

# Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO  
R.G.E. 3889/2014

[REDACTED] – n. Gen. Rep. 374/2016  
Curatore Fallimentare: Dott. Pietro Malinvernì

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentin

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 1  
Un negozio con cantina di pertinenza e due locali deposito  
Milano - Via Lorenteggio n. 157



## Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157  
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: [yael@yaelanati.com](mailto:yael@yaelanati.com) - PEC: [anati.10645@oamilano.it](mailto:anati.10645@oamilano.it)

## **INDICE**

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	3
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	6
	3.1 Precedenti e attuali proprietari	pag.	7
	3.2 Servitù	pag.	8
4	FORMALITA'	pag.	9
	4.1 Gravami ed oneri	pag.	9
5	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag.	9
	5.1 Stato di possesso e disponibilità	pag.	12
6	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	12
7	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	pag.	16
8	CONDOMINIO	pag.	18
	8.1 Spese di gestione condominiale	pag.	18
9	URBANISTICA	pag.	19
	9.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	19
10	EDILIZIA	pag.	21
	10.1 Titoli edilizi	pag.	21
	10.2 Conformità edilizia	pag.	21
11	CONSISTENZE	pag.	22
	11.1 Modalità di calcolo delle consistenze	pag.	22
12	ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag.	22
13	VALUTAZIONE	pag.	23
	13.1 Metodo di stima – Sintetico comparativo	pag.	23
	13.2 Quotazioni immobiliari	pag.	24
	13.3 Valutazione	pag.	25
	Allegati	pag.	27

## **1 PREMESSA**

Con nomina del G.E. dott.ssa Caterina Trentin all'udienza del 19/09/2019, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la relazione e perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 374/16 del 10/9/2016.

## **2 OGGETTO DI STIMA**

### **2.1 INQUADRAMENTO GENERALE**

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Milano, in Via Lorenteggio n. 157 e sono costituiti da un negozio al piano terra e la cantina di pertinenza al piano secondo interrato, nonché due depositi sullo stesso piano del negozio.



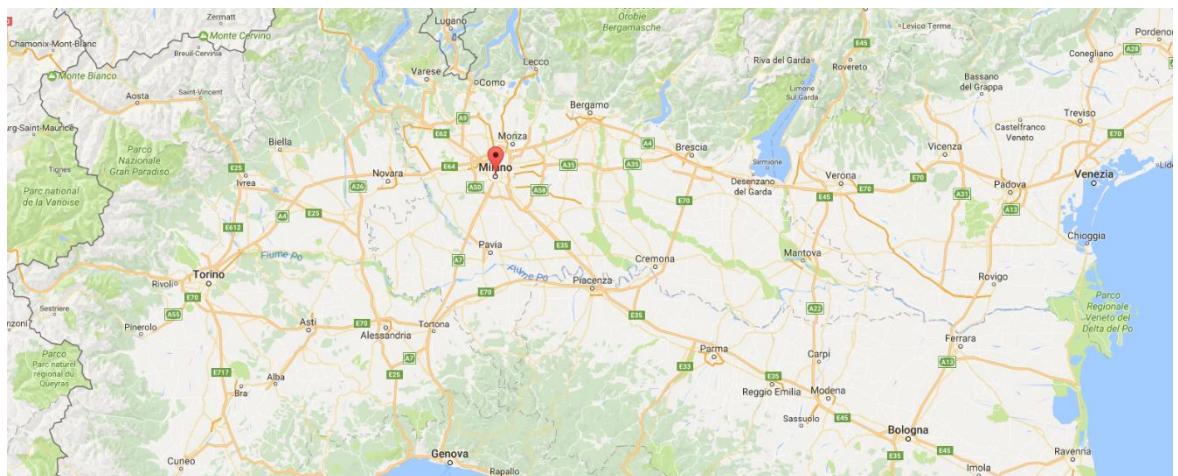
Fabbricato Via Lorenteggio 157

### **2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ**

Il comune di Milano è capoluogo della Regione Lombardia.



Rete stradale: Milano è raggiungibile mediante le principali reti autostradali nazionali, mentre per raggiungere l'immobile l'uscita più vicina è l'uscita Milano Lorenteggio-Cesano Boscone della Tangenziale Ovest.



Rete ferroviaria: Le stazioni ferroviarie distano dall'immobile:

- Stazione di Milano Cadorna - circa cinque chilometri;
- Stazione P.ta Garibaldi - circa sette chilometri;
- Stazione Centrale - dieci chilometri.

