

Ing. Edoardo Monzeglio
Ordine Ingg.Milano n. 11276

Fallimento Incoming ITALIA spa
R.G. 379/2021

Perizia relativa all'immobile di Via Castel Morrone 7
Milano

Via F. Filzi n. 18 20124 Milano tel: 02/36535743
email: edoardo@studiomonzeglio.it
P.IVA 08746090151 C.F. MNZDDF50T11F205Q

Milano, 15 11 2022

Oggetto:

Fallimento Incoming Italia Spa – R.G. 379/2021

Perizia relativa all'immobile di Via Castel Morrone n. 7 Milano

Premessa

Previo incarico ricevuto dal Tribunale di Milano, Sezione II Civile Fallimentare relativamente a quanto in oggetto, io sottoscritto Ing. Edoardo Franco Marco Monzeglio, CF: MNZDDF50T11F205Q, con studio in Milano, via F.Filzi 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 11276, ho esaminato la documentazione consegnatami, ho effettuato sopralluoghi nei locali oggetto della perizia, ho effettuato ricerche presso gli Uffici del Comune di Milano, Edilizia Privata.

Qui di seguito espongo le risultanze della mia analisi, che hanno i seguenti scopi:

- *Verificare la regolarità urbanistica/edilizia/catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia*
- *Stimare il valore del bene stesso.*

Identificazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto fu identificata inizialmente, nel 1939, con la scheda abitualmente definita "di impianto" con la Categoria C/1 (Negozio), al Foglio 355, part. 439, sub. 3, classe 7, consistenza 16 mq. Tale identificazione permase fino al 7 maggio 2013.

Dal 7 maggio 2013 al 15/4/2014 l'unità immobiliare in oggetto è identificata con il sub 712 (identici Foglio e particella) in categoria A/3, classe 3, consistenza 1 vano.

Dal 15/4/2014 l'unità immobiliare in oggetto è identificata con il sub 712 (identici Foglio e particella) in categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano.

Verifica di regolarità urbanistica

Notoriamente si considera, per immobili antecedenti al 1942, la scheda catastale "di impianto" come un documento valido anche ai fini della regolarità urbanistica.

Pertanto, posso affermare con certezza la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare originaria in

Via F. Filzi n. 18 20124 Milano tel: 02/36535743

email: edoardo@studiomonzeglio.it

P.IVA 08746090151 C.F. MNZDDF50T11F205Q

quanto la documentazione a mie mani dimostra che lo stesso fu registrato presso il Catasto di Milano in data 11 ottobre 1939, scheda n. 2168504 compilata dall' Ing. Carlo Galimberti di Milano.

In data 15/02/2010 viene deposita dal Sig. Alessandro Rosso, C.F. RSSLSN59T06L219H, presso il Comune di Milano una Denuncia di inizio attività (specificatamente protocollo n. 120234/2010) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/05, a mezzo della quale l'unità in oggetto viene accorpata ad altra unità immobiliare confinante e, a mezzo anche del contestuale cambio di destinazione d'uso, di fatto la stessa diventa un'unità ad uso residenziale.

L'uso a cui viene adibita negli anni è di tipo "ricettivo".

Come tale è rimasta fino ad oggi, come posso testimoniare avendo avuto accesso ai locali.

L'esame dei documenti relativi alla pratica edilizia menzionata, che è stata soggetta anche ad integrazioni su richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune, dimostra che la pratica è stata comunque recepita e approvata dal Comune.

La nuova identificazione catastale è quella di cui al precedente paragrafo.

Stato dei luoghi alla data odierna

L'unità immobiliare è sita al piano terra di un edificio multipiano ed è composta di un unico vano. Come già scritto precedentemente l'unità immobiliare in oggetto, integrata e collegata al subalterno limitrofo, è destinata ad uso "ricettivo". Sostanzialmente è parte di una camera d'albergo e come tale è rifinita e arredata.

Tutta l'impiantistica (climatizzazione e forza motrice elettrica) è integrata con quella del centro ricettivo alberghiero. Pertanto l'unità immobiliare non è autonoma dal punto di vista del riscaldamento, del raffrescamento, dell'illuminazione e dell'alimentazione elettrica alle prese. Non ho evidenza che siano presenti e collegati all'unità immobiliare specifici contatori luce e gas.

