oneri si rimanda al punto 5 e a quanto indicato nella relazione ventennale allegata. La porzione del fabbricato è facente parte di un condominio; quindi, sono presenti i vincoli di cui all'art. 1117 del C.C. e il regolamento condominiale allegato fornito dall'amministratore condominiale in carica.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

REGOLAMENTO CONDOMINIALE VELASCA 4 (allegato n.6)

10 *verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);*

Non attinente con siffatta stima

11 *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI:

- Licenza edilizia n.7 del 12/02/1969
- Concessione edilizia in sanatoria n.1034 del 18/07/1990 atti:214417/127272/86

- Autorizzazione n.1804 del 11/09/1990 pg.3466 del 12.04/1990
- DIA del 16/02/2007 pg.162527/2007
- Autorizzazione paesaggistica PG180608/2007 del 18/04/2007
- Autorizzazione paesaggistica PG369095/2007 del 18/04/2007
- DIA del 30/07/2008 pg.6511/2008 pg. 616449/2008
- Richiesta Autorizzazione paesaggistica n.320/2008 PG 34574/20080DEL23/04/2008
- Autorizzazione paesaggistica insegna PG 683926/2008 del 04/09/2008
- Comunicazione fine lavori PG 5770/2009 del 08/01/2009
- CILA PG.711557/2017
- Richiesta fine lavori CILA accatastamento aggiornato in data 02/08/2018

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MILANO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4).

12 *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 05/03/2026 e 30/03/2026 si è potuto verificare lo stato dei luoghi anche tramite opportune misurazioni, chiaramente non si è trattato di un vero e proprio rilievo (che avrebbe significato tempi, modi e strumenti differenti) ma di un controllo adeguato al da farsi. Grazie a questo riscontro, confrontando cioè la planimetria relativa all'ultima pratica presentata (CILA PG.711557/2017) con lo stato attuale, si è potuto constatare che vi sono alcune difformità restituite graficamente nell'allegato n. 5 e documentate fotograficamente (allegato n.7).

Ad esempio, vi sono diversi ribassamenti delle altezze, tramite velette in cartongesso, in più zone dello stabile (ingresso, reception, sala somministrazione al piano terra, piano primo, piano seminterrato) senza che però pregiudichino l'altezza adeguata alla destinazione d'uso indicata.

All'ingresso si nota la mancanza di un tramezzo. Rispetto al cartaceo desunto dall'accesso agli atti vi sono anche differenze di quote relative alle altezze, potrebbero essere anche refusi grafici, come ad esempio i bagni che si trovano al piano primo, nelle planimetrie è segnato h=270 ma in realtà misurano h=250, che comunque rientra nell'altezza adeguata per i bagni.

Pertanto, nel caso si voglia ripristinare lo stato dei luoghi si potrebbe procedere con una CILA in sanatoria, quantificabile in euro 8000,00 (ottomila) considerando sanzione spese tecniche e nuovo accatastamento. Oppure ripristinare il tutto con una spesa stimata intorno ai 15.000 euro.

(nella stima finale si è optato per la presentazione della CILA)

TAVOLA DIFFORMITA' VERIFICATE (allegato n.5)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MILANO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE (allegato n.4).

PLANIMETRIE (allegato n.3)

13 *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

RELAZIONE VENTENNALE (allegato n.1)

14 *verifichi ed indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;*

Per quello che riguarda le spese condominiali ordinarie, in considerazione del fatto che l'immobile è concesso in locazione con contratto sottoscritto il 10/01/2024 (decorrenza dal 01/03/2024), risultano versate dal conduttore [REDACTED] quelle di sua spettanza. La procedura sta ottemperando al versamento delle quote prededucibili in corso di liquidazione giudiziale mentre non è stata pagata la 2° rata del preventivo 2025/2026 con scadenza 15/07/2025 per euro 214,00.

.Le spese condominiali preventive per la gestione 01/05/2025-30/04/2026 ammontano ad euro 14.810 per il conduttore e ad euro 630 per il proprietario.

Nel corso dell'assemblea condominiale del 17 marzo 2026 è stato deliberato di iniziare i lavori straordinari inerenti al terrazzo dell'ottavo piano come già deliberati in un'assemblea straordinaria di marzo 2025. Il preventivo dei lavori, che comprende anche la pulizia della facciata oltre l'affidamento dell'incarico per la direzione lavori, coordinamento sicurezza ad un tecnico, ammonta complessivamente ad euro 144.600. L'assemblea ha approvato all'unanimità dei presenti i lavori che sono in procinto di partire per la fine del mese di aprile 2026. La procedura, per quanto riguarda la quota di spesa di sua competenza pari ad euro 12.208, ripartita in quattro rate uguali a partire da aprile 2026, ha già provveduto al pagamento della prima rata scadente al primo di aprile del 2026.

Durante il corso dell'ultima assemblea, è emerso un vecchio problema mai risolto relativo alla fognatura. Infatti, in data 30/03/2026 si è eseguito un sopralluogo da parte dello scrivente e del liquidatore giudiziale.