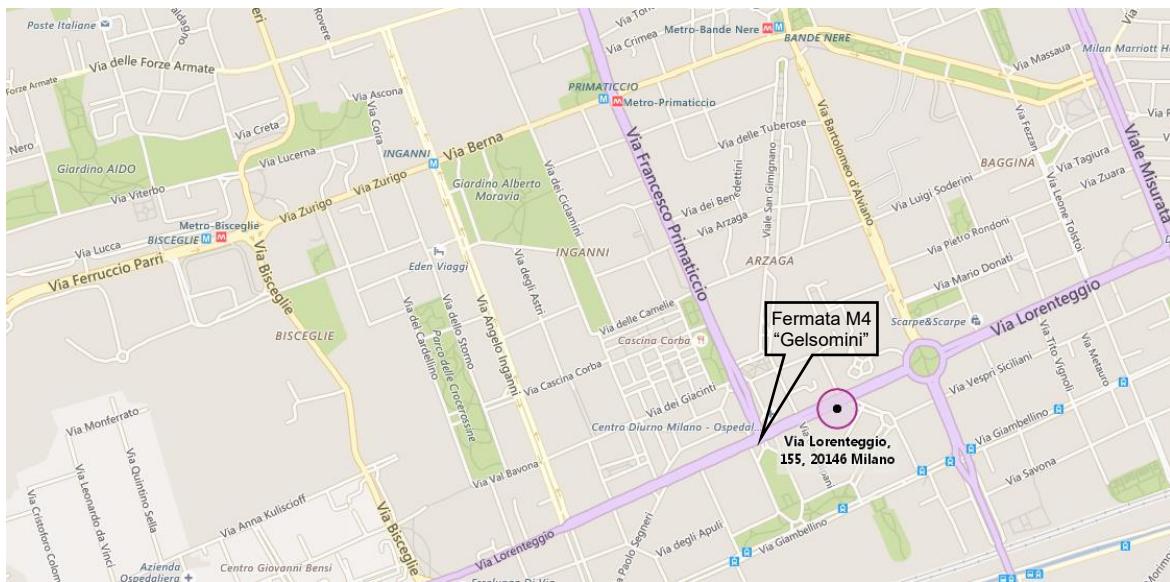
Il quartiere è servito dalla stazione di San Cristoforo, che dista dall'immobile circa due chilometri. Nella stazione sono attive la linea suburbana S9 e i treni regionali gestiti da Trenord.

Aeroporti: il più vicino aeroporto è quello di Linate che si trova a circa 14 chilometri dal centro di Milano, l'Aeroporto di Malpensa si trova a circa 51 chilometri mentre l'Aeroporto di Orio al Serio si trova a circa 61 chilometri.

Trasporti pubblici: le fermate dei mezzi di trasporto pubblico più vicine all'immobile sono:

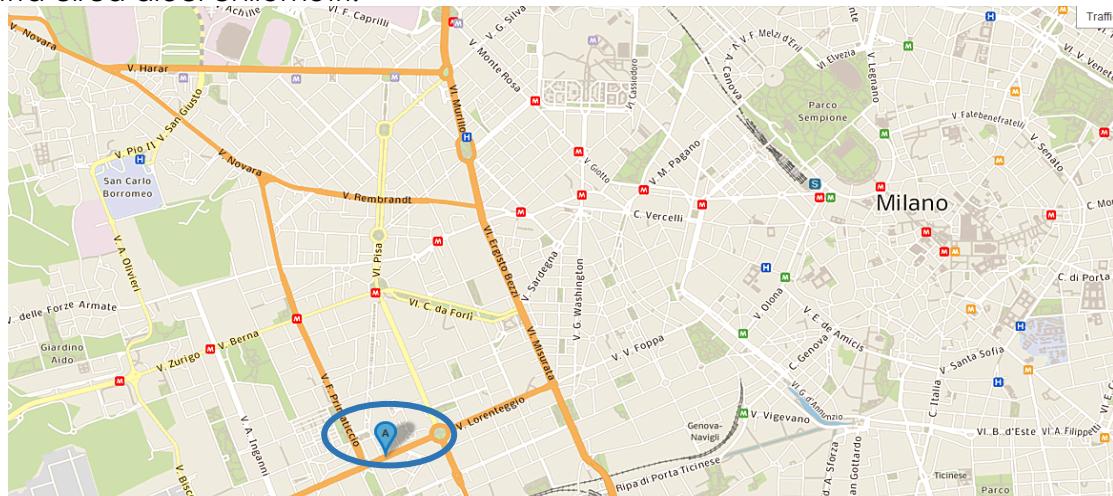
- le linee degli autobus n. 50, 58, 64, 98 e del tram n.14 che si trovano a circa cinquecento metri;
  - la fermata Primaticcio della Linea Metropolitana 1 (Rossa) a circa due chilometri;

E' inoltre in fase di realizzazione la fermata "Gelsomini" della linea 4 (blu) della Metropolitana che prevede il collegamento con l'aeroporto di Linate. La fermata risulta posizionata a circa 100 metri dall'immobile.



## **2.3      DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE**

Il bene è posto nel quartiere Lorenteggio a Sud-Ovest di Milano e dista dal centro città circa dieci chilometri.



Fino al 1923 il quartiere di Lorenteggio faceva parte del Comune di Corsico. La prima urbanizzazione della zona avvenne alla fine degli anni trenta. Il gruppo di case popolari denominato "Lorenteggio" sorge nel quadrilatero delimitato dalle vie: via Giambellino, (Piazza Tirana), Via Inganni, Via Lorenteggio, Via Odazio e venne ultimato nel 1944.

