
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: **S.r.l.**

N° Gen. Rep. **277/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2016 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE BLUMETTI**
sostituita dalla **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Monica Macario
Codice fiscale: MCRMNC67E51L219G
Studio in: Via Mecenate 5 - 20138 Milano
Fax: 0238073104
Email: monica.macario@metmi.it
Pec: monica.macario@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (Milano) - 20123**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**Dati Catastali:** foglio 436, particella 193, subalterno 789, foglio 436, particella 193, subalterno 792, foglio 436, particella 193, subalterno 794, foglio 436, particella 193, subalterno 795, foglio 436, particella 193, subalterno 791**Corpo:** B**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]**Dati Catastali:** foglio 436, particella 193, subalterno 790**Corpo:** C**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Dati Catastali:** foglio 436, particella 193, subalterno 743, foglio 436, particella 193, subalterno 744, foglio 436, particella 193, subalterno 745, foglio 436, particella 193, subalterno 748, foglio 436, particella 193, subalterno 749, foglio 436, particella 193, subalterno 750, foglio 436, particella 193, subalterno 751, foglio 436, particella 193, subalterno 752, foglio 436, particella 193, subalterno 753, foglio 436, particella 193, subalterno 754, foglio 436, particella 193, subalterno 755, foglio 436, particella 193, subalterno 756, foglio 436, particella 193, subalterno 757, foglio 436, particella 193, subalterno 758, foglio 436, particella 193, subalterno 759, foglio 436, particella 193, subalterno 760, foglio 436, particella 193, subalterno 761, foglio 436, particella 193, subalterno 762, foglio 436, particella 193, subalterno 763, foglio 436, particella 193, subalterno 764, foglio 436, particella 193, subalterno 765, foglio 436, particella 193, subalterno 766, foglio 436, particella 193, subalterno 767, foglio 436, particella 193, subalterno 768, foglio 436, particella 193, subalterno 769, foglio 436, particella 193, subalterno 770, foglio 436, particella 193, subalterno 771, foglio 436, particella 193, subalterno 772, foglio 436, particella 193, subalterno 772, foglio 436, particella 193, subalterno 774, foglio 436, particella 193, subalterno 775, foglio 436, particella 193, subalterno 776, foglio 436, particella 193, subalterno 777, foglio 436, particella 193, subalterno 778, foglio 436, particella 193, subalterno 779, foglio 436, particella 193, subalterno 780, foglio 436, particella 193, subalterno 781, foglio 436, particella 193, subalterno 782, foglio 436, particella 193, subalterno 783, foglio 436, particella 193, subalterno 784, foglio 436, particella 193, subalterno 785, foglio 436, particella 193, subalterno 786, foglio 436, particella 193, subalterno 787, foglio 436, particella 193, subalterno 788**2. Stato di possesso****Bene:** Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (Milano) - 20123**Lotto:** 001**Corpo:** A - B - C**Possesso:** Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Creditori Iscritti: Management Bank S.p.A , UniCredit Credit

5. Comproprietari

Beni: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotti: 001

Corpo: A - B - C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - Milano (MI) - 20123

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 3.859.320,00

Prezzo da occupato: € 2.701.524,00



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione Milano
Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Milano, Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV

Note: Trattasi di locale adibito ad eventi commerciali.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: modificata ragione sociale con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 789, indirizzo PIAZZA VETRA 7,
piano T-1-2- S1, comune MILANO, categoria D8, consistenza -,
superficie -, rendita € 31.184,00

Derivante da: Fusione di società per incorporazione Srl

Confini:

Nord: Facciata interna dell'edificio prospiciente Via San Vito

Est: Facciata interna dell'edificio prospiciente Via Papa Gregorio XIV

Sud: Facciata interna dell'edificio prospiciente Piazza Vetra

Ovest: Facciata interna dell'edificio prospiciente Via Celestino IV

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 792, piano T,
comune MILANO, categoria C/2, classe 4, consistenza 29Mq,
superficie 29Mq, rendita € 82,43

Derivante da: Fusione di società per incorporazione Srl

Confini:

Nord: Cortile Comune e altra ditta

Est: Vano scala e altra ditta

Sud: Sub. 798 e altra ditta

Ovest: Sub. 798



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 794, indirizzo Via Celestino IV n. 9,
piano S1, comune MILANO, categoria C/2, classe 3, consistenza 4Mq,
superficie 6Mq, rendita € 10,12

Derivante da: Fusione di società per incorporazione I \ SRL

Confini:

Nord: Altra Unità

Est: Sub. 798

Sud: Sub. 798

Ovest: Altra Ditta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \

foglio 436, particella 193, subalterno 795, indirizzo Via Celestino IV n. 9,
piano S1, comune MILANO, categoria C/2, classe 3, consistenza 7Mq,
superficie 9Mq, rendita € 17,71

Derivante da: Fusione di società per incorporazione I . Srl

Confini:

Nord: Altra Ditta

Est: Sub. 789

Sud: Sub. 794

Ovest: Altra Ditta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \

, foglio 436,
particella 193, subalterno 791, piano T, comune milano,
categoria C/2, classe 4, consistenza 10Mq, superficie 11Mq,
rendita € 29,44

Derivante da: Fusione di società per incorporazione I Srl

Confini:

Nord: Cortile Comune

Est: Sub. 789

SUD: Sub. 789

Ovest: Vano scala enti comuni

Identificativo corpo: B.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Milano, Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV

Note: negozio

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: modificata ragione sociale con

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

foglio 436, particella 193, subalterno 790, piano T, comune Milano,
categoria C/1, classe 8, consistenza 21Mq, superficie 27Mq,
rendita € 784,14

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

Nord: Vano scala altre unità
Est: Vano scale enti Comuni
Sud: Sub. 789
Ovest: Via Celestino IV

Identificativo corpo: C.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20123 frazione: Milano,
Via Papa Gregorio XIV n. 16**

Note: Garage Meccanizzato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: modificata ragione sociale con 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

foglio 436, particella 193, subalterno 743, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
Est: Enti Comuni
Sud: Enti Comuni
Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 744, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione . SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
Est: Enti Comuni
Sud: Enti Comuni
Ovest: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1

foglio 436, particella 193, subalterno 745, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \

foglio 436, particella 193, subalterno 748, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 749, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione 1 SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 750, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione I) SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 751, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
Est: Enti Comuni
Sud: Enti Comuni
Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 752, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
Est: Enti Comuni
Sud: Enti Comuni
Ovest: Altra unità sub. 759

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 753, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Enti Comuni
SUD: Enti Comuni
OVEST: Altra unità sub. 760

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 754, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Enti Comuni
SUD: Enti Comuni
OVEST: Altra unità sub. 761