Durante il sopralluogo, è stato appurato il fatto che il Condominio non ha collegamento diretto alla fognatura comunale, ma tutte le acque condominiali (pioggia, scarichi wc e scarichi cucine) scaricano nel locale pozzo acque nere al piano – 2. In tale pozzo, nel tempo, erano state collocate delle pompe sommerse che all'occorrenza potessero aiutare il deflusso dell'acque di scarico.

La situazione, secondo l'amministratore, è peggiorata da quando è subentrato il ristorante DA MIA per cui con sempre più assiduità questo pozzo deve essere pulito, per rimuovere sporco ed incrostazioni, con costi elevati, sia per la frequenza sia per la difficoltà dell'intervento.

Durante la visita si è verificato anche che nel pozzo, sulla superficie dell'acqua galleggia uno strato di materiale grasso spesso circa 10/15 cm che solidificandosi, galleggia e non riesce di conseguenza ad essere smaltito dalle pompe.

È chiaro che per evitare questa complessa questione, la soluzione sarebbe convogliare tutte le acque saponose in un degrassatore, al fine di separare oli e grassi (animali/vegetali) da acqua, saponi e residui alimentari, impedendo l'intasamento delle tubature e del sistema fognario. Soluzione ottenibile mediante lavori edili e autorizzazione presso gli organi competenti.

A riguardo l'amministratore condominiale si è adoperato al fine di prospettare una soluzione richiedendo un preventivo di spesa per le modifiche agli scarichi della cucina del ristorante e l'installazione di un impianto degrassatore esterno. Il preventivo è di circa euro 14.150 + Iva a cui andranno aggiunte le spese per l'eventuale incarico ad un tecnico per l'espletamento delle relative pratiche amministrative che potrebbero fare aumentare il preventivo a seguito di eventuali prescrizioni dettate dagli organi competenti.

La procedura si è già attivata con il conduttore per la risoluzione del problema.

Nella stima finale non si è tenuto conto di questa spesa dal momento che chiaramente non è ancora quantificabile.

RESOCONTO ASSEMBLEA CONDOMINIALE (allegato n.8)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n.2)

REGOLAMENTO CONDOMINIALE VELASCA 4 (allegato n.6)

15 *accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrano nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;*

Dalla documentazione controllata non sono emersi tali dati.

16 *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;*

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (allegato n.7)

17 *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;*

Non attinente con siffatta stima

18 *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*

Non attinente con siffatta stima

19 *proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali*

Criteri di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il valore di mercato dell'immobile, la valutazione è stata svolta applicando il criterio di stima per comparazione diretta.

Il criterio adottato segue i principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, il suo stato di manutenzione e conservazione, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione consentono di conoscere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima, con un ordine di approssimazione ragionevole.

Fonti delle informazioni utilizzate.

L'individuazione del valore di mercato unitario per metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata considerando i valori forniti da diverse fonti.

La prima fonte è costituita dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e riguardano i dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate denominata OMI, (per destinazioni residenziali civili) assunti come media tra il valore minimo e massimo di mercato indicati.

La seconda fonte è rappresentata dai valori desunti dal Consulente Immobiliare relativo a dicembre 2025. I dati desunti da tale fonte sono stati calcolati e proporzionati attraverso opportuni indici e coefficienti di riduzione e accrescimento che hanno consentito di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Questi dati sono stati parametrati e comparati con le caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e raffrontati con le informazioni reperite presso gli operatori del settore della zona.

Si ritiene che il dato così desunto rappresenti, con sufficiente approssimazione, il più probabile attuale valore di mercato.

Valutazione

La zona presa in considerazione è quella centrale.

2. **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Risultato interrogazione OMI : Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

	OMI	
Data	II semestre 2025	
Zona B12	MILANO	
Stato conservativo	NORMALE	
Valore di Mercato Euro/mq	Valore minimo 9000 Valore massimo 14500	
Valore medio Euro/mq	11750	

Valutazione consulente immobiliare

Data	II semestre 2025	Consulente Immobiliare
Zona B12	MILANO	MILANO
Stato conservativo	OTTIMO	Nuovo
Valore di Mercato Euro/mq	Valore minimo 7000 Valore massimo 9000	8000
Valore medio Euro/mq	8000	8000

Il valore desunto dal consulente immobiliare ricavato da analoghi edifici che sono stasi venduti si aggira intorno ai 8000€

Pertanto, tenendo in considerazione ognuna di queste valutazioni, il valore di mercato più verosimile che si può ricavare è il seguente:

Superficie commerciale: 915 mq

Di cui mq 130 stimati al 50% del loro valore poiché adibiti a servizi.

Per cui $915 - 65 =$ mq 850

Valore medio: $11750 + 8000 = 19750 / 2 = 9875$

Valore di mercato: 850 mq x 9875Euro/mq = **8.393.750,00 Euro** (euro ottomilionitrecentonovantatremilaesettecentocinquanta,00).

