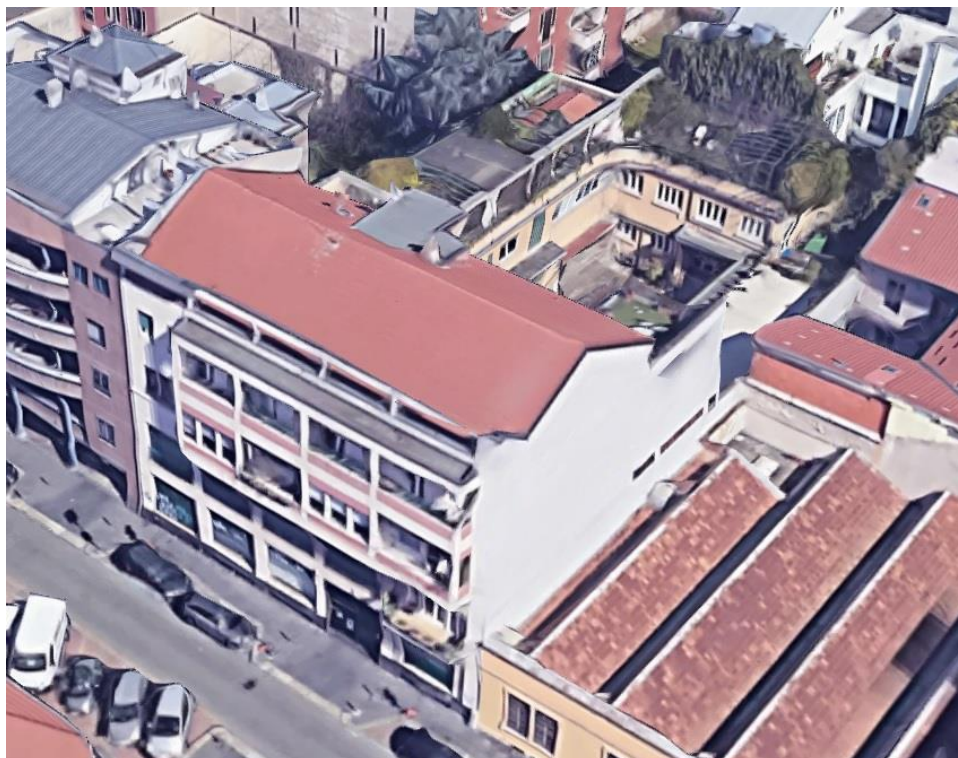


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Marianna Galioto

RGE 461/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: Unità Immobiliare adibita ad ufficio (sub 703)

LOTTO 2: Unità Immobiliare adibita ad ufficio (sub 704)

Unità immobiliari in Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

Bene in **Milano**
via Benvenuto Garofalo n. 26

LOTTO 1

(ufficio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Garofalo n. 26, ufficio sito al piano rialzato del corpo di fabbrica interno composto da un ampio locale "open space" ad uso ufficio ed un servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2.a)

Intestati [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 274 part. 708 sub. 703**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Superficie Catastale Totale: 172 m²

Rendita € 4.551,28

Indirizzo: via Benvenuto Garofalo n. 26, piano T

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'ufficio: cortile condominiale, altra unità immobiliare, particella 714, particella 711, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di arredo e materiali.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente la società eseguita quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.a) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 14), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 03/03/2011 – Registro Particolare 2296 Registro Generale 12674
Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 5076/2742 del 28/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Banca Popolare di Milano s.c. a r.l.

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 1.000.000,00 Totale: € 2.000.000,00 Durata: 10 anni

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 5831 del 08/06/2016 (atto di modifica della durata di rimborso per mutuo)
2. Iscrizione n. 2540 del 02/03/2021

ISCRIZIONE del 26/04/2012 – Registro Particolare 3267 Registro Generale 21080
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 34102/9864 del 23/04/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Cassa di risparmio di Fano s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 250.000,00 Totale: € 450.000,00 Durata: 9 anni

ISCRIZIONE del 29/01/2019 – Registro Particolare 974 Registro Generale 6253
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13496/6819 del 28/01/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 66.353,24 Totale: € 132.706,48

ISCRIZIONE del 02/03/2021 – Registro Particolare 2450 Registro Generale 14758
Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 5076/2742 del 28/02/2011
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Banca Popolare di Milano s.c. a r.l.

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 1.000.000,00 Totale: € 2.000.000,00 Durata: 10 anni

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2296 del 2011

TRASCRIZIONE del 13/05/2021 – Registro Particolare 25749 Registro Generale 37065
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 5888 del
16/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Red Sea s.p.a.

Contro: ██████████

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il legale rappresentante della società esecutata ha comunicato in data 31/01/2022 che il complesso immobiliare viene gestito "da una persona che si occupa dell'amministrazione per conto del proprietario storico (quello che ha > 51% dei millesimi)" e non risulta pertanto nominato alcun amministratore.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente comunica di aver ricevuto direttamente dal legale rappresentante della società esecutata, in data 07/02/2022, i conteggi relativi alle spese comuni di "condominio", come di seguito riportate:

Millesimi di proprietà: 0,06177
Millesimi di gestione: 0,06729
Millesimi riscaldamento: 0,07486

Si precisa che la gestione ordinaria riguarda il periodo dal 1 luglio al 30 giugno dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 2.300,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/02/2022

- Spese insolte gestione dal 01/07/2020 al 30/06/2021: € 2.446,28
- Spese insolte gestione dal 01/07/2019 al 30/06/2020: € 2.412,35