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 755, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione) SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unità sub. 762

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 756, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unità sub. 763

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 757, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 758, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 759, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Altra unità sub. 752

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 760, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Altra unità sub. 753

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 761, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: altra unità sub. 754

Sud: Anti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 762, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 9Mq, superficie 9Mq,
rendita € 108,30

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Altra unità sub. 755

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 763, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 8Mq, superficie 8Mq,
rendita € 96,27

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Altra unità sub. 756

SUD: Enti Comuni

OVEST: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 764, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unità sub. 769

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 765, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unità sub. 772

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 766, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unità sub. 773



Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** \

foglio 436, particella 193, subalterno 767, piano T, comune Milano,
 categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
 rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione I SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
 Est: Enti Comuni
 Sud: Enti Comuni
 Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 436, particella 193, subalterno 768, piano T, comune Milano,
 categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
 rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
 Est: Enti Comuni
 Sud: Enti Comuni
 Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** \

foglio 436, particella 193, subalterno 769, piano T, comune Milano,
 categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
 rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione : SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni
 Est: Altra unita Sub. 764
 Sud: Altra unita Sub. 770
 Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 436, particella 193, subalterno 770, piano T, comune Milano,
 categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
 rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Altra unita Sub. 769
 EST: Enti Comuni
 SUD: Altra unita Sub. 771
 OVEST: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 771, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Altra unita Sub. 770

Est: Enti Comuni

Sud: Altra unita Sub. 772

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 772, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Altra unita Sub. 771

Est: Altra unita Sub. 765

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 772, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Altra unita Sub. 766

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 774, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Altra unita Sub. 775

Ovest: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 775, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Altra unita Sub. 774

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 776, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 777, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

Nord: Enti Comuni

Est: Enti Comuni

Sud: Enti Comuni

Ovest: Altra unita Sub. 784

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 778, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Altra unita Sub. 785



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 779, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Altra unita Sub. 786

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 780, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Altra unita Sub. 787

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 781, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Altra unita Sub. 788

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 782, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Enti Comuni

SUD: Enti Comuni

OVEST: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \

foglio 436, particella 193, subalterno 783, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Enti Comuni
SUD: Enti Comuni
OVEST: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 784, piano T, comune Milano, categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq, rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Altra unità Sub. 777
SUD: Enti Comuni
OVEST: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \

foglio 436, particella 193, subalterno 785, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 10Mq, superficie 10Mq,
rendita € 120,33

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Altra unità Sub. 778
SUD: Enti Comuni
OVEST: Enti Comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 436, particella 193, subalterno 786, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 9Mq, superficie 9Mq,
rendita € 108,30

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni
EST: Altra unità Sub. 779
SUD: Enti Comuni
OVEST: Enti Comuni



Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 436, particella 193, subalterno 787, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 9Mq, superficie 9Mq,
rendita € 108,30

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Altra unità Sub. 780

SUD: Enti Comuni

OVEST: Altra Ditta

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 436, particella 193, subalterno 788, piano T, comune Milano,
categoria C/6, classe 5, consistenza 8Mq, superficie 8Mq,
rendita € 96,27

Derivante da: Fusione di società per incorporazione SRL

Confini:

NORD: Enti Comuni

EST: Altra unità Sub. 781

SUD: Enti Comuni

OVEST: Stessa Ditta Sub. 789

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere è tra quelli più celebrati della Milano storica (presenza della chiesa di Sant'Eustorgio, della Basilica di San Lorenzo, delle Colonne di San Lorenzo, il Parco delle Basiliche, ecc.).

In questa zona, più precisamente in Piazza Vetra si trova il Teatro Versace, inaugurato nel settembre del 2006, che sorge sugli spazi dell'ex Teatro Alcione, storico teatro milanese, costruito alla fine degli anni '20. Il teatro si trova al centro di un classico cortile milanese, tra palazzi residenziali, ed ha forma ellittica con le proporzioni classiche degli anfiteatri.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Basiliche - Colonne di san Lorenzo.

Attrazioni storiche: Basilica di San Lorenzo - Colonne di San Lorenzo.

Principali collegamenti pubblici: Tram2 -P.le Negrelli - bausan 250, Tram 3 - Duomo - Gratosoglio 250, Tram 14 - Cimitero Maggiore - Lorenteggio 250, Bus 94 - N94 - Cadorna FN - Porta Volta 250

Servizi offerti dalla zona: Liceo Artistico statale di Brera (1), Istituto Tecnico Carlo Cattaneo per Geometri e Rag (1), Ristorante (1), Farmacia Carrobbio (1), Basilica di San Lorenzo (1), Comune di Milano pronto intervento - Emergenza, Libreria Sapere (1), negozi, Libreria Speranza (1), Foresta Woodbar (1), 20 Twenty Milano (1), Autoscuola A.D.R.A.V.A (1), E@T MILANO - BAR (1), WINE & FOOD ENOTECA CON CUCINA (1)



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Milano (Milano),**

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2015 per l'importo di euro 120.000,00 € con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a MILANO il 26/03/2015 ai nn.5251

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 16/03/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2020

Data di rilascio: 16/03/2020

Identificativo corpo: B**Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (Milano),**

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 per l'importo di euro 650,00 € con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a MILANO il 25/02/2015 ai nn. 2006 – 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2020

Data di rilascio: 28/02/2020

Identificativo corpo: C**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Milano (Milano), Via Papa Gregorio XIV n. 16**

Occupato da _____ S.R.L., con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2013 registrato per l'importo di euro 0,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a MILANO il 23/03/2015 ai nn.2831e serie 3n.728

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2019

Note:

L'importo dell'affitto annuale segue i sotto riportati step:

- 10.000,00 € per il primo anno di locazione;
- 10.000,00 € per il secondo anno di locazione;
- 20.000,00 € per il terzo anno di locazione;
- 25.000,00 € per il quarto anno di locazione;
- 30.000,00 € per il quinto anno di locazione;
- 35.000,00 € per il sesto anno di locazione;
- 50.000,00 € dal settimo anno in poi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ S.r.l. iscritto/trascritto a _____ in data 22/03/2010 ai nn. 15990/10153; A seguito dell'ispezione fatta al 25/11/2015, quello che il notaio ha certificato in data 17/04/2012 è ancora allo stato dei beni (si allega alla perizia il Certificato Notarile redatto dal Notaio Mattia D'Amato.