Riduzione in riferimento all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto oltre ai dati emendabili e non eventualmente esistenti nell'immobile pignorato, ma non riscontrati dallo stimatore in sede di

sopralluogo-Riduzione del 10% euro **7.554.375**

(settemilionicinquecentocinquantaquattromilaetrecentosettantacinque,00)

Adeguamenti e correzioni alla stima

Il perito applica al valore di mercato le seguenti riduzioni/aggiustamenti:

1. Riduzione forfettaria pari a circa 8.000 Euro (Euro ottomila/00) per la pratica in sanatoria e dell'aggiornamento catastale da presentare. Tale riduzione è comprensiva anche del costo per la presentazione delle pratiche e delle certificazioni necessarie alla chiusura della pratica edilizia.
2. Si deve aggiungere la quota di spesa pari ad euro 12.208 (rif. Punto n. 14 del quesito) .

Considerando tali adeguamenti e correzioni, si ottiene un valore pari a **7.558.583,00 Euro (euro settemilionicinquecentocinquantottocinquecentoottantatre,00)**.

Nei procedimenti di fallimento sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore, quali:

- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data della presente relazione può essere quantificato, con ragionevole arrotondamento ed approssimazione in **euro 7.500.000 (settemilionicinquecentomila,00)**

20 *nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;*

PROPRIETA' 100%

ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato n.9)

21 *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

La presente stima riguarda l'immobile ubicato nel centro di Milano in Piazza Velasca n.4. Si trova quindi accanto alla nota Torre Velasca, edificio simbolo della ricostruzione nel dopoguerra, imprescindibile dallo skyline milanese.

Nota di interesse è la fermata della metropolitana (MISSORI), che si trova esattamente di fronte all'entrata del locale.

La porzione dell'immobile interessata dalla stima, si sviluppa su tre piani ed è totalmente destinato alla ristorazione.

Ha un'area totale di 915 mq.

Al piano terra, dove si trova l'entrata, si entra in un ampio ingresso, poi, superato un corridoio piuttosto lungo contiguo il cortile condominiale, proseguendo, si raggiunge la sala principale dove oltre ad una zona bar e reception, sulla sinistra si trovano i bagni mentre sulla destra c'è la cucina (qui è presente un montacarichi funzionante per le vivande).

Al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala interna posta sul fondo della sala principale, vi è un'ulteriore sala con i tavoli molto luminosa grazie alle ampie finestre di cui è dotata.

Sempre a questo piano vi sono i bagni per il personale, ed un locale dispensa.

Infine, c'è il piano primo che presenta due parti distinte tra loro ed accessibile tramite due scale interne separate. La prima parte, quella più vicino all'ingresso ha un'altezza di cm 255 indi per cui è stata adibita a servizi, in quanto misura inferiore allo standard di abitabilità, l'altra zona invece è utilizzata come sala somministrazione.

L'immobile versa in condizioni ottimali, in quanto la ristrutturazione è recente, eseguita con finiture di pregio.

Gli impianti sono a norma, (le finestre sono in alluminio, il pavimento è in gres)

Il suo valore locativo medio per uno stato conservativo normale, desunto dai valori OMI – II semestre 2025, si aggira all'incirca sui 62.475 euro mensili.

22 *precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;*

N. 2 LOTTI

23 provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Tabella riepilogativa

Profilo	Regola applicabile al D/8 "locale ristorante"
Qualificazione catastale	D/8 = fabbricato a destinazione speciale, rientra tra i fabbricati strumentali per natura (gruppo D)
Natura ai fini IVA	Fabbricato strumentale per natura, indipendentemente dall'uso effettivo
Vendita da s.r.l. rivenditrice (non costruttrice)	Regime naturale: cessione esente IVA
Possibilità di opzione	La parte venditrice può optare per l' imponibilità IVA nell'atto, rendendo la cessione imponibile al 22% ; se acquirente soggetto IVA con applicazione del reverse charge
Imposta di registro e ipocatastali	Per fabbricati strumentali ultimati: registro fissa, ipotecaria 3%, catastale 1%, sia se esente che imponibile IVA

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (allegato n.1)

ALLEGATI MILANO

Allegato n.1 - RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Allegato n.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n.3 - PLANIMETRIE (comunali e catastali)

Allegati n.4 - DOCUMENTAZIONE DESUNTA TRAMITE ACCESSO AGLI ATTI COMUNE
DI MILANO E TRAMITE DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE

Allegati n.5 - TAVOLA RILIEVO DIFFORMITA'

Allegati n.6 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Allegati n.7 - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegati n.8 – RESOCONTO ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Allegati n.9 - ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegati n.10 - ATTO REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Allegati n.11 - VISURA STORICA

Allegati n.12 - ATTO DI SCISSIONE

Allegati n.13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE + ESTREMI

NOTE FINALI

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono espressi al meglio delle conoscenze dell'Esperto, che ha esaminato la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto ha ispezionato personalmente il fabbricato oggetto di stima.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Nel caso in cui i dati riportati nella presente relazione non coincidano con quelli riportati negli allegati, fanno fede gli allegati.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale e dei suoi allegati.

Forlì, 05/05/2026

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
775
Esperto estimatore
Raffaella Dalmonte Architetto
RAFFAELLA DALMONTE
PROF. FORLÌ
CASA DI FORLÌ