Negli anni sessanta il quartiere inizia un processo di sviluppo edilizio, come in tutta la città, che rivoluzionerà definitivamente l'aspetto del quartiere e fornirà nuove case per rispondere all'esigenza abitativa a fronte della forte immigrazione dal Mezzogiorno di quegli anni.

Vicino alla Via Lorenteggio si trovano diverse attività commerciali: supermercati, ristoranti, bar, farmacie e negozi vari.

### **3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Domanda di accesso agli atti del 20/03/2017 a seguito della quale il Comune di Milano ha risposto in data 10/04/2017 che non è stato possibile procedere alla ricerca dei documenti;
- Sopralluogo in data 26/5/2016, 07/09/2020 e 28/01/2021;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 20/01/2018 – Allegato 2
Atto di provenienza	Del 01/03/2007 – Allegato 1
Visure catastali storiche per immobile	Del 06/03/2017 – Allegati 3, 4 e 5
Estratto di mappa catastale	Del 06/03/2017 – Allegato 6
Schede catastali	Del 22/03/1985 e 17/06/2016 Allegati 7, 8 e 9
Atto di vendita Rep. 47879	Del 11/04/1985 Allegato 13
Atto di vendita Rep. 57320	Del 28/09/1987 Allegato 14
Atto di vendita Rep. 41360	Del 13/10/1997 Allegato 15
Titoli edilizi	Vedi punto 9.1
Certificazione di conformità degli impianti	Non disponibile
Certificazione di idoneità statica	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica	Non disponibile

### 3.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta con i seguenti atti:

#### Attuali proprietari

L'attuale proprietaria del bene è la società [REDACTED]  
[REDACTED], ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA  
di Milano con codice fiscale [REDACTED]:

- in forza di atto di vendita stipulato il 01/03/2007 a firma del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Milano, Repertorio n. 53101 e di Raccolta n. 7612., la Soc. [REDACTED]

con sede in Milano, Corso Venezia n. 61 acquistava dalla [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti immobili:

"... in comune di Milano, nello stabile sito in Via Lorenteggio n. 157:

- **unità immobiliare ad uso negozio** ad una luce posto al piano terreno **con retro e servizi ed annesso un vano di cantina** al piano secondo sotterraneo;
- **due vani ad uso deposito** posti al piano terreno, entrambi con ingresso dal ballatoio della corte.

Coerenze da nord in senso orario:

- nel negozio, retro e servizio a corpo: via Lorenteggio; enti comuni e deposito sub. 79; cortile comune; proprietà di terzi;
- della cantina: proprietà di terzi; corridoio comune da cui si ha l'accesso; proprietà di terzi sui restanti lati;
- Del vano deposito al sub. 79: parti comuni; proprietà al mappale 138; vano deposito sub. 80; ballatoio comune e negozio al sub. 1;
- Del vano deposito al sub. 80: deposito sub. 79; proprietà al mappale 138; proprietà al mappale 137; ballatoio comune.

Quanto sopra risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

- **Foglio 510, mappale 136** (centotrentasei), **subalterno 1** (uno), via Lorenteggio n. 157, piano T-S2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 38, Rendita Catastale Euro 1.758,43 (**negozi, servizio, retro e cantina**);
- **Foglio 510, mappale 136** (centotrentasei), **subalterno 79** (settantanove), via Lorenteggio n. 157, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 12, Rendita Catastale Euro 49,58 (**primo vano di deposito**);
- **Foglio 510, mappale 136** (centotrentasei), **subalterno 80** (ottanta), via Lorenteggio n. 157, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 20, Rendita Catastale Euro 82,63 (**secondo vano di deposito**);..."

Allegato 1 – atto di compravendita

Allegato 3, 4 e 5 – Visure storiche per immobile

### **Precedenti proprietari**

L'atto di vendita del 1/3/2007 Rep. n. 53101 e Racc. n. 7612 riporta che gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti con:

- "... - Atto ricevuto da me notaio in data 13 ottobre 1997 rep. n. 41.360/3.088, registrato a Milano il giorno 23 ottobre 1997 al n. 20975 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1" in data 17 ottobre 1997 ai nn.37309/25699, con il quale la società [REDACTED] acquistò dai signori [REDACTED], quanto oggi compravenduto;
- I signori [REDACTED] ebbero ad acquistare dai signori [REDACTED] e [REDACTED] quanto in oggetto come segue:
- il negozio e il deposito al sub. 79 con atto autenticato dal notaio [REDACTED] di Milano, in data 11 aprile 1985 rep. n. 47.879, registrato a Milano il giorno 29 aprile 1985 al n. 24657 serie 2, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano "1" in data 9 maggio 1985 ai nn.15805/11861;
- il vano deposito al sub. 80 con atto autenticato dal notaio [REDACTED] di Milano in data 28 settembre 1987 rep.n.57320, registrato a Milano in data 14 ottobre 1987 al n. 10570 serie 2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "1" in data 23 ottobre 1987 ai nn.45839/31032..."