4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____ SRL contro _____ S.r.l.;
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.000,00 in data 16/11/2009 ai
nn. 65655/16676 ; Note: A seguito dell'ispezione fatta al 25/11/2015, quello che il
notaio ha certificato in data 17/04/2012 è ancora allo stato dei beni (si allega alla pe-
rizia il Certificato Notarile redatto dal Notaio Mattia D'Amato

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____, BANCA REGIONALE EUROPEA SPA contro
_____ S.r.l.; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 378.000,00
in data 28/07/2009 ai nn. 41687/8901 ; Note: A seguito dell'ispezione fatta al
25/11/2015, quello che il notaio ha certificato in data 17/04/2012 è ancora allo stato
dei beni (si allega alla perizia il Certificato Notarile redatto dal Notaio Mattia D'Ama-
to

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____, CONDOMINIO VETRA MILANO contro
_____ S.r.l.; Importo ipoteca: € 68.109,09; Importo capitale: € 63.746,62 in data
27/11/2009 ai nn. 90119/20498 ; Note: A seguito dell'ispezione fatta al 25/11/2015,
quello che il notaio ha certificato in data 17/04/2012 è ancora allo stato dei beni (si
allega alla perizia il Certificato Notarile redatto dal Notaio Mattia D'Amato

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Ipoteca volontaria attiva; A favore di _____,
BANCA DI ROMA SPA contro _____**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro _____
_____ S.r.l. iscritto/trascritto a _____ in data 02/02/2012 ai nn. 5827/4334; A seguito
dell'ispezione fatta al 25/11/2015, quello che il notaio ha certificato in data
17/04/2012 è ancora allo stato dei beni (si allega alla perizia il Certificato Notarile
redatto dal Notaio Mattia D'Amato.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Purtroppo le informazioni ricavate dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore non sono chiare (si allega email)

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Milano (Milano), Piazza Vetra 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 24.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sembrerebbe che l'ammontare dell'insoluto sia di circa 22'935,00 €

Millesimi di proprietà: la totalità dei millesimi di proprietà della società è 671,41 di cui:

- Supercondominio mill. 386,960
- Fabbricato Celestino IV n. 9 mill. 111,490
- Fabbricato Celestino IV n.11 mill. 86,480

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'amministratore ha dichiarato che non sono in suo possesso queste informazioni. Dal sopralluogo non risultano esserci apparecchiature destinate al superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Negozi, botteghe [C1] sito in Milano (Milano), Via Celestino IV n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 712,00€

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sembrerebbe che l'ammontare dell'insoluto sia circa di 1.660,47€

Millesimi di proprietà: la totalità dei millesimi di proprietà della società è 671,41 di cui:

- Supercondominio mill. 386,960
- Fabbricato Celestino IV n. 9 mill. 111,490
- Fabbricato Celestino IV n.11 mill. 86,480

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'amministratore ha dichiarato che non sono in suo possesso queste informazioni. Dal sopralluogo non risultano esserci apparecchiature destinate al superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Milano (Milano), Via Papa Gregorio XIV n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenuto alcun dato in merito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenuto alcun dato in merito.

Millesimi di proprietà: non pervenuto alcun dato in merito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'amministratore ha dichiarato che non sono in suo possesso queste informazioni. Dal sopralluogo non risultano esserci apparecchiature destinate al superamento delle barriere architettoniche.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Nessuna
Indice di prestazione energetica: Nessuna
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SRL proprietario ante ventennio al 04/07/2006.
In forza di atto di compravendita a rogito di in data 22/03/1982 ai nn. 450.

Titolare/Proprietario: SRL MILANO dal 04/07/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - trascritto a in data 25/07/2006 ai nn. 33549.1/19329.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Corpo A - Negozi, botteghe [C1] Corpo B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Corpo C - sito in Milano (MI), Via Celestino IV - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV - 20123

Numero pratica: Permesso di costruire per opere edilizie da realizzarsi in Piazza Vetra 1 e successive varianti.

Intestazione:) SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di ristrutturazione, Ampliamento e Risanamento Conservativo ai sensi dell'art. 74 delle N.T.A. e del P.R.G., per la trasformazione di cinematografo in disuso in immobile ad uso residenza ed ufficio

Presentazione in data 30/03/2005 al n. di prot. 2914/2005

Rilascio in data 02/11/2005 al n. di prot. 958473/2005

Numero pratica: Varianti ordinarie art.69 R.E

Intestazione:) SRL

Tipo pratica: Super DIA

Per lavori: Varianti ordinarie art.69 R.E

Oggetto: Super DIA

Presentazione in data 14/06/2006 al n. di prot. 4832/2006

NOTE: STATO: Ammissibile

Numero pratica: Varianti minori art.68 R.E

Intestazione:) SRL

Tipo pratica: Super DIA

Per lavori: Varianti minori art.68 R.E

Oggetto: Super DIA

Presentazione in data 30/11/2006 al n. di prot. 9753/2006

NOTE: STATO: Ammissibile



Numero pratica: Varianti minori art.68 R.E
 Intestazione: ' SRL
 Tipo pratica: Super DIA
 Per lavori: Varianti minori art.68 R.E
 Oggetto: Super DIA
 Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 4410/2007
 NOTE: STATO: Ammissibile

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Corpo A - Negozi, botteghe [C1] Cirpo B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Corpo C
 Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Corpo A - Negozi, botteghe [C1] Cirpo B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Corpo C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale Piano Regolatore 30/05/1953
Norme tecniche di attuazione:	REGOLATA DALL'ART. 18 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (soggetto a misura di salvaguardia di cui alla Legge 1902/52 e s.i.m., a seguito di variante dell N.T.A. adottata con delibera di C.C. n° 4 del 03/02/2003)
Strumento urbanistico Adottato:	Nessuno strumento
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Corpo A**

Il teatro si trova in buone condizioni manutentive, è composto a piano terreno da:

- tre ingressi, uno che si affaccia verso Piazza Vetra n.7, l'altro prospiciente Via Celestino IV n. 11;
- un foyer;
- un salone per eventi;
- bagni uomini e donne per il pubblico;
- un locale a servizio del salone, retrostante il palco;
- guardaroba;
- scale di collegamento ai diversi piano T-1-2-S1;
- un ingresso secondario per gli addetti;
- un corridoio come via uscita di sicurezza;
- 2 locali immondizia;
- 2 cantine



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: !

Ulteriori informazioni sul debitore: modificata ragione sociale con \

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.000,00

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1920

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -

Altezza interna: variabile a seconda dei locali (8.00 - 4.75 - 4.00 - 3.95 - 4.40 - 2.70 - 2.75 - 2.50 - 2.30 - 3.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: esternamente e internamente si trova in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: saracinesca scorrevole verso l'alto materiale: ferro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: falso bugnato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: vetro accessori: con maniglia cromata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: ingresso - Foyer - Sala Espositiva materiale: intonaco a civile



condizioni: buone
 - Note: In alcune parti è stato rivestito con cartongesso.