Spese di gestione straordinaria (posteriore al pignoramento):

- Causale: "Meazza/Fusema Fatt. 18 del 29.06.21": € 312,33

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

nessuna

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'accesso all'unità immobiliare è posto ad una quota rialzata di circa 1 mt (n° 6 gradini) rispetto al piano cortile. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servo-scala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

non presente

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti notarili (allegati 5 – 6) e del certificato notarile in atti alla procedura (allegato 11), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società ██████████ (attuale proprietaria), con sede in Milano, Codice Fiscale ██████████ l'unità immobiliare in oggetto pervenne con atto di compravendita a firma del Notaio Pozzi Giorgio in data 17/02/2003 repertorio 22955/7668, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 19/02/2003 ai nn. 14875/10503, per acquisto dalla sig.ra Bahr Marilene, nata a Milano il 16/11/1933, Codice Fiscale BHRMLN33S56F205F. (allegato 5)
- La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra Bahr Marilene (sopra generalizzata) in forza di atto di divisione a firma del Notaio Cesare Chiodi Daelli del 19/12/1996 Repertorio 78974/11781, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 14/01/1997 ai nn. 1724/1367 (allegato 6)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

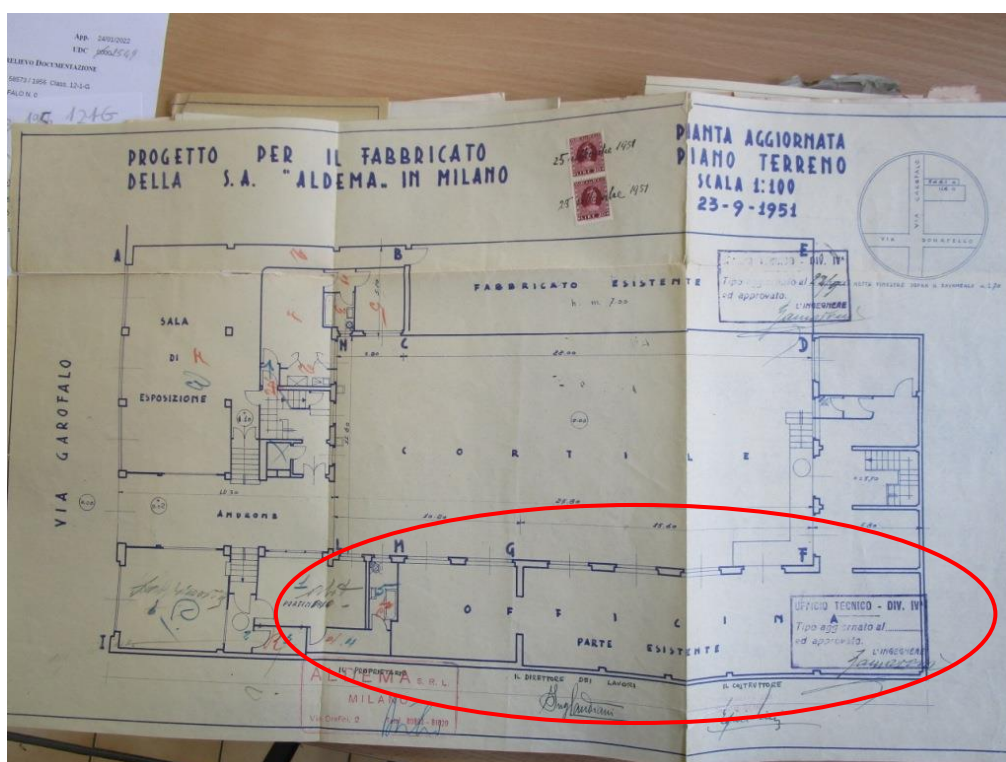
6.1. Pratiche edilizie reperate presso il Comune di Milano (allegati 8 – 9 – 10 - 11)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per opere edilizie n° 1310 del 25/05/1948 Atti 41817/5686/1948 per lavori di: *“costruzione di fabbricato ad uso magazzino e autorimessa.”* (pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza per opere edilizie n° 1055 del 26/04/1949 Atti 79823/11049/1948 per lavori di: *“sopralzo di un piano a formazione locali ad uso magazzino in aggiunta alle opere autorizzate con licenza in atti n° 41817/5686/48”* (pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza di occupazione n° 320 del 14/03/1950 Atti 79823/11049/1948 (pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza per opere edilizie n° 141 del 24/01/1949 Atti 152662/24121/1948 per lavori *“costruzione fabbricato ad uso industriale”*
- Licenza di occupazione n° 1066 del 20/12/1950 Atti 152662/24121/1948
- Licenza per opere edilizie n° 1189 del 10/05/1949 Atti 30352/3996/1949 per lavori di: *“costruzione di fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione”*
- Licenza di occupazione n° 1410 del 27/12/1952 Atti 174054/38631/1950

- Licenza per pere edilizie n° 1591 del 01/07/1953 Atti 113946/25439/1953 per lavori di:
"sopralzo di tre piani fabbricato ad uso abitazione a completamento e richiamo opere autorizzate con licenza in atti 30352/3996/1949"
- Licenza per opere edilizie n° 2439 del 01/10/1953 Atti 132650/17270/1953 per lavori di:
"modifica opere autorizzate con licenza in atti n° 113946/25439/53"
- Licenza di occupazione n° 479 del 24/05/1957 Atti 58573/14129/1956