Allegato 1 – Atto di vendita del 01/03/2007 Rep. 53101

Allegato 13 – atto di vendita del 11/04/1985 Rep. 47879

Allegato 14 – atto di vendita del 28/09/1987 Rep. 57320

Allegato 15 – atto di vendita del 13/10/1997 Rep. 41360

Allegato 3, 4 e 5 – Visure storiche per immobile

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

### **3.2 SERVITÙ**

Nell'atto di vendita del 1/3/2007 Rep. n. 53101 e Racc. n. 7612 viene riportato quanto segue:

"La vendita è consentita e accettata con ogni accessione, pertinenza servitù attiva e passiva, eventualmente esistente, anche se non apparente, e che nasca dallo stato dei luoghi, dal progetto di costruzione o da legittimi titoli, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova e con i diritti di comproprietà condominiale spettanti in forza di legge e di regolamento..."

Inoltre, sempre nello stesso atto all'art. 4 viene riportato:

“...Le parti si danno reciprocamente atto che gli immobili in oggetto hanno diritto di couso sul servizio igienico sito in cortile, di proprietà già [REDACTED] ...”

## 4 FORMALITÀ

### 4.1 GRAVAMI ED ONERI

La relazione notarile del 29/01/2018 (Allegato 2) a cura del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Milano, riporta:

“A tutto il 16/01/2018, data di trascrizione del fallimento, tutti gli immobili sopra descritti risultavano di proprietà di [REDACTED] con sede in [REDACTED], come si evince dalla seguente cronistoria:

B) in relazione all'immobile di cui sopra in Milano, Via Lorenteggio n. 157, censito al **Foglio 510, particella 136, sub. 1, 79,80**:

Ba) nel ventennio in esame gli immobili sopra indicati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento trascritto a Milano 1 in data 27 gennaio 2015 ai nn. 3449/2411** in forza dell'atto giudiziario – Tribunale di Milano in data 17 dicembre 2014 n. 25124, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED];
- **ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 21 settembre 2015 ai nn. 51696/8518**, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 24 giugno 2015 n. 22649, per complessivi euro 720.000,00 (settecentoventimila), di cui euro 697.732,11 per capitale, a favore di [REDACTED]

**[REDACTED] ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 29 settembre 2015 ai nn. 53574/8836** a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 14 luglio 2015 n. 24272, per complessivi euro 220.000,00 (duecentoventimila), di cui euro 184.899,48 per capitale, euro 29.583,92 per interessi ed euro 5.516,60 per spese, a favore di [REDACTED]

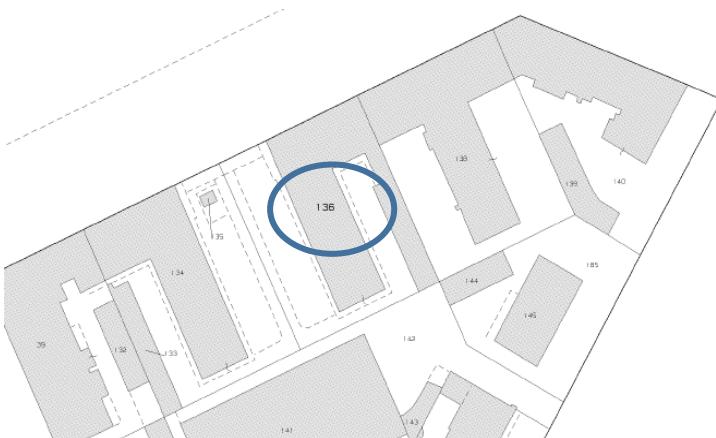
Vedi Allegato 2 – Relazione notarile del 29/01/2018

## 5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima composti da: un negozio al piano terra con cantina di pertinenza al piano secondo interrato e due depositi al piano terra, sono ubicati in Milano, Via Lorenteggio n. 157.

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni:

F.	Part.	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
510	136	Ente Urbano		1690	-	-

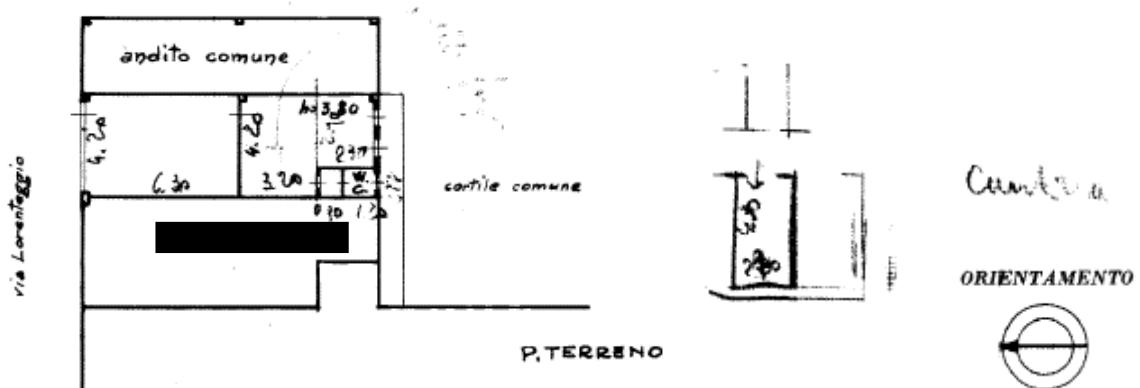


Stralcio estratto di mappa – Particella 136

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati nel modo seguente:

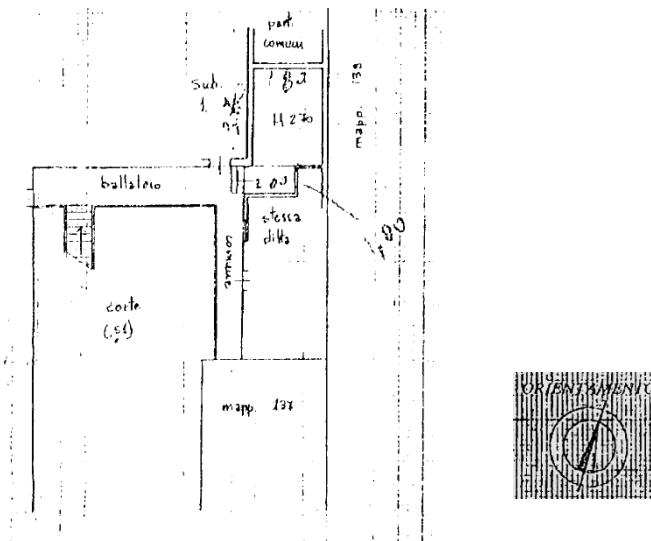
NEGOZIO E CANTINA							
F.	Part	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
510	136	1	C/1	8	38 m <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	€1.758,43

Coerenze da nord in senso orario: Via Lorenteggio, andito comune, cortile comune e altra unità.



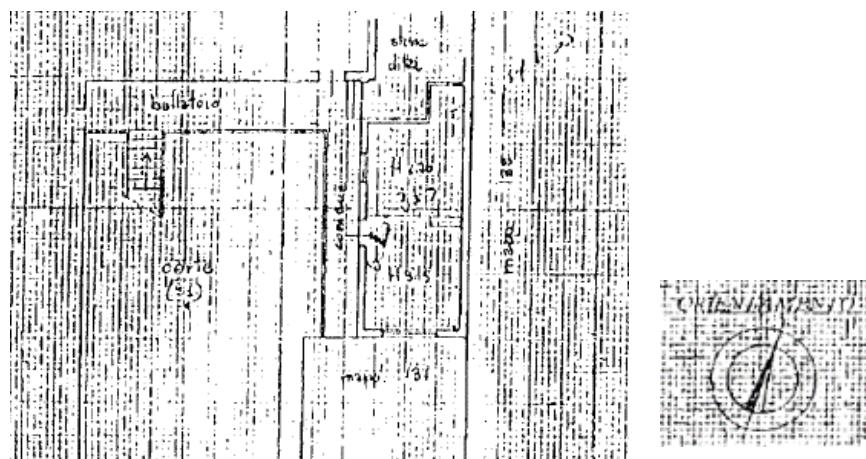
Stralcio scheda catastale Sub. 1 – Negozio e cantina

DEPOSITO							
F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
510	136	79	C/2	10	12 m <sup>2</sup>		€49,58
Coerenze da nord in senso orario: Particella 138, Sub. 80 della Particella 136, parti comuni ballatoio, Sub. 1 della Particella 136 e parti comuni.							



Stralcio scheda catastale Sub. 79 – Deposito – Porzione A dell'ex Sub. 6-7

DEPOSITO							
F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
510	136	80	C/2	10	20 m <sup>2</sup>		€82,63
Coerenze da nord in senso orario: Particella 138, altra u.i., parti comuni ballatoio, Sub. 80 della Particella 136.							



Stralcio scheda catastale Sub. 80 – Deposito – Porzione B dell'ex Sub. 6-7

## **5.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ**

I beni sono al 100 % di proprietà della fallita.

Gli immobili risultano al Catasto intestati alla Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED]  
Gli immobili risultano occupati.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

### **Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della  
[REDACTED] con sede a [REDACTED]

## **6 DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Fabbricato in cui si trovano i beni immobili oggetto di valutazione ha una forma ad "U" e affaccia sulla via Lorenteggio e su un cortile interno, ed è composto da un corpo centrale che si sviluppa su due piani fuori terra, dove si trova il negozio e due corpi laterali di sei piani fuori terra, nel quale si trovano i due locali deposito. Dall'atto di compravendita risulta che il fabbricato è antecedente all'1/9/1967.