Valutazione economica del bene

Appare ovvio che il primo interessato all'acquisto del bene è il proprietario dell'unità a cui il sub 712 è stato collegato per realizzare una più ampia unità abitativa ad uso alberghiero/ ricettivo.

E' altresì ovvio che appare difficile una vendita sul libero mercato di una unità così saldamente collegata e dipendente da un'altra, per cui è necessario un esercizio di valutazione del bene che prescindendo dalla situazione di collegamento dello stesso alla proprietà cui esso è, come già detto, unito.

Questa valutazione, secondo me è molto utile per poter valutare serenamente eventuali proposte di acquisto dei proprietari del locale collegato, collegamento che ha reso possibile il cambio di destinazione d'uso effettuato tra il 2010 e il 2013.

La valutazione autonoma del bene non può prescindere dal fatto che esso vada valutato primariamente nella sua autonomia originaria, ovvero nella sua classificazione di negozio (C/1).

Utilizzerei a tal fine il Bollettino OMI, primo semestre 2022, dell'Agazia delle Entrate che è basato sulle effettive transazioni di compravendita stipulate nel semestre.

Possiamo stimare la superficie lorda commerciale del sub 712 in mq. 19,00.

Le indicazioni fornite dal Bollettino OMI - primo semestre 2022- sono tali da valutare il prezzo/mq di un negozio nella zona C12, Microzona 22, tra € 2.900,00 (minimo) e € 4.500,00 (max).

La via Castel Morrone non è sicuramente una via di "shopping", non è molto attraente dal punto di vista commerciale e pertanto bisogna concentrarsi sui valori minimi indicati dal Bollettino OMI.

Va subito detto che, viste le dimensioni molto limitate del sub 712, nel quale è assolutamente impossibile inserire un servizio igienico idoneo, l'unico "negozio" che potrebbe installarsi è uno di quelli di distribuzione automatica a bassissimo valore aggiunto.

Quindi i prezzi suddetti indicati dal bollettino OMI, sono, a mio parere da ridimensionare ulteriormente.

Un sito di distribuzione automatica, generalmente molto mal visto dagli altri condomini, è anche un centro di aggregazione, purtroppo, di una clientela non molto raccomandabile soprattutto nelle ore notturne.

Secondo me la riduzione di valore legata al tipo di "negozio" incide negativamente sul valore commerciale del bene per almeno il 30%.

Siamo in presenza quindi di un bene il cui valore/mq non supera € 2.030,00/mq. Ovvero un valore complessivo di € (2.030,00 x 19,00)= € 38.570,00

Vanno però aggiunte altre considerazioni.

Per riclassificare l'unità immobiliare a "negozio" sarebbe necessario:

- 1. Redigere e depositare presso il Comune una pratica edilizia di frazionamento e cambio d'uso.*
- 2. Eseguire i lavori di frazionamento edile.*
- 3. Eseguire in lavori di frazionamento impiantistico*
- 4. Richiedere all'Ente distributore almeno un allaccio contatore elettrico.*
- 5. Redigere e depositare presso il Catasto la nuova scheda catastale con pratica DOCFA*
- 6. Andrebbe anche valutata la necessità di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione energetica (APE).*

Ho valutato queste ipotesi di costo (in maniera ottimistica e senza prevedere imprevisti di sorta):

Pratica edilizia: € 1.750,00 + 4%+IVA 22% = € 2.220,00

Opere edili: € 1.500,00+ IVA 22%= € 1.830,00

Opere elettriche: € 900,00 + IVA 22%= € 1.098,00

Allaccio elettrico: € 500,00

Pratica catastale DOCFA: € 550,00+4%+IVA 22%= € 698,00

Attestato Prestazione Energetica: € 400,00 + 4%+IVA 22% = € 508,00

Il totale delle prestazioni professionali e delle opere necessarie ammonta quindi a € 6.854,00.

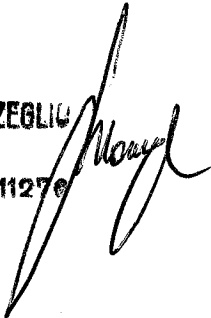
Tale importo andrebbe dedotto da quello precedentemente ottenuto di € 38.570,00.