Dallo studio della documentazione disponibile nei fascicoli depositati presso l'archivio del comune di Milano oltre che dalla documentazione Catastale emerge che l'unità immobiliare in epigrafe ha destinazione catastale A/10 – Ufficio, mentre nelle pratiche edilizie, la destinazione d'uso indicata è "officina", il sottoscritto PE ha effettuato ulteriori ricerche al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare stessa rilevando quanto segue:



Estratto tavola piano primo – Licenza Edilizia 2439 del 1/10/1953

Il sottoscritto PE incaricato:

- Ha interpellato l'Amministratore Unico della società esecutata che, dopo diverse ricerche presso i propri archivi, ha comunicato verbalmente di non essere in possesso di alcuna documentazione tecnica e/o riferimenti a pratiche edilizie successive alla costruzione dello stabile
- Considerate le variazioni indicate nella visura storica per immobile, è stata formulata esplicita richiesta di accesso agli atti per decennio, presso l'Area Sportello Unico per L'edilizia, per verificare l'esistenza di modifiche. L'ufficio Visure ha comunicato quanto segue:
 - Decennio 1985/1995 (allegato 9)
"nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1985/1995"
 - Decennio 1995/2005 (allegato 10)

- È stata reperita la Denuncia di Inizio Attività PG. 26151176/2001 del 12/07/2001 per opere di: "sopralzo muro a confine con i mappali n. 708 e 709" (non oggetto della presente procedura)
- Decennio 2005/2015 (allegato 11)
"nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2005/2015"
 - Condoni.
 - L'ufficio Condono del Comune di Milano, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto Pe, circa l'esistenza di pratiche di condoni sull'immobile oggetto di stima ha risposto (verbalmente) che è presente una pratica di Condono relativo all'unità immobiliare sub 705 (non oggetto della presente procedura) Protocollo 1233323 del 10/12/2004 di cui alla Concessione n° 450 del 24/07/2019.
 - A seguito di ulteriore verifica, il sottoscritto PE provvedeva a reperire presso l'Archivio Notarile l'atto di divisione del 19/12/1996 Repertorio 78974/11781 Notaio Chiodi Daelli Cesare, antecedente all'atto di provenienza del 2003. Dalla lettura dello stesso è emersa la presenza della seguente dichiarazione: *"che a seguito di opere in assenza di concessione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria per abusi edilizi spedita al Comune di Milano con raccomandata in data 13 marzo 1986 n. 6109"*

Alla luce di quanto emerso, al fine di chiarire l'esatta consistenza del bene e la relativa regolarità edilizie e urbanistica, lo scrivente ha ritenuto indispensabile approfondire ulteriormente l'indagine mediante nuova formale richiesta di accesso agli atti di Condono al fine di visionare anche le pratiche di condono sopra citate, in maniera tale da poter verificare se eventualmente fossero presenti altri documenti relativi alle unità immobiliari pignorate.

La richiesta di accesso agli atti di condono è stata protocollata a mezzo pec e il sottoscritto PE è ad oggi ancora in attesa di essere convocato dal competente ufficio per la visura dei fascicoli edilizi. Sarà compito del PE stesso informare prontamente il GE circa eventuali esiti della ricerca e procedere ad opportuna integrazione del proprio elaborato peritale.

6.2. Conformità edilizia: AL MOMENTO NON CONFORME

Per quanto esposto al precedente paragrafo, il sottoscritto PE non è al momento in grado di poter verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Infatti, dalla lettura della documentazione tecnica (tavole di progetto) reperita presso gli archivi del Comune di Milano, si osserva che la destinazione d'uso assentita (Licenza Edilizia 2439 del 1/10/1953) è "officina" mentre invece, l'attuale destinazione d'uso catastale è "ufficio – A/10". Si osserva inoltre che l'unità immobiliare (attuale sub 703 – LOTTO 1) in origine, costituiva un'unica unità immobiliare con l'attiguo subalterno 704 – LOTTO 2.

Come da provvedimento del 26/09/2022 del Giudice dell'esecuzione, lo scrivente deposita il presente elaborato peritale riservandosi di procedere eventualmente nel prosieguo a ogni ulteriore integrazione.

6.3. Conformità catastale: AL MOMENTO NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 11/05/2001 (allegato 3.a)

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo, il sottoscritto PE non è al momento in grado di poter verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato

differmità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Dalla lettura della documentazione tecnica (tavole di progetto) reperita presso gli archivi del Comune di Milano, si osserva che la destinazione d'uso assentita è "officina" mentre invece, l'attuale destinazione d'uso catastale è "ufficio – A/10". Si osserva inoltre che l'unità immobiliare (attuale sub 703 – LOTTO 1) in origine, costituiva un'unica unità immobiliare con l'attiguo subalterno 704 – LOTTO 2.

Per quanto sopra esposto resta comunque da confermare la conformità catastale in relazione alla conformità edilizia di cui sopra.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi 6.1 e 6.2, lo scrivente non è al momento in possesso di tutti gli elementi atti a verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare. Pertanto, come da provvedimento del 26/09/2022 del Giudice dell'esecuzione, lo scrivente deposita il presente elaborato peritale riservandosi di procedere eventualmente nel prosieguo a ogni integrazione.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica/PIOLA

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è situato a nord-est del Comune di Milano, in zona periferica, nei pressi del quartiere San Donato.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale. Il quartiere è distante circa 3km dal centro cittadino e raggiungibile da fuori Milano mediante l'innesto di Rubattino di immissione alla Tangenziale Est di Milano distante circa 3 km, che converge in tutte le direzioni autostradali.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore e istituti universitari.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate dei mezzi pubblici quali: metropolitana linea verde M2 "Piola" e autobus linea 90.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Garofalo 26, è costituito da un insieme di fabbrica, con volumi di diversa altezza, il corpo principale con affaccio su via Garofalo e un corpo secondario che si sviluppa lungo cortile condominiale interno.