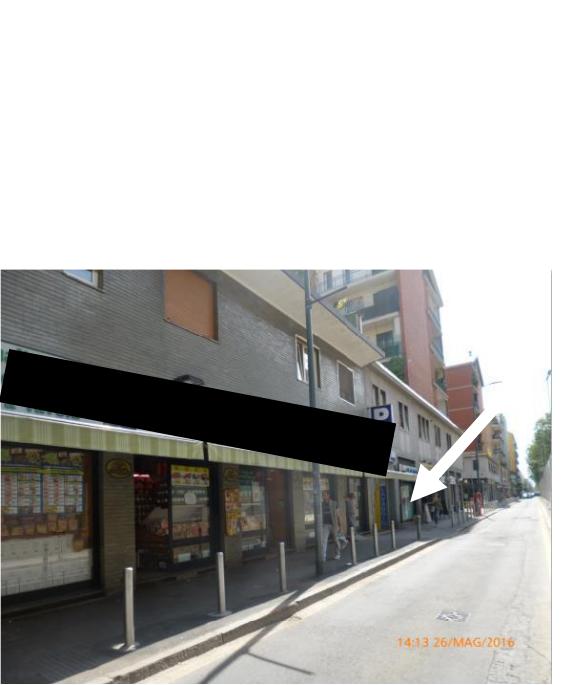
### **Negozio e cantina – Sub. 1**

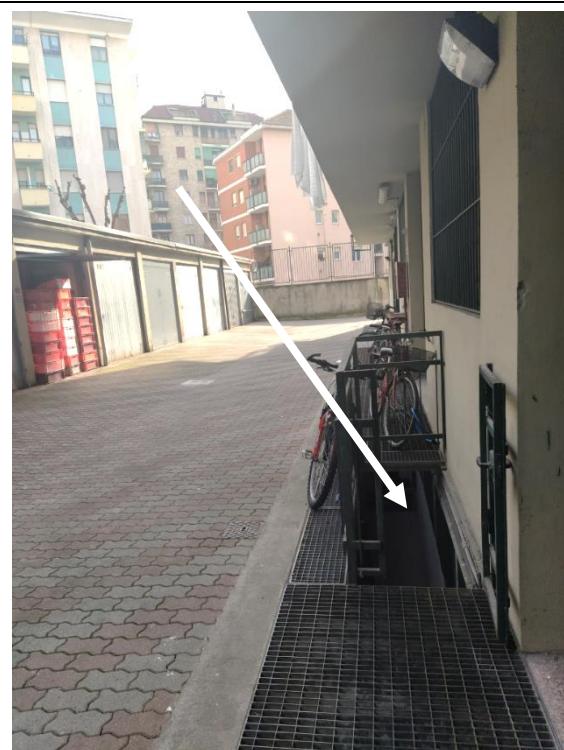
Il negozio identificato con il Sub. 1, si trova al piano terra del compendio – si tratta di un locale commerciale con vetrina su strada dotato di servizi igienici interni.

Attualmente il locale viene utilizzato come laboratorio a supporto dell'attività principale esercitata in un locale limitrofo. Il locale è in stato di manutenzione discreto anche se sembra molto datato. La cantina di pertinenza è identificata con il Sub. 1.

Si accede al piano delle cantine da una scala in ferro posta in cortile.

La cantina oggetto di stima si trova davanti alla porta di accesso condominiale. Le pareti e il soffitto non sono state intonacate, la pavimentazione è in cemento, la porta è in legno con serratura tipo chiavistello con lucchetto. In fondo al locale passano delle tubazioni condominali. Il locale è dotato di impianto di illuminazione. Alla data del sopralluogo nel locale era presente materiale vario.

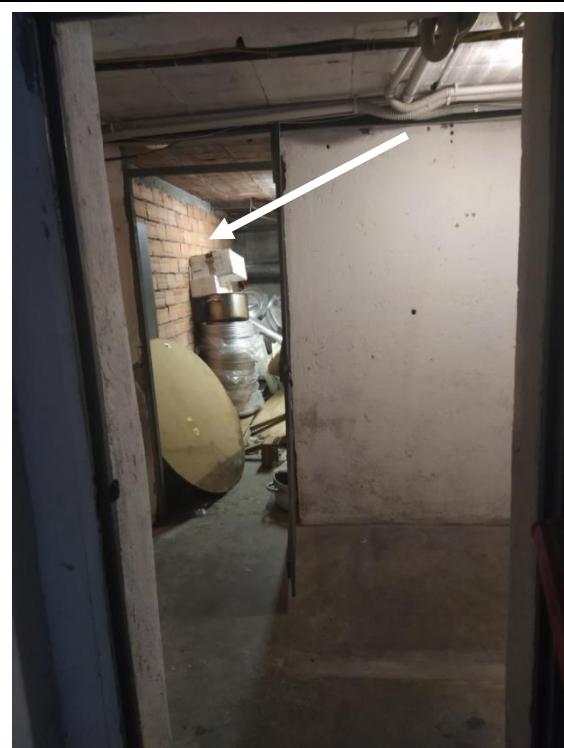
 <p>14:13 26/MAG/2016</p>	 <p>13:56 26/MAG/2016</p>
<p>Via Lorenteggio</p>	<p>Negozi</p>
 <p>14:42 24/MAG/2018</p>	 <p>13:54 26/MAG/2016</p>
<p>Negozi</p>	<p>Negozi</p>