Scale
 posizione: a rampa unica
 rivestimento: marmo
 condizioni: buone

Impianti:

Antincendio
 tipologia: estintori
 accessibilità VV.FF.: sufficiente
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Aria compressa
 tipologia: con tubazioni a vista
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Condizionamento
 tipologia: autonomo
 alimentazione: elettrico
 rete di distribuzione: canali coibentati
 diffusori: convettori
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico
 tipologia: su canaline metalliche a vista
 tensione: 220V-380V
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Montacarichi
 tipologia: oleopneumatico
 - Note: dismesso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	sup lorda di pavimento	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.000,00		1.000,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Certificazioni sugli impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Condizionamento e riscaldamento a pompa di calore acqua-acqua

Stato impianto: Attivo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2007

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

- Note impianto antincendio: Il certificato di prevenzione incendi è stato presentato ma non risulta ancora rilasciato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Autocertificazione: no

Contratto manutenzione: no poiché dismesso

- Note ascensori montacarichi: Si precisa che il montacarichi non è funzionante da anni, ed è stato chiuso dal manutentore.

Carri ponte:

Non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015

Zona: centro storico

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 3600



Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 5300

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] Corpo B

Il negozio si trova in discrete condizioni manutentive, è composto da:

- un locale soppalcato;
- un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di \ S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1920

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 prot. 2914

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -

ha un'altezza interna di circa 4.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: esternamente si trova in buone condizioni manutentive

Internamente si trova in discrete condizioni manutentive

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



Certificazioni sugli impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005

Impianto a norma.

Non trovata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione:

Non trovato il dato

Impianto antincendio:

No

Ascensori montacarichi e carri ponte:

No

Carri ponte

No

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015

Zona: centro storico

Tipologia: negozio

Valore di mercato min (€/mq): 3600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 5300

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Corpo C**

Autosilos con impianto a "parcheggio automatizzato" di tipo CARPARK T1 con elevatore in Entrata/Uscita
È composto da un elevatore con sollevamento a cremagliera, a catena o a funi a seconda delle altezze, che reca a bordo un carro di piano (shuttle).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di '

S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.105,00**

E' posto al piano: S1 - S2

L'edificio è stato costruito nel: 1920

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005-2007



ha un'altezza interna di circa: 1.85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente e internamente si trova in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali;

Strutture verticali materiale: c.a.
condizioni: buone

Travi materiale: c.a.
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole
materiale: acciaio
apertura: elettrica
condizioni: buone

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni
coibentazione: inesistente
rivestimento: falso bugnato
condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna materiale: manto bituminoso
condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento
condizioni: sufficienti

Plafoni materiale: intonaco ignifugo
condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: saracinesca in acciaio elettrizzata
materiale: acciaio
accessori: -----
condizioni: buone



Impianti:

Antincendio

tipologia: sprinkler
 accessibilità VV.FF.: sufficiente
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico

tipologia: sottotraccia
 tensione: 220V-380V
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Montacarichi

tipologia: a cremagliera
 condizioni: sufficienti
 conformità: rispettoso delle vigenti normative
 - Note: dismesso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Silos Meccanizzato	sup lorda di pavimento	1.105,00	1,00	1.105,00
		1.105,00		1.105,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Certificazioni sugli impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2005

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

- Note impianto antincendio: PRESENTATA scia in data 04/07/2013 per auto silos meccanizzato.



Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Autocertificazione: non trovato
Contratto manutenzione: non trovato

Scarichi:
Non pervenute informazione in merito

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015

Zona: centro storico

Tipologia: Autorimesse e Box

Valore di mercato min (€/mq): 3300,00€

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 4500

I valori sopra riportati si riferiscono a Box e non ad autosilos meccanizzato, la differenza tra le due tipologie di ricovero di auto è che la prima da la possibilità di depositare anche materiali e di accedervi fisicamente, la seconda (autosilos meccanizzato), è un ricovero dell'auto che avviene tramite il trasporto dell'auto in modo meccanizzato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;
Uffici del registro di MILANO;
Ufficio tecnico di MILANO;
Agenzia Del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare.



8.2 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Corpo A**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	1.000,00	€ 3.600,00	€ 3.600.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600.000,00
Valore corpo			€ 3.600.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600.000,00

B. Negozi, botteghe [C1] Corpo B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	34,00	€ 4.450,00	€ 151.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.300,00
Valore corpo			€ 151.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.300,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Corpo C

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Silos Meccanizzato	1.105,00	€ 1.000,00	€ 1.105.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.105.000,00
Valore corpo			€ 1.105.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.105.000,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.000,00	€ 3.600.000,00	€ 3.600.000,00
B	Negozi, botteghe [C1]	34,00	€ 151.300,00	€ 151.300,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1.105,00	€ 1.105.000,00	€ 1.105.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 971.260
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 25.000
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 720
Giudizio di comoda divisibilità: Volendo le unità immobiliari pignorate possono essere divise in tre Lotti di vendita, come anche è stata suddivisa la periza. - A area commerciale/espositiva - B Negozio - C Auto Silos meccanico -	

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.859.320
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.859.320



Allegati

- 1) Comunicazioni di richiesta sopralluogo a mezzo raccomandata A/R;
- 2) Visura Storica per Immobile;
- 3) Visura per Soggetto;
- 4) Accertamento della proprietà immobiliare urbana
elenco dei subalterni assegnati;
- 5) Planimetrie Catastali Corpo A;
- 6) Planimetrie Catastali Corpo B;
- 7) Planimetrie Catastali Corpo C;
- 8) Contratto d'affitto Corpo A;
- 9) Contratto d'affitto Corpo B;
- 10) Contratto d'affitto Corpo C;
- 11) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento del 22/03/2010;
- 12) Certificato notarile ai sensi dell'art,567 comma 2 c.p.c.;
- 13) Elenco formalità '
- 14) Elenco formalità '
- 15) Spese condominiali;
- 16) Rogito Notarile;
- 17) Documentazione Comunale
- 18) Certificazione di Prestazione Energetica Corpo A
- 19) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2015);
- 20) N. 25 foto dell'immobile oggetto di stima (Allegato Foto).