Il volume di edificio con affaccio su via Garofalo è ad uso prevalentemente residenziale mentre i corpi interni sono prevalentemente ad uso ufficio e magazzino.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso: cancello pedonale e carraio in ferro con accesso da via Garofalo

- Ascensore: non presente nella porzione di edificio in esame
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare attualmente adibita ad uso ufficio è ubicata al piano terra (rialzato) con accesso dal cortile interno.

L'unità immobiliare si compone di un ampio locale "open space" all'interno del quale sono state installate diverse pareti mobili a separazione degli ambienti, oltre un servizio igienico regolarmente disimpegnato.

Ufficio

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 mt circa
- pavimenti: pavimento in parquet laminato plastico in appoggio su apposito tappetino. Piastrelle in gres nel servizio igienico
- infissi esterni: serramenti in pvc con doppio vetro camera
- porta d'accesso: con profili in alluminio con specchiature in vetro
- porte interne: porte ad anta a battente con profili in alluminio e vetro in corrispondenza delle pareti mobili, oltre porta in legno ad anta a battente tamburata nel servizio igienico
- impianto citofonico: presente (non è stato possibile verificare se funzionante)
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento all'interno mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie
- servizio igienico: attrezzato con wc e bidet oltre un lavabo posizionato nell'antibagno
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione a split (non è stato possibile verificarne il funzionamento)
- altezza dei locali: 2,85 mt in corrispondenza del controsoffitto a doghe in alluminio
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Ufficio | mq. | 172,7 | 100% | 172,7 |
| | | 172,7 | | 172,7 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Il sottoscritto PE, non disponendo quindi di tutti gli elementi necessari per chiarire l'esatta consistenza del bene e la relativa destinazione d'uso oggi autorizzata, procede con la stima dell'unità immobiliare sia con destinazione funzionale Ufficio (identificata dalla destinazione catastale A/10) sia con destinazione funzionale Officina / Laboratorio (identificata dalla pratica edilizia).

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di

manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Ufficio: 2.400 €/mq commerciale

Laboratorio: 1.900,00 €/mq commerciale

9.4. Valutazione LOTTO 1 ad uso Ufficio

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|---|------------------------|------------|---------------------|
| Ufficio | Fg. 274, Part. 708, Sub 703 categoria A/10 | 172,7 | € 2.400,00 | € 414.480,00 |
| | | | | € 414.480,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------|
| • Valore LOTTO 1 ad uso ufficio | € 414.480,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 20.724,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 4.858,63 |
| • Spese condominiali straordinarie | -€ 312,33 |
| | <hr/> <hr/> |
| Valore LOTTO 1 ad uso ufficio al netto delle decurtazioni | € 388.585,04 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1 ad uso ufficio

| Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso ufficio nello stato di "libero": | € 388.500,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso ufficio nello stato di "occupato": | - |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

9.4. Valutazione LOTTO 1 ad uso Laboratorio

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Laboratorio | Fg. 274, Part. 708, Sub 703 | 172,7 | € 1.900,00 | € 328.130,00 |
| | | | | € 328.130,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|---------------------|
| • Valore LOTTO 1 ad uso laboratorio | € 328.130,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 16.406,50 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 4.858,63 |
| • Spese condominiali straordinarie | -€ 312,33 |
| Valore LOTTO 1 ad uso laboratorio al netto delle decurtazioni | € 306.552,54 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1 ad uso Laboratorio

| Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso Laboratorio nello stato di "libero": | € 306.500,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso Laboratorio nello stato di "occupato": | - |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

Bene in **Milano**
via Benvenuto Garofalo n. 26

LOTTO 2

(ufficio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Garofalo n. 26, corpo di fabbrica interno: ufficio composto da due locali, servizio e terrazzo al piano primo, due locali al piano rialzato e due locali al piano seminterrato collegati da scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di Elfin s.r.l. con sede in Milano, Codice Fiscale 13368600154

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2.b)

Intestati: **Elfin s.r.l.** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 274 part. 708 sub. 704**

dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 6 vani

Superficie Catastale Totale: 159 m²

Rendita € 3.641,02

Indirizzo: via Benvenuto Garofalo n. 26, piano S1-T-1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dei locali al piano primo: altra unità immobiliare, particella 714, particella 711, altra unità immobiliare, cortile condominiale

Dei locali al piano terra: altra unità immobiliare, particella 714, altra unità immobiliare, cortile condominiale

Dei locali al piano seminterrato: altra unità immobiliare, particella 714, altra unità immobiliare, cortile condominiale

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati da persone con presenza di arredo e materiali, in forza di una "scrittura privata"

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12 - 13)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente la società esecutata quale "dante causa".