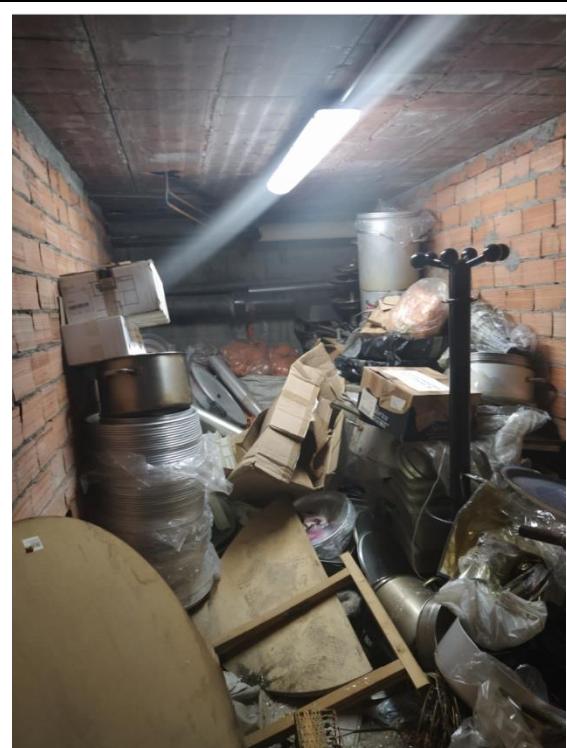
Scala di accesso alle cantine



Cantine



Cantina Sub. 1



Cantina Sub. 1

### **Deposito Sub. 79**

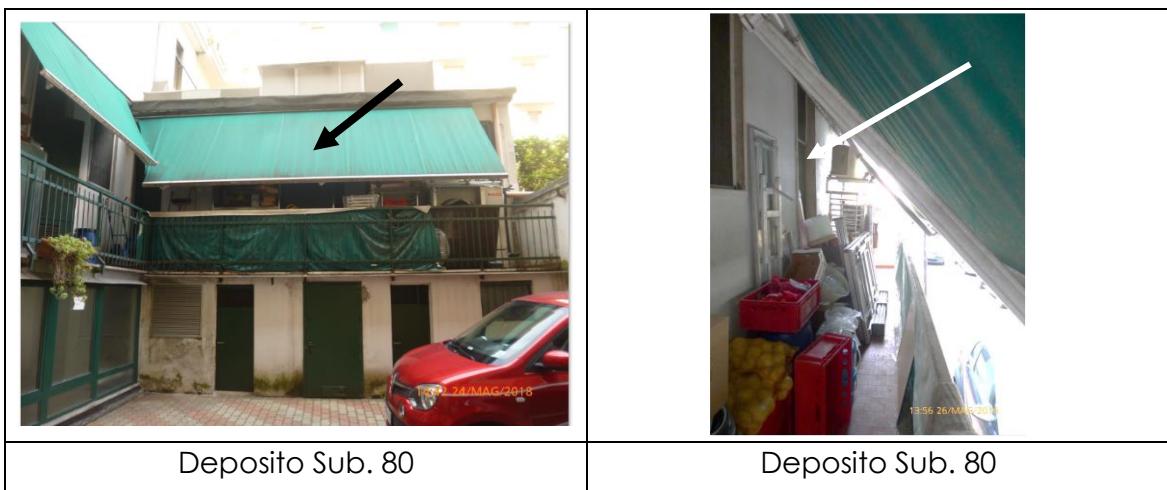
Il deposito si trova al piano rialzato rispetto al livello del cortile ed è limitrofo alle altre due unità della stessa proprietà oggetto della presente valutazione. Il locale ha un accesso autonomo dal cortile per mezzo di un ballatoio sul quale sono posizionate delle unità esterne dell'impianto di aria condizionata. All'interno del locale passano canali degli impianti delle unità attigue.



Deposito Sub. 79

## **Deposito Sub. 80**

Trattasi di un unico e piccolo locale situato al piano rialzato rispetto al cortile. Il locale ha un accesso autonomo per mezzo del ballatoio situato nel cortile stesso. Sono presenti due finestre: una che affaccia sul ballatoio ed un'altra con affaccio sulla copertura di un diverso corpo di fabbrica.



## **7**

### **DESCRIZIONE DETAGLIATA DEGLI IMMOBILI**

Dall'atto di vendita del 1/3/2007 – Rep. 53101 – Racc. 7612 (vedi Allegato 1), risulta che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1settembre 1967.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche principali dell'immobile:

FABBRICATO	
Struttura portante	In calcestruzzo armato
Chiusure verticali	Muratura perimetrale: mattoni pieni e stabilitura tinteggiata
Copertura	A falde inclinate in coppi

NEGOZIO (SUB. 1)	
Portone ingresso:	In alluminio e vetro
Serramenti esterni	In alluminio fissi
Serramenti interni	Porta a battente
Pavimenti negozio	Piastrelle
Impianti: Elettrico	Presente da revisionare
Idrico sanitario Riscaldamento	Presente
Meccanico: aria condizionata, ventilazione forzata ecc.	Non Presente
Citofonico	Presente

DEPOSITO SUB. 79	
Serramenti esterni	Porta in ferro a battente
Serramenti interni	Non presente
Pavimenti	Piastrelle
Impianto Elettrico	Presente
Riscaldamento	Non presente

DEPOSITO SUB. 80	
Serramenti esterni	Porta in ferro a battente
Serramenti interni	Non presenti
Pavimenti	Piastrelle
Impianto Elettrico	Presente
Riscaldamento	Non presente

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto. Il negozio in considerazione che attualmente viene utilizzato come laboratorio richiederebbe lavori di manutenzione straordinaria per poter essere adattato ad altro utilizzo o attività.