Data generazione:
14-05-2016

L'Esperto alla stima
Monica Macario



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione Milano
Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV

La sottoscritta, arch. Monica Macario, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 9960 ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n. 11208, con studio in Milano - Via Mecenate 5, era nominata perito estimatore dal G.E Blumetti in data 30/10/2015, nel procedimento notato al N° Gen. Rep. 277/2012, promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

In data 17-05-2016 la sottoscritta arch. Monica Macario depositava telematicamente nel Tribunale di Milano, la perizia estimativa dell'immobile sito in Milano, Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV, nella quale veniva riportato il valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 07/01/2018 il G.E Scirpo Simonetta richiede la riunione della pratica N° Gen. Rep. 991/2010 alla N° Gen. Rep. 277/2012

Con verbale del 09/05/2018 N° Gen. Rep. 277/2012, il G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo richiede l'integrazione alla perizia estimativa già depositata, sottoponendo all'esperto il seguente **quesito**:

1. l'esperto arch. Monica Macario integri la relazione avuto riguardo ai vincoli urbanistici- architettonici dell'immobile e ai vincoli che dovessero risultare dal regolamento condominiale.
2. Dica se si tratta di regolamento contrattuale o deliberato in assemblea e se nel contratto di acquisto della società Vetra sia citato il regolamento condominiale.
3. Specifichi inoltre la ragione per la quale alcuni immobili non sono stati stimati (per quanto appare siano quelli relativi all'errato pignoramento).
4. Dica inoltre se i canoni di locazione pattuiti nei contratti (comunque non opponibili) siano vili.

Risposta al quesito:

1. vincoli urbanistici- architettonici dell'immobile e ai vincoli che dovessero risultare dal regolamento condominiale

- 1.a** Come richiesto dal G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo, si è verificato nuovamente se risultassero vincoli urbanistici ed architettonici sulle aree dove sono collocati gli immobili pignorati.

Di conseguenza si è provveduto a depositare presso il comune di Milano di via Cenisio 2 allo Sportello Rilascio Documentazione Urbanistica, la richiesta di Certificato Urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento (**vedi allegato 1**), in modo che il curatore possa allegare un documento aggiornato ad oggi.

Ad oggi 26-06-18 il Comune di Milano non ha ancora rilasciato il Certificato Urbanistico richiesto.

Il precedente Certificato Urbanistico (presente in perizia come allegato n. 17), rilasciato alla _____ Srl, il 01-06-2004 - PG 581606/2004 (**vedi allegato 2**), ripota quanto segue:



“

SI CERTIFICA

che l'immobile di Piazza Vetra n.1, individuato nel N.C.T. di Milano, nel foglio 436 al mappale 193, in base alla variante Generale del Piano regolatore Generale del 30.5.1953 vigente, risulta compreso in zona omogenea **A** – Centro Storico regolata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (soggetto a misura di salvaguardia di cui alla Legge 1902/52 e successive integrazioni e modificazioni, a seguito di variante alla N.T.A. adottata con delibera di C.C. n. 4 del 03.02.2003), con destinazione funzionale **R** (zone residenziali) secondo il disposto dell'art. 27 delle N.T.A..

Ai fini dell'applicazione delle N.T.A. l'immobile, evidenziato sullo stralcio catastale in scala 1:1000 qui allegato a far parte integrante del presente certificato, risulta interno al centro edificato di Milano così come delimitato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971 n. 865

Forma d'intervento:

Secondo quanto previsto dagli articoli 18-27 delle N.T.A.

Indici urbanistici previsti dalle N.T.A.:

Secondo quanto previsto dagli articoli 18-27 delle N.T.A.

L'edificazione del lotto, si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni delle leggi dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per l'immobile può trovare applicazione la normativa di cui alla delibera del Consiglio Comunale 1490/02 approvata il 04.06.2002 (individuazione dei criteri per l'approvazione di concessioni edilizie convenzionate in sostituzione dei piani attuativi in zone del centro storico ed aree assimilate) secondo la disciplina di cui alla L.R. n. 1/2001.

Dalla documentazione disponibile presso i minutari, d'archivio del Settore, l'immobile risulta compreso nella zona soggetta a rischio archeologico di cui alla Parte Seconda – Beni Culturali, del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 22.01.2004 n. 41), come da documentazione del Ministero per i beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica, del 07.08.2000, Prot. N. 10186. Dette informazioni vengono date salvo aggiornamenti da parte degli enti che hanno erogato la norma.

”

Per facilitarne la lettura si riportano di seguito gli articoli del N.T.A. indicati nel Certificato Urbanistico (**vedi allegato 3**):

“

TITOLO III**ZONE OMOGENEE****Art. 18 - Zone A.**

1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

2.1. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi



architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;

- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

3. Forme di Intervento.

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di zona ex lege n. 167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.

3.2. Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3.3. Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

4. Indici urbanistici.

4.1. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (IF non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq;

4.2. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale;

4.3. Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti;

4.4. In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente;

4.5. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1. del D.M. 2.4. 1968, n. 1444.

5. Prescrizioni particolari.

5.1. Per le aree comprese nella presente zona, con perimetrazione grafica corrispondente a quella della zona omogenea B2 debbono essere applicate le modalità di intervento previste dal presente articolo, nonché quelle, ove più restrittive, del successivo art. 20. Non dovrà comunque essere superata la volumetria massima complessiva espressa in abitanti, la quantità minima e massima di s.l.p. realizzabile per le altre funzioni non residenziali e la quantità minima di standard prevista nell'allegato B).

TITOLO IV

DESTINAZIONI D'USO

Art. 27 - R (Zone residenziali).

1. Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sotto indicati:

- a) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 75%;
- b) funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato



e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza max. 25%. Si richiama, per quanto concerne le agenzie bancarie, il successivo art. 73.

c) uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 25% di cui al punto b), max. 10%.

Dal certificato richiesto dalla società PG 581606/2004, non risultano particolari vincolo urbanistici ed architettonici, se non quelli della zona di appartenenza (Centro Storico).

1.b Nel **Regolamento Condominiale** non risultano vincoli rivolti specificatamente alla porzione di edificio oggetto di pignoramento.

Il regolamento condominiale, composto da n. 42 articoli, riporta le regole inerenti l'amministrazione dello stesso, la ripartizione delle spese, i diritti e agli obblighi di ciascun condomino sulle parti comuni, oltre alle norme di condotta alle quali ogni condomino, all'interno della co-proprietà, deve attenersi (**vedi allegato 4**)

Si riportano di seguito alcuni articoli del regolamento di condominio, che potrebbero essere di interesse da parte di un possibile acquirente:

“

art. 5

il Condominio "Vetra" si suddivide in quattro Condomini: oltre il corpo di fabbrica centrale di proprietà individuale, identificati nel modo seguente:

A - il corpo di fabbrica con accesso da Via Celestino IV al numero civico 9, servito da tre scale indicate con le lettere A), B) e C).

B - il corpo di fabbrica con accesso da Via Celestino IV al numero civico 11, servito da due scale indicate con le lettere D) e E).

C - il corpo di fabbrica con accesso da Via Papa Gregorio XIV al numero civico 16, servito da due scale indicate con le lettere F) e G).