Si osserva che l'Amministratore Unico della società esecutata ha fornito copia della scrittura privata con il quale la società esecutata Elfin s.r.l. concedeva l'immobile alla società

Contro: [REDACTED]
Capitale: € 66.353,24 Totale: € 132.706,48

ISCRIZIONE del 02/03/2021 – Registro Particolare 2450 Registro Generale 14758
Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 5076/2742 del 28/02/2011
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Banca Popolare di Milano s.c. a r.l.
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 1.000.000,00 Totale: € 2.000.000,00 Durata: 10 anni
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2296 del 2011

TRASCRIZIONE del 13/05/2021 – Registro Particolare 25749 Registro Generale 37065
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 5888 del
16/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Red Sea s.p.a.
Contro: [REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il legale rappresentante della società esecutata ha comunicato in data 31/01/2022 che il complesso immobiliare viene gestito "da una persona che si occupa dell'amministrazione per conto del proprietario storico (quello che ha > 51% dei millesimi)" e non risulta pertanto nominato alcun amministratore.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente comunica di aver ricevuto direttamente dal legale rappresentante della società esecutata, in data 07/02/2022, i conteggi relativi alle spese comuni di "condominio", come di seguito riportate:

Millesimi di proprietà: 0,17878
Millesimi di gestione: 0,19016
Millesimi riscaldamento: 0,18177

Si precisa che la gestione ordinaria riguarda il periodo dal 1 luglio al 30 giugno dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 6.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/02/2022

- Spese insolute gestione dal 01/07/2020 al 30/06/2021: € 5.669,35
- Spese insolute gestione dal 01/07/2019 al 30/06/2020: € 6.020,72

Spese di gestione straordinaria (posteriore al pignoramento):

- Causale: "Meazza/Fusema Fatt. 18 del 29.06.21": € 312,33

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in

corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Si informa che attualmente è presente al piano seminterrato una porta di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 705 (non oggetto della presente procedura), per il collegamento tra le unità immobiliari stesse.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'accesso all'unità immobiliare è posto ad una quota rialzata di circa 1 mt (n° 6 gradini) rispetto al piano cortile. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servo-scala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello, che potranno essere inoltre installati anche all'interno del corpo di fabbrica per consentire l'accesso agli uffici al piano primo e seminterrato

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

non presente

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti notarili (allegati 5 – 6) e del certificato notarile in atti alla procedura (allegato 11), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società ██████████ (attuale proprietaria), con sede in Milano, Codice Fiscale ██████████ l'unità immobiliare in oggetto pervenne con atto di compravendita a firma del Notaio Pozzi Giorgio in data 17/02/2003 repertorio 22955/7668, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 19/02/2003 ai nn. 14875/10503, per acquisto dalla sig.ra Bahr Marilene, nata a Milano il 16/11/1933, Codice Fiscale BHRMLN33S56F205F. (allegato 5)
- La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra Bahr Marilene (sopra generalizzata) in forza di atto di divisione a firma del Notaio Cesare Chiodi Daelli del 19/12/1996 Repertorio 78974/11781, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 14/01/1997 ai nn. 1724/1367 (allegato 6)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

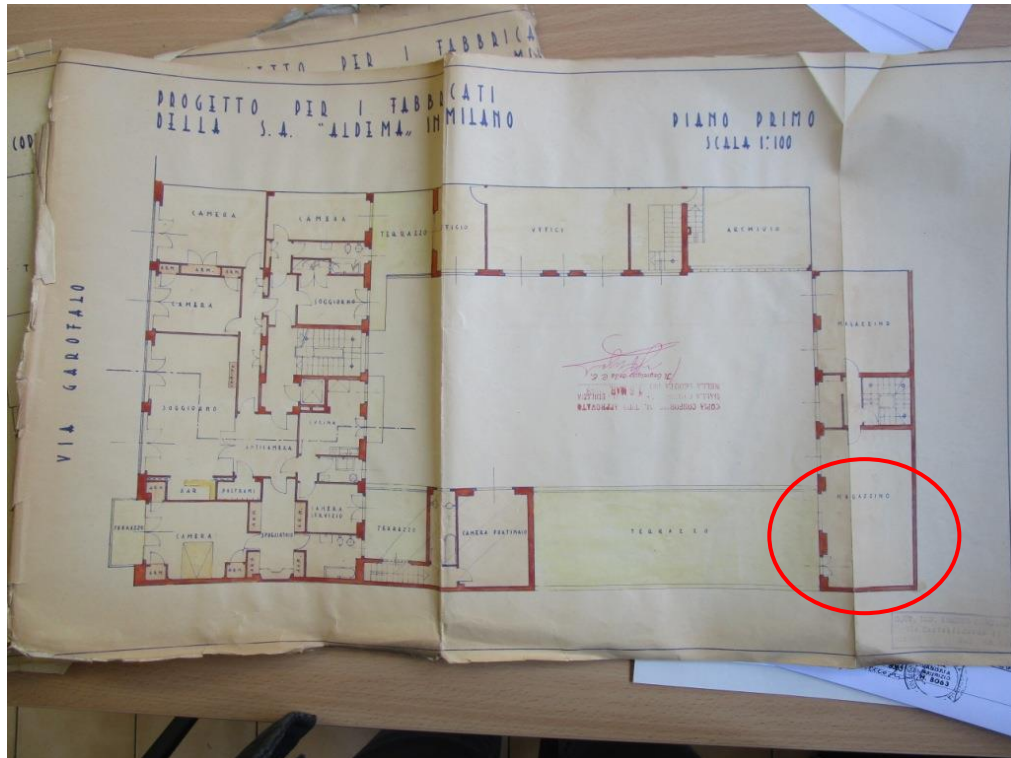
6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 8 – 9 – 10 - 11)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