Conclusioni

Stante tutte considerazioni fin qui fatte, stimo **il valore commerciale del sub 712 di via Castel Morrone 7 in € 31.700,00**

In fede,

Dott. Ing. EDOARDO MONZEGLIO
MILANO
Albo Ingegneri Milano N. 11276



Allegati:

- *Scheda catastale originaria "di impianto"*
- *Scheda catastale attuale*
- *Visura catastale storica*
- *Bollettino OMI 1° semestre 2022*
- *Fotografia della facciata – piano terreno*

Ing. Edoardo Monzeglio
Ordine Ingg.Milano n. 11276

Via F. Filzi n. 18 20124 Milano tel: 02/36535743
email: edoardo@studiomonzeglio.it
P.IVA 08746090151 C.F. MNZDDF50T11F205Q



MINISTERO DELLE FINANZE

Planimetria accettabile

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2168504

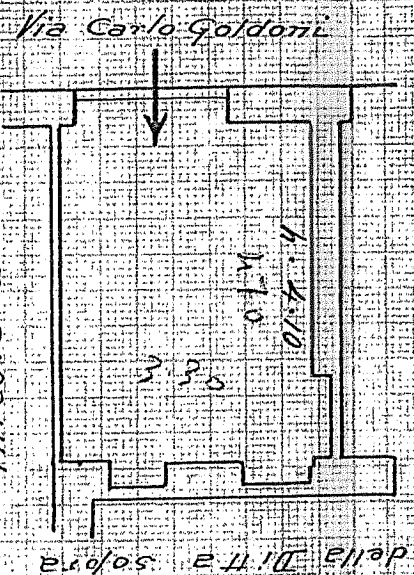
Rampino di MILANO

Ditta " Soc. An. Castelmoreno "

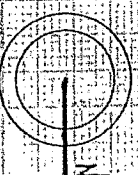
Via Castelmorone n° 7

in Segnare cognome, nome, parente' del solo primo intestatario

10660



ORIENTAMENTO



SCALA 0:1:400

ACCERTAMENTO C
PROPRIETA' IMMOBILIARE

(R. D. L. 13 aprile 1939)

COM

di MILANO

Talorchino d
DEL

SCHEDA

21685

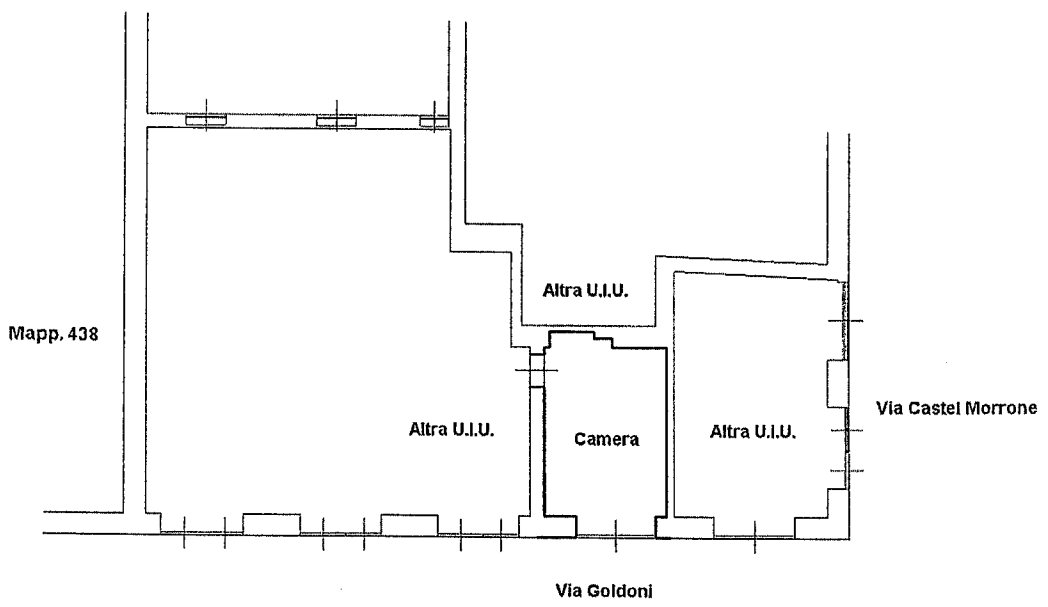
A VERTEEN
L'attributione deve essere
cura del dichiaratore
merita (riprodurre
mobiliare denuncie
scelte segnate) del
scarsi dell'articolo XVI
13 aprile 1939-XVII

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0220609 del 07/05/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano via castel morrone civ. 7	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 355 Particella: 439 Subalterno: 712	Compilata da: PASTORINO PIETRO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 8572