D - il corpo di fabbrica con accesso da Via San Vito al numero civico 5, servito da una sola scala indicate con le lettere H).

E - Ed infine **il corpo centrale di fabbrica con accesso dalla Piazza Vetra al numero civico 1, salvo che per le sue pertinenze come meglio specificate in seguito.**

art. 6

Ognuno dei predetti Condominii è un ente autonomo del Codominio "Vetra", per quanto riguarda le spese di manutenzione straordinaria e ordinaria, relative a ciascun corpo di fabbrica, che saranno ripartite tra i soli condomini del medesimo; le pertinenze del corpo di fabbrica centrale, in numero di quattro, individuate nella planimetria allegata dalle lettere I), L), M) ed N) dipendono:

le pertinenze **I)** dai due condomini di Via Celestino IV n. 9 e n. 11, nei quali insistono;

le pertinenze **L)** dai due condomini di Via Celestino IV n. 11 e Via Papa Gregorio XIV n. 16, nei quali insiste;

le pertinenze **M)** dal condominio di Via Papa Gregorio XIV n. 16, nella quale insistono;

le pertinenze **N)** dal condominio di Via Celestino IV n. 9, ove insistono;

art. 7

Sono di proprietà ed uso condominiale: proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, attrezzature ed impianti che in base agli atti di acquisto non risultano di proprietà esclusiva ed individuale di un



singolo condomine o della società venditrice.

Sono specificatamente comuni:

- a) Area su cui sorgono i condominii, considerate un tutt'uno con le loro accensioni, pertinenze e cortili, ecc, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità ai fabbricati, pilastri, travi necessari alla statica degli edifici, nonché tutti i muri perimetrali, quelli dei vani scala ed accessori, i volumi tecnici, oltre tutte le altre strutture esistenti sui beni comuni.
- b) Gli androni, i portoni d'ingresso, le scale, i pianerottoli, gli anditi ed i passaggi alle cantine, gli infissi, impianti e serramenti che trovansi in tali parti.
- c) I locali delle centrali termiche e quelli contenenti i serbatoi di combustibile.
- d) I vani delle guardiole, gli alloggi dei portieri, i sottotetti, tetti e i lastrici solari non assegnati in proprietà esclusiva, identificati in tinta rossa nella planimetria allegata al presente regolamento.
- e) Le opere, le installazioni, i manufatti che servono all'uso comune, gli ascensori, l'acquedotto come le fognature ed i canali di scarico, l'impianto d'illuminazione scale ed atri luoghi comuni, gli impianti dell'acqua, il gas, l'energia elettrica e per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei Condomini.

art. 8

È considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate, sia verso strada che verso corte, in ogni loro parte anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, tapparelle, ecc.

Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio "Vetra" è espresso in millesimi nell'allegata tabella alle colonne mill.5 e 6.

art. 10

Costituiscono proprietà esclusiva dei singoli partecipanti al condominio le unità immobiliari compravendute con le loro pertinenze, ivi compresi i vani ad uso cantina, se posseduti e l'eventuale porzione del vano ad uso solaio, se stabilito da diritto irrevocabile.

art. 12

NON potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato.

Ciascun condomino, volendo eseguire nei locali di sua proprietà, modifiche interne dovrà richiedere autorizzazione all'Amministratore del Condominio: sempre che le stesse siano autorizzate dalle Autorità competenti; tali modifiche comunque saranno sempre a cura e spese esclusive dell'interessato.

NON saranno però consentite all'interno degli appartamenti, opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio, o che interessino i muri perimetrali o strutture, o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture di uso comune, o possano riuscire di pregiudizio ad altri condomini. A tal fine qualsivoglia modifica dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'Amministratore di condominio, il quale avrà la facoltà di fissare la data e le ore più opportune per il compimento delle opere affinché le stesse abbiano a dare la minore molestia agli altri condomini; oltre a fissare le modalità per il controllo delle opere medesime.

art. 13

Ogni condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o le parti comuni sotto la pena di risarcimento dei danni.

Ogni condomino deve inoltre consentire che nei locali di sua proprietà, si proceda, in qualunque momento all'ispezione, anche a mezzo di tecnici, ed alla esecuzione dei lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti



comuni.

art. 14

Ogni condomino si impegna per sé e per i propri aventi causa ad astenersi da qualsiasi atto e fatto che possa arrecare danno, pericolo, molestia o disturbo a cosa e persone per effetto di esalazioni, rumori od altro.

Gli appartamenti dei condomini devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione o studio di professioni liberali. È vietato di destinare o lasciar destinare gli appartamenti, negozi e magazzini ad uso scuola di canto e ballo, musica, ginnastica, scherma, ecc, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, contagiose, mentali, locali di pubblico spettacolo asili di ricovero, esercizio di affittacamere, per pensioni, sedi di associazioni politiche e sindacali, agenzie di pegno e collocamento, sale da gioco, o di farne uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità, dandosi atto che tali specificazione è esemplificativa e non tassativa. La cessione e l'affitto totale dell'appartamento, in qualsiasi forma essa venga, sia a titolo oneroso che gratuito, dovrà sottostare alle predette inibizioni. È vietato occupare anche temporaneamente spazi e locali di uso e proprietà condominiali, ovvero depositarvi materiale od altro che possa comunque recare danno o intralciare il traffico.

art. 17

Le unità immobiliari poste al piano terra compreso il corpo centrale e sue pertinenze possono installare ad uso pubblico nello spazio di facciata afferente la rispettiva proprietà targhe ed insegne di qualsiasi forma e dimensione, con l'avvertenza che le medesime non arrechino danno o disturbo alle abitazioni dei piani superiori.

“

2. Dica se si tratta di regolamento contrattuale o deliberato in assemblea e se nel contratto di acquisto della società Vetra sia citato il regolamento condominiale

Il Regolamento di condominio è contrattuale poiché allegato al contratto di compravendita stipulato tra SPA e I SRL, l'11 marzo 1982 n. 450/73 notaio Evangelisti Alberto registrato in data 25 marzo 1982 n. 10735/8450 ed inserito in perizia come allegato n. 16 (**vedi allegato 5**).

In tale atto, sia "in premessa" sia in "tutto ciò presso" che "nell'articolo V", si cita il Regolamento di Condominio.