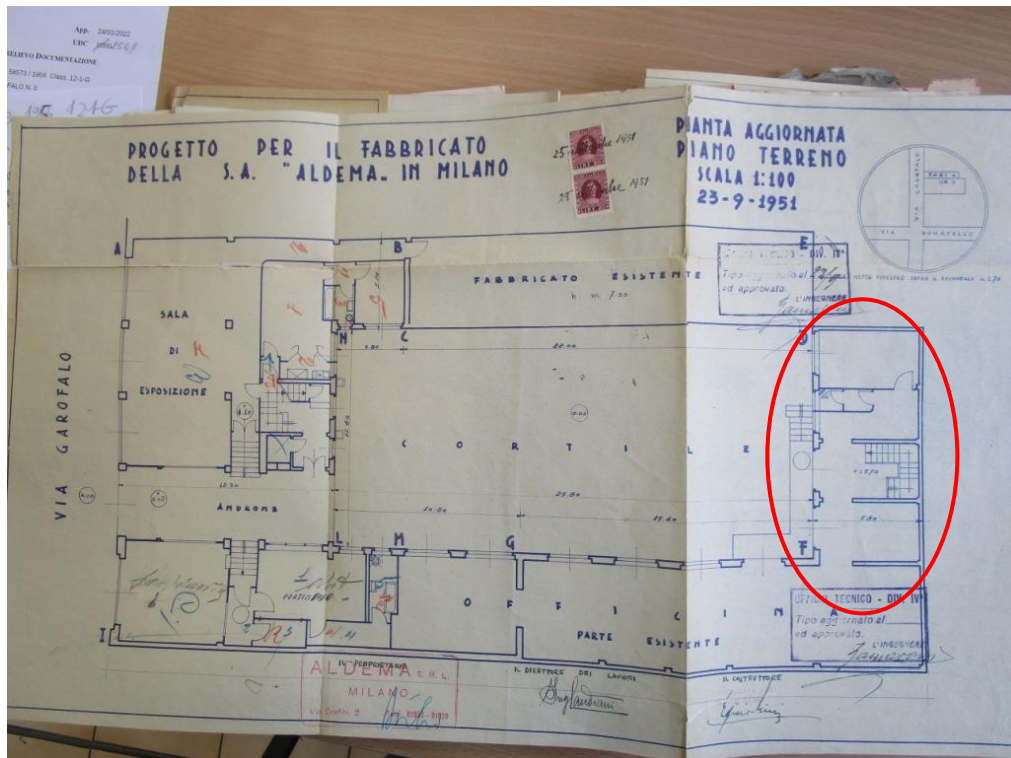
- Licenza per opere edilizie n° 1310 del 25/05/1948 Atti 41817/5686/1948 per lavori di:
“costruzione di fabbricato ad uso magazzino e autorimessa.”
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza per opere edilizie n° 1055 del 26/04/1949 Atti 79823/11049/1948 per lavori di:
“sopralzo di un piano a formazione locali ad uso magazzino in aggiunta alle opere autorizzate con licenza in atti n° 41817/5686/48”
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza di occupazione n° 320 del 14/03/1950 Atti 79823/11049/1948
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Licenza per opere edilizie n° 141 del 24/01/1949 Atti 152662/24121/1948 per lavori
“costruzione fabbricato ad uso industriale”
- Licenza di occupazione n° 1066 del 20/12/1950 Atti 152662/24121/1948
- Licenza per opere edilizie n° 1189 del 10/05/1949 Atti 30352/3996/1949 per lavori di:
“costruzione di fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione”
- Licenza di occupazione n° 1410 del 27/12/1952 Atti 174054/38631/1950
- Licenza per opere edilizie n° 1591 del 01/07/1953 Atti 113946/25439/1953 per lavori di:
“sopralzo di tre piani fabbricato ad uso abitazione a completamento e richiamo opere autorizzate con licenza in atti 30352/3996/1949”
- Licenza per opere edilizie n° 2439 del 01/10/1953 Atti 132650/17270/1953 per lavori di:
“modifica opere autorizzate con licenza in atti n° 113946/25439/53”
- Licenza di occupazione n° 479 del 24/05/1957 Atti 58573/14129/1956

Dallo studio della documentazione disponibile nei fascicoli depositati presso l'archivio del comune di Milano oltre che dalla documentazione Catastale emerge che l'unità immobiliare in epigrafe ha destinazione catastale A/10 – Ufficio, mentre nelle pratiche edilizie, la destinazione d'uso indicata è “magazzino”. Nella tavola di progetto in atti contenuta nel fascicolo di cui alla Licenza Edilizia 1189 del 10/05/1949, una porzione di fabbricato al primo piano (indicata come magazzino) non risulta essere costruita, ma detta porzione costituisce invece una parte del terrazzo.

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare il sottoscritto PE ha quindi effettuato le ulteriori ricerche di seguito riportate:



Estratto tavola piano primo – Licenza Edilizia 1189 del 10/05/1949



Estratto tavola piano primo – Licenza Edilizia 2439 del 1/10/1953

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

Il sottoscritto PE incaricato:

- Ha interpellato l'Amministratore Unico della società esecutata che, dopo diverse ricerche presso i propri archivi, ha comunicato verbalmente di non essere in possesso di alcuna documentazione tecnica e/o riferimenti a pratiche edilizie successive alla costruzione dello stabile
- Considerate le variazioni indicate nella visura storica per immobile, è stata formulata esplicita richiesta di accesso agli atti per decennio, presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia, per verificare l'esistenza di modifiche. L'ufficio Visure ha comunicato quanto segue:
 - Decennio 1985/1995 (allegato 9)
"nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1985/1995"
 - Decennio 1995/2005 (allegato 10)
È stata reperita la Denuncia di Inizio Attività PG. 26151176/2001 del 12/07/2001 per opere di: "sopralzo muro a confine con i mappali n. 708 e 709" (non oggetto della presente procedura)
 - Decennio 2005/2015 (allegato 11)
"nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2005/2015"
- Condoni.
 - L'ufficio Condoni del Comune di Milano, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto Pe, circa l'esistenza di pratiche di condoni sull'immobile oggetto di stima ha risposto (verbalmente) che è presente una pratica di Condono relativo all'unità immobiliare sub 705 (non oggetto della presente procedura) Protocollo 1233323 del 10/12/2004 di cui alla Concessione n° 450 del 24/07/2019.
 - A seguito di ulteriore verifica, il sottoscritto PE provvedeva a reperire presso l'Archivio Notarile l'atto di divisione del 19/12/1996 Repertorio 78974/11781 Notaio Chioldi Daelli Cesare, antecedente all'atto di provenienza del 2003. Dalla lettura dello stesso è emersa la presenza della seguente dichiarazione: *"che a seguito di opere in assenza di concessione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria per abusi edilizi spedita al Comune di Milano con raccomandata in data 13 marzo 1986 n. 6109"*

Alla luce di quanto emerso, al fine di chiarire l'esatta consistenza del bene e la relativa regolarità edilizie e urbanistica, lo scrivente ha ritenuto indispensabile approfondire ulteriormente l'indagine mediante nuova formale richiesta di accesso agli atti di Condono al fine di visionare anche le pratiche di condono sopra citate, in maniera tale da poter verificare se eventualmente fossero presenti altri documenti relativi alle unità immobiliari pignorate.

La richiesta di accesso agli atti di condono è stata protocollata a mezzo pec e il sottoscritto PE è ad oggi ancora in attesa di essere convocato dal competente ufficio per la visura dei fascicoli edilizi. Sarà compito del PE stesso informare prontamente il GE circa eventuali esiti della ricerca e procedere ad opportuna integrazione del proprio elaborato peritale.

6.2. Conformità edilizia: AL MOMENTO NON CONFORME

Per quanto esposto al precedente paragrafo, il sottoscritto PE non al momento è in grado di poter verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Infatti, dalla lettura della documentazione tecnica (tavole di progetto) reperita presso gli archivi del Comune di Milano, si osserva che la destinazione d'uso assentita è "magazzino e spogliatoi" mentre invece, l'attuale destinazione d'uso catastale è "ufficio – A/10". Si osserva inoltre che l'unità immobiliare (attuale sub 704 – LOTTO 2) in origine, costituiva un'unica unità

immobiliare con l'attiguo subalterno 703 – LOTTO 1.

Come da provvedimento del 26/09/2022 del Giudice dell'esecuzione, lo scrivente deposita il presente elaborato peritale riservandosi di procedere eventualmente nel prosieguo a ogni integrazione.

6.3. Conformità catastale: AL MOMENTO NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MI0078725 del 07/02/2012 (allegato 3.b)

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo, il sottoscritto PE non è al momento in grado di poter verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Infatti, dalla lettura della documentazione tecnica (tavole di progetto) reperita presso gli archivi del Comune di Milano, si osserva che la destinazione d'uso assentita è "magazzino e spogliatoi" mentre invece, l'attuale destinazione d'uso catastale è "ufficio – A/10"

Si informa che attualmente è presente al piano seminterrato una porta di collegamento con l'attigua unità immobiliare sub 705 (non oggetto della presente procedura), per il collegamento tra le unità immobiliari stesse.

Si osserva inoltre che l'unità immobiliare (attuale sub 704 – LOTTO 2) in origine, costituiva un'unica unità immobiliare con l'attiguo subalterno 703 – LOTTO 1.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi 6.1 e 6.2, lo scrivente non è al momento in possesso di tutti gli elementi atti a verificare in maniera puntuale lo stato legittimo dell'unità immobiliare. Pertanto, come da provvedimento del 26/09/2022 del Giudice dell'esecuzione, lo scrivente deposita il presente elaborato peritale riservandosi di procedere eventualmente nel prosieguo a ogni integrazione.

Relativamente all'apertura del varco nella muratura al piano seminterrato, al fine di chiudere il collegamento tra le due unità immobiliari sub 704 (pignorata) e sub 705 (non pignorata nella presente procedura) il sottoscritto PE prevede la chiusura del varco di collegamento mediante l'edificazione di una parete, con un costo stimato di € 500,00 (circa)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica/PIOLA

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare è situato a nord-est del Comune di Milano, in zona periferica, nei pressi del quartiere San Donato.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale. Il quartiere è distante circa 3km dal centro cittadino e raggiungibile da fuori Milano mediante l'innesto di Rubattino di immissione alla Tangenziale Est di Milano distante circa 3 km, che converge in tutte le direzioni autostradali.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore e istituti universitari.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate dei mezzi pubblici quali: metropolitana linea verde M2 "Piola" e autobus linea 90.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Garofalo 26, è costituito da un insieme di fabbrica, con volumi di diversa altezza, il corpo principale con affaccio su via Garofalo e un corpo secondario che si sviluppa lungo cortile condominiale interno.

Il volume di edificio con affaccio su via Garofalo è ad uso prevalentemente residenziale mentre i corpi interni sono prevalentemente ad uso ufficio e magazzino.

Struttura: travi e pilastri in c.a.