Scheda n. 1 Scala 1:200

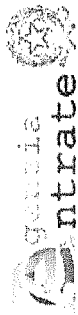
Piano Terra
H = 4.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 355 - Particella: 439 - Subalterno: 712 >
VIA CASTEL MORRONE n. 7 piano: T;

Ultima planimetria in atti





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2022

Data: 04/04/2022 Ora: 9.48.31

Visura n.: T54269 Pag: 2

Segue

Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 355 - Particella 439

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		355	439	712	2		A/3	3	1 vani		Euro 116,20	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. MI0220609 in atti dal 07/05/2013 C/1-A/3 (n. 34744.1/2013)
Indirizzo VIA CASTEL MORRONE n. 7 Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mod.58												

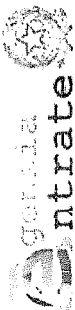
L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sede in MILANO (MI)			
1	ALESSANDRO ROSSO GROUP S.P.A.		03519140960*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 10/10/2012 Pubblico ufficiale FORINO ORSOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 10530 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 39185.1/2012 Reparto PI di MILANO I in atti dal 24/10/2012				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		355	439	3	2		C/1	7	16 m ²		Euro 636,27 L. 1.232.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA CASTEL MORRONE n. 7 Piano T												
Notifica												
Mod.58												



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2022

Data: 04/04/2022 Ora: 9.48.31

Segue

Visura n.: T54269

Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		355	439	3	2		C/1	7	16 m ²		L. 1.564	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA CASTEL-MORRONE n. 7 Piano T												
Notifica Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSANDRO ROSSO GROUP S.P.A. Sede in MILANO (MI) Atto del 10/10/2012 Pubblico ufficiale FORINO ORSOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 10530 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 39185.1/2012 Reparto PI di MILANO I in atti dal 24/10/2012	03519140960*	(1) Proprieta' I/I fino al 07/05/2013

Situazione degli intestati dal 26/06/2003

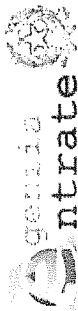
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSANDRO ROSSO INCENTIVE S.P.A. Sede in MILANO (MI) Atto del 26/06/2003 Pubblico ufficiale GUZZI PIOLA ANTONIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 25561 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 37769.1/2003 Reparto PI di MILANO I in atti dal 08/07/2003	03519140960*	(1) Proprieta' I/I fino al 10/10/2012

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MILANI Renata nata a MILANO (MI) il 02/02/1940	MLNRNT40B42F205Q*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 26/06/2003
2	MIOLO Ivo James nato a CASTELBALDO (PD) il 16/10/1937	MLJVMSS37R16C057M*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 26/06/2003
DATI DERIVANTI DA Documento del 01/10/1984 Voltura in atti dal 21/09/1988 Repertorio n.: 86840 Rogante SCHIAVO FOLCO Sede MILANO (MI) Registrazione UR Sede MILANO (MI) Volume 2 n. 58807 del 18/10/1984 (n. 103818/1985)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/02/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASELLE GIUSEPPE Francesco nato il 04/11/1950		(1) Proprieta' 10000/10000 fino al 01/10/1984



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2022

Data: 04/04/2022 Ora: 9.48.31
Visura n.: T54269 Pag: 4

Fine

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1980 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 5377 registrato in data 01/08/1980 - Voltura n. 125840/1980 in atti dal 09/09/1988

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

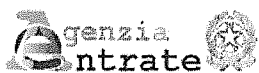
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASELLE Giuseppe nato a MILANO (MI) il 04/11/1950	CSLGPP50S04F205E*	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 10/02/1980
2	MASCAGNI Vanda nato a FIRENZE (FI) il 02/10/1912		(1) Proprieta' 500/1000 fino al 10/02/1980
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Codice zona: C12

Microzona: 22

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1150	L	3,6	6	L
Negozi	Normale	2900	4500	L	14,5	21,5	L
Negozi	Ottimo	5100	8100	L	28,4	46	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

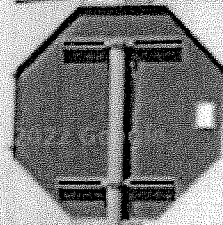


[Legenda](#)

← 33 Via Carlo Goldoni Milano, Lombardia

Via C
7:20
AC

Via Castel Morrone... X
Via Castel Morrone, 7, ...
45.47°N, 9.21°E



Google Earth
© 2022 Google



Videocamera: 118 m