Si riportano di seguito le parti che nel Contratto di Compravendita citano il Regolamento di Condominio:

"in Premessa

- Che si è proceduto all'identificazione catastale aggiornata delle parti comuni ed è stato depositato il Regolamento di condomino che disciplina l'uso di dette parti comuni, nonché dei servizi dell'intero complesso "Gruppo Vetra";

TUTTO CIÒ PREMESSO

è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto.....

nell'Articolo V°

La Parte Acquirente si obbliga a rispettare il Regolamento di Condominio della casa in premessa citato e prende atto che le unità immobiliari interno 100 e le



pertinenze "L" ed " M" hanno facoltà di allacciarsi all'impianto di riscaldamento generale in qualsiasi momento, restando a carico dei proprietari delle stesse tutte le opere e spese relative, e che la proprietà del corpo centrale interno 16, ha facoltà di staccare, in qualsiasi momento ed a proprie cure e spese, il riscaldamento dei servizi igienici dall'impianto dell'intero complesso;

Nel Contratto di Compravendita stipulato tra : SPA e SRL, l'11 marzo 1982 n. 450/73 notaio Evangelisti Alberto registrato in data 25/ marzo 1982 n. 10735/8450 (inserito in perizia come allegato n. 16), nella premessa, viene riportata una servitù di "altius non tollendi".
Di seguito se ne riporta il punto:

- che le costruzioni sono state eseguite in base a convenzioni per esecuzione del Piano Regolatore in sede di formazione di parte della piazzetta all'incrocio delle Vie Stampa, Soncino e a San Vito, e che a seguito di tale convenzione è stata costituita servitù "altius non tollendi", sul fronte di Via San Vito con l'atto di ratifica della medesima convenzione, a rogito del Notaio dottor M. Ronchetti del 13 gennaio 1936 repertorio n. 7155, registrato a Milano Ufficio Atti Pubblici il 16 gennaio 1936 al n. 7407, volume 675;

Si precisa che tale servitù "altius non tollendi"(*) dettata dalla convenzione è riferita alla sola facciata prospiciente via San Vito e non tutto l'immobile che insiste sulle quattro vie (Piazza Vetra, Via Celestino IV, Via San Vito, Via Gregorio XVI).
L'immobile oggetto di pignoramento, in via San Vito ha solo un ingresso secondario collocato a piano terreno.

*(servitù di non edificare al di sopra di una determinata altezza)

3. Specifichi inoltre la ragione per la quale alcuni immobili non sono stati stimati (per quanto appare siano quelli relativi all'errato pignoramento).

Come riportato in perizia il pignoramento depositato da UNICREDIT SPA, è stato fatto sui dati riportati nella nota d'iscrizione a Ipoteca R.G. 38296 R. P 8001 del 17/05/2006 **(vedi allegato 6)**.

A seguito, di tale nota di iscrizione, è stato redatto in data 17/04/2012 dal Notaio Mattia D'Amato, un certificato notarile (allegato della perizia n 12), ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. **(Vedi allegato 7 a pagina 6)** per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E 277/12 Unicredit SPA contro SPA, nel quale il notaio **attesta** che, in virtù del pignoramento trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano in data 02 Febbraio 2012 5827/4334, per incarico del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari o mediante accertamenti equivalenti per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (dettagliata analisi del frazionamento del subalterno 726):

" oggetto della presente procedura esecutiva devono per tanto ritenersi le seguenti unità del mappale 193, subb: 789-790-791-792-794-795-743-744-745 e i subb dal 748 al 788 entrambi compresi. "

Nello stesso certificato, inoltre è riportato che:
l'unità al mappale 193 sub. 733 non risulta indicato nel frazionamento IS 38296/8001 del 17/05/2006.

Nonostante sia inserito come proprietà Sas, nella visura catastale per soggetto **(vedi allegato 8)** e viene indicato in planimetria come cabina elettrica **(vedi allegato 9)**. Nel certificato notarile succitato, il Sub. 733 **NON** viene incluso nella procedura esecutiva.



A seguito di tale analisi ed attestazione del notaio la sottoscritta arch. Monica Macario ha provveduto a stimare i soli immobili inerenti la procedura esecutiva R.G.E 277/12, oggetto di pignoramento.

4. Dica inoltre se i canoni di locazione pattuiti nei contratti (comunque non opponibili) siano vili.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, dei tre corpi di fabbrica, si è provveduto a verificare se i canoni di locazione fossero vili.

La verifica è stata fatta cristallizzata la quotazione delle locazioni su tre anni differenti, data della notifica di pignoramento (13-12-2011) a favore di Unicredit Spa e a carico della società ' ' Srl, nonostante i contratti di locazione siano stati tutti stipulati successivamente, Alla data di stipula del contratto di locazione e alla data di richiesta dell'integrazione alla perizia da parte del G.E.

Di seguito si riporta un riassunto dei punti salienti dei contratti di locazione e successivamente per ogni corpo di fabbrica il relativo canone di locazione.

Corpo A - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in Milano, Via Celestino IV, 11 - Piazza Vetra - Via Papa Gregorio XIV

Contratto di locazione in essere:

Conduttore: ' ' Srl, con cessione del contratto di locazione a ' ' Srl, il 3 agosto 2016
Foglio: 346
Mappale: 193
Subb.: 789-791-792
Durata: 6 a partire dal **16 marzo 2015 al 16 marzo 2021**
Rinnovo: tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni
Recesso: trascorsi i primi 6 anni di contratto
Dineigo: Locatore rinuncia al deposito dell'art. 29 Legge 392/78

Canone Annuo: il **canone** annuo di locazione viene pattuito tra le parti in 120'000,00 € + IVA e spese condominiali

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", dovendolo valutare in merito al valore delle locazioni durante l'anno in cui è stato fatto il pignoramento, ho provveduto a ricercare quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2011 (**vedi allegato 10**), in riferimento ad un immobile con medesima destinazione catastale, ed ho accertato che, "in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale 1000 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato con destinazione D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 12,50 €/mq e i 18,30 €/mq, ne consegue che, il canone di locazione cristallizzato all'anno 2011 (anno del pignoramento) corrisponde a:

Canone di locazione - destinazione commerciale - 2011				
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua
1000	12,50 €	12.500,00 €	12	150.000,00 €

(valore cautelativo)

Nel caso in cui si consideri il valore delle locazioni riferito all'anno di stipula del contratto 16 marzo 2015 (**vedi allegato 11**), le tabelle OMI indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 19,00 €/mq e i 27,50 €/mq, che corrisponde al seguente canone:



Canone di locazione - destinazione commerciale - 2015				
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua
1000	19,00 €	19.000,00 €	12	228.000,00 €

(valore cautelativo)

Nel caso in cui si consideri il valore delle locazioni nell'anno 2018 (**vedi allegato 12**), le tabelle OMI indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 18,20 €/mq e i 28,50 €/mq, che corrisponde al seguente canone:

Canone di locazione - destinazione commerciale - 2018				
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua
1000	18,20 €	18.200,00 €	12	218.400,00 €

(valore cautelativo)