- Facciate: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso: cancello pedonale e carraio in ferro con accesso da via Garofalo
- Ascensore: non presente nella porzione di edificio in esame
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare attualmente adibito ad uso ufficio si sviluppa su tre piani, con accesso dal cortile interno.

L'ingresso al piano terra distribuisce due uffici e la scala interna di collegamento tra i piani. Al piano primo sono ubicati ulteriori due uffici, di cui uno dotato di accesso esclusivo al terrazzo, oltre un servizio igienico regolarmente disimpegnato. Al piano seminterrato è posta una sala riunioni e un locale di sgombero ad uso archivio e ripostiglio. Nel sottoscala, al piano seminterrato è stato ricavato un piccolo vano tecnico (sala "ced").

Nel corso del sopralluogo, si è osservata la presenza, al piano seminterrato, di una porta di collegamento tra le due unità immobiliari attigue sub 704 (pignorata) e sub 705 (non pignorata nella presente procedura)

Ufficio

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 mt circa
- pavimenti:
piano primo: parquet nei locali "ufficio", granito in corridoio, piastrelle in gres nel servizio igienico
piano terra: parquet nei locali "ufficio", granito in ingresso
piano seminterrato: moquette nel locale attualmente adibito a "sala riunioni" e corridoio, piastrelle in gres nel ripostiglio/archivio
vano scala: gradini con alzata e pedata in granito
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera ai piani terra e primo. Serramenti in pvc con doppio vetro camera al piano seminterrato
- porta d'accesso: con profili in alluminio con specchiature in vetro
- porte interne: porte ad anta a battente in vetro, oltre porta in legno nel servizio igienico
- impianto citofonico: presente (non è stato possibile verificare se funzionante)

- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento all'interno mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldacqua elettrico installato nel servizio igienico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc e bidet
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione a split
- altezza dei locali:
piano primo: 3,05 mt
piano terra: 3,50 mt
piano seminterrato: 2,70 mt
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Piano | Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| Terra | Ufficio | mq. | 66,7 | 100% | 66,7 |
| Primo | Ufficio | mq. | 65,9 | 100% | 65,9 |
| Primo | Terrazzo | mq. | 29,6 | 10% | 3,0 |
| Seminterrato | Archivio | mq. | 59,3 | 50% | 29,7 |
| | | | 221,5 | | 165,2 |
| | | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale

nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Il sottoscritto PE, non disponendo quindi di tutti gli elementi necessari per chiarire l'esatta consistenza del bene e la relativa destinazione d'uso oggi autorizzata, procede con la stima dell'unità immobiliare sia con destinazione funzionale Ufficio (identificata dalla destinazione catastale A/10) sia con destinazione funzionale magazzino e spogliatoio (identificata dalla pratica edilizia).

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Ufficio: 2.700 €/mq commerciale

Magazzino: 2.000 €/mq commerciale

9.4. Valutazione LOTTO 2 ad uso ufficio

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|---|------------------------|------------|---------------------|
| Ufficio | Fg. 274, Part. 708, Sub 704 categoria A/10 | 165,2 | € 2.700,00 | € 446.040,00 |
| | | | | € 446.040,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------|
| • Valore LOTTO 2 ad uso ufficio | € 479.080,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 23.954,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 11.690,07 |
| • Spese condominiali straordinarie | -€ 312,33 |
| • Opere edili di ripristino | -€ 500,00 |
| | <hr/> |
| Valore LOTTO 2 ad uso ufficio al netto delle decurtazioni | € 442.623,60 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2 ad uso ufficio

| Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso ufficio nello stato di "libero": | € 442.600,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso ufficio nello stato di "occupato": | € 354.080,00 |
| <hr/> | |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

9.4. Valutazione LOTTO 2 ad uso Laboratorio e magazzino

| Descrizione | Dati catastali dell'immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Laboratorio Magazzino | Fg. 274, Part. 708, Sub 704 | 165,2 | € 2.000,00 | € 330.400,00 |
| | | | | € 330.400,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|---------------------|
| • Valore LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino | € 330.400,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 16.520,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 11.690,07 |
| • Spese condominiali straordinarie | -€ 312,33 |
| • Opere edili di ripristino | -€ 500,00 |
| Valore LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino al netto delle decurtazioni | <u>€ 301.377,60</u> |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2 ad uso magazzino

| Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino nello stato di "libero": | € 301.400,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino nello stato di "occupato": | € 241.120,00 |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 5 ottobre 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1.a: Elaborato fotografico sub 703 LOTTO 1
- Allegato 2.a: Visura storica sub 703 LOTTO 1
- Allegato 3.a: Planimetria catastale sub 703 LOTTO 1
- Allegato 4.a: Ispezione ipotecaria sub 703 LOTTO 1
- Allegato 1.b: Elaborato fotografico sub 704 LOTTO 2
- Allegato 2.b: Visura storica sub 704 LOTTO 2
- Allegato 3.b: Planimetria catastale sub 704 LOTTO 2
- Allegato 4.b: Ispezione ipotecaria sub 704 LOTTO 2
- Allegato 5: Atto di provenienza 2003
- Allegato 6: Atto di divisione 1996
- Allegato 7: Estratto di mappa
- Allegato 8: Pratica edilizia origine
- Allegato 9: Sue no modifiche 1985-1995
- Allegato 10: DIA 26151176/2001
- Allegato 11: Sue no modifiche 2005-2015
- Allegato 12: Agenzie Entrate, no contratti
- Allegato 13: Scrittura privata – Contratto di service
- Allegato 14: Certificato notarile