Per stabilire la congruità o meno del canone di locazione, la scrivente dovendo considerare i canoni di locazione alla data del pignoramento e non già alla stipula del contratto o al valore attuale comunica che:

- il contratto di locazione del corpo "A" **non lo si può considerare vile** poiché è superiore ad 1/3 del valore di mercato al momento del pignoramento;
 - 150'000,00€ / 3 = 50'000,00€
 - 150'000,00€ - 50'000,00€ = 100'000,00€
 - il contratto attuale è di 120'000,00€ anno

Corpo B - Negozi, botteghe (C1) sito in Milano, Via Celestino IV n. 9

Contratto di locazione cessato:

Conduttore: _____, Foglio: 346
Mappale: 193
Subb.: 789-791-792
Durata: 6+6 a partire dal **16 marzo 2015**
Rinnovo: tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni
Recesso: trascorsi i primi 6 anni di contratto
Dineigo: Locatore rinuncia al deposito dell'art. 29 Legge 392/78

Canone Annuo: il canone annuo di locazione viene pattuito tra le parti in 7'800,00 € + IVA e spese condominiali

Il contratto di locazione con la ditta _____ registrato il 25/02/2015 serie 3T n. 2006, risulta cessato e ne è stata data comunicazione all'Agenzia delle Entrate, il giorno il 29/06/2016 prot. N. 0136260 – COMUNICAZIONE E PAGAMENTO RISOLUZIONE CONTRATTO N. 2006 3T 2015, di conseguenza non si è provveduto a valutarne la locazione.

Corpo C - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), sito in Milano, Via Papa Gregorio XIV n. 16

Contratto di locazione in essere:

Conduttore: _____
Foglio: 346
Mappale: 193
Subb.: 743-744-745-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788



Durata: 6+6 a partire dal **1 aprile 2013**
Rinnovo: tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni
Recesso: trascorsi i primi 6 anni di contratto
Dineigo: Locatore rinuncia al deposito dell'art. 29 Legge 392/78

Canone Annuo: gli importi pattuiti verranno corrisposti dal terzo anno (1 aprile 2015), al fine di compensare l'attività di adeguamento normativo che saranno eseguite all'interno della struttura dalla parte conduttrice.

Il conduttore corrisponderà al locatore i seguenti importi annuali al netto delle spese da versare:

1 aprile 2013 – 10'000,00€ - per il primo anno di locazione
 1 aprile 2014 – 10'000,00€ - per il secondo anno di locazione
 1 aprile 2015 – 20'000,00€ - per il terzo anno di locazione
 1 aprile 2016 – 25'000,00€ - per il quarto anno di locazione
 1 aprile 2017 – 30'000,00€ - per il quinto anno di locazione
 1 aprile 2018 – 35'000,00€ - per il sesto anno di locazione
 1 aprile 2019 – 50'000,00€ - dal settimo anno in poi.

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", dovendolo valutare rispetto al valore delle locazioni durante l'anno in cui è stato fatto il pignoramento, ho provveduto a ricercare quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2011 (**vedi allegato 13**), in riferimento ad un immobile con medesima destinazione catastale, ed ho accertato che, in considerazione della superficie di ogni singolo box meccanizzato (sup. convenzionale 10 mq cadauno) e del numero dei box meccanizzati n.44 (esclusi quelli non indicati come sub.), e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato con destinazione C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, nella stessa zona indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 10,50 €/mq e i 15,00 €/mq, ne consegue che, il canone di locazione cristallizzato all'anno 2011 (anno del pignoramento) corrisponde a:

Canone di locazione - C6 - destinazione autorimessa - 2011						
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua cadauno	n. Tolate box	Tot Locazione annua
10	10,50 €	105,00 €	12	1.260,00 €	44	55.440,00 €

(valore cautelativo)

Nel caso in cui si consideri il valore delle locazioni riferito all'anno di stipula del contratto 1 aprile 2013 (**vedi allegato 14**), le tabelle OMI indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 10,50 €/mq e i 15,00 €/mq, che corrisponde al seguente canone:

Canone di locazione - C6 - destinazione autorimessa - 2013						
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua cadauno	n. Tolate box	Tot Locazione annua
10	10,50 €	105,00 €	12	1.260,00 €	44	55.440,00 €

(valore cautelativo)

Nel caso in cui si consideri il valore delle locazioni nell'anno 2018 (**vedi allegato 15**), le tabelle OMI indicano un prezzo mensile di locazione compreso tra i 11,00 €/mq e i 15,00 €/mq, che corrisponde al seguente canone:

Canone di locazione - C6 - destinazione autorimessa - 2018						
mq	€/mq mese	Locazione mensile	n. mesi	Locazione annua cadauno	n. Tolate box	Tot Locazione annua
10	11,00 €	110,00 €	12	1.320,00 €	44	58.080,00 €

(valore cautelativo)



Per stabilire la congruità o meno del canone di locazione, la scrivente dovendo considerare i canoni di locazione alla data del pignoramento e non già alla stipula del contratto o al valore attuale comunicata che:

- il contratto di locazione del corpo "C" **risulta vile**, poiché il canone annuo è molto inferiore ad 1/3 del valore di mercato al momento del pignoramento;
 $55'440,00\text{€} / 3 = 18'48,00\text{€}$
 $55'440,00\text{€} - 18'480,00\text{€} = 36'960,00\text{€}$
 il contratto attuale è a scaglioni per anno di locazione e solo il valore riportato al 6 anno di locazione si avvicina all'importo della locazione di mercato al momento del pignoramento.

* * * * *

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della Giustizia.

Allegati

- 1) Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica PG.0234579/18;
- 2) Certificato Urbanistico del 01/06/2004- Richiesto da : PG.581606/04;
- 3) Stralcio di N.T.A.;
- 4) Regolamento di Condominio;
- 5) Contratto di Compravendita del 11/03/1982+ Regolamento di condominio;
- 6) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria 38296/8001;
- 7) Certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 3 del 17/04/2012- Notaio Mattia D'Amato;
- 8) Visura per Soggetto;
- 9) Planimetria catastale Sub. 733;
- 10) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2011) - Commerciale;
- 11) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2015) - Commerciale;
- 12) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2018) - Commerciale;
- 13) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2011) - Residenziale;
- 14) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2015) - Residenziale;
- 15) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2018) - Residenziale;
- 16) Planimetria con indicazione dei posti auto di proprietà
- 17) Frazionamento in quota del 12/19/2007 -70468/12714
- 18) Frazionamento in quota del 23/10/2007 -80962/15230
- 19) Note di trascrizione Atto tra vivi parti alienate;

Data
26-06-2018

L'Esperto alla stima
Monica Macario