Lo stato manutentivo e conservativo della cantina è discreto.

## CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione [REDACTED] con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato Sub. 1: 25,3000

Millesimi di riscaldamento Sub. 1: 40,7700

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato Sub. 79: 0,8000

Millesimi di riscaldamento Sub. 79: 0,0000

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato Sub. 80: 1,4000

Millesimi di riscaldamento Sub. 80: 0,0000

### 8.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Ottobre al 30 Settembre e che le somme sono state arrotondate e sono quelle preventivate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020:

- Negozio Sub. 1: circa € 3.050,00;
- Locale deposito Sub. 79: circa € 75,00
- Locale deposito Sub. 80: circa € 200,00

Spese condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- Negozio Sub. 1: circa € 25.770,00
- Locale deposito Sub. 79: circa € 360,00
- Locale deposito Sub. 80: circa € 1.700,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominali 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.

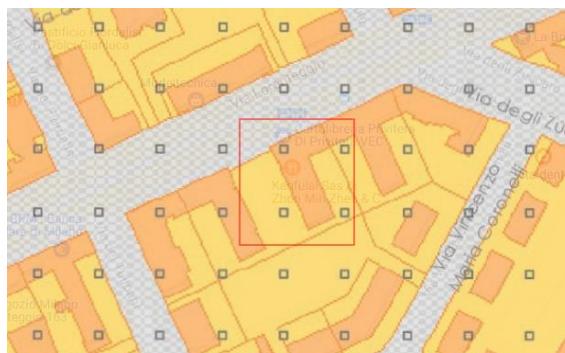
## 9 URBANISTICA

### 9.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

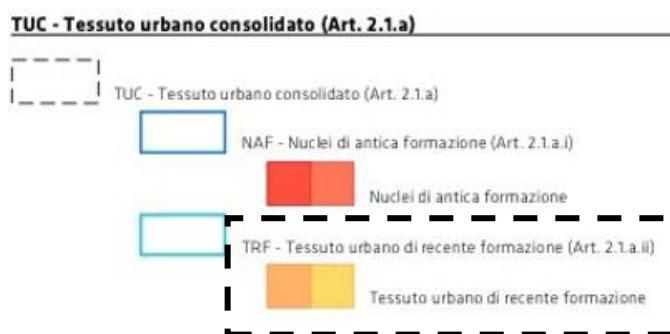
Lo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Milano è il Piano del Governo del Territorio, cosiddetto PGT, approvato con la Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 e adottato a far data del 21 novembre 2012. Più precisamente, alla data della presente relazione, vige la versione del PGT comprensiva delle ultime modifiche apportate a seguito della Delibera di C.C. n. 10/2017 del 13/03/2017.

Con riferimento agli elaborati del Piano delle Regole (PdR) del PGT, il corpo di fabbrica in cui si trovano gli immobili oggetto di stima è inserito:

- Tavola R.01 "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" (Variante del 13/03/2017), appartiene al "**TUC – Tessuto Urbano Consolidato**" compreso nell'ambito "**TRF - Tessuto urbano di recente formazione**" di cui all'articolo 2.1.a.ii delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 10).



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.01 E LEGENDA



- **Tavola R.02 "Indicazioni morfologiche"** (variante del 13/03/2017) si contraddistingue negli "**ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile**" con l'indicazione morfologica di "**Tessuti urbani compatti a cortina**" di cui all'articolo 15.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 10).



#### ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.02 E LEGENDA

##### ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)
	Insiemi urbani unitari (Art. 15.6)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4)
	Tipologia rurale (Art. 15.5)

Tavola R.06 "Vincoli di tutela e di salvaguardia" si deduce l'**assenza di un assoggettamento ai vincoli di tutela sia ai beni culturali** (D.Lgs 42/2004 Parte II Titolo I e s.m.i.) **sia ai beni paesaggistici** (D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo I e s.m.i.)



#### ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.06 E LEGENDA

<b>Beni culturali</b> (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II – Titolo I, e s.m.i.)
Immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11)
Immobili con prescrizione di tutela indiretta (Artt. 45, 46 e 47)

<b>Beni Paesaggistici</b> (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.)
Immobili con conspicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica (Art. 136.1.a, b)
Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Art. 142.1.c, DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DCR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988)
Fasce dei corsi d'acqua (Art. 142.1.c, DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988)
Parchi (Art. 142.1.f)
Boschi (Art. 142.1.g)

Alla luce di quanto sopra gli immobili risultano conformi alla destinazione urbanistica.

## 10 EDILIZIA

### 10.1 TITOLI EDILIZI

Dalla documentazione ricevuta dalla Curatela risulta che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967.

### 10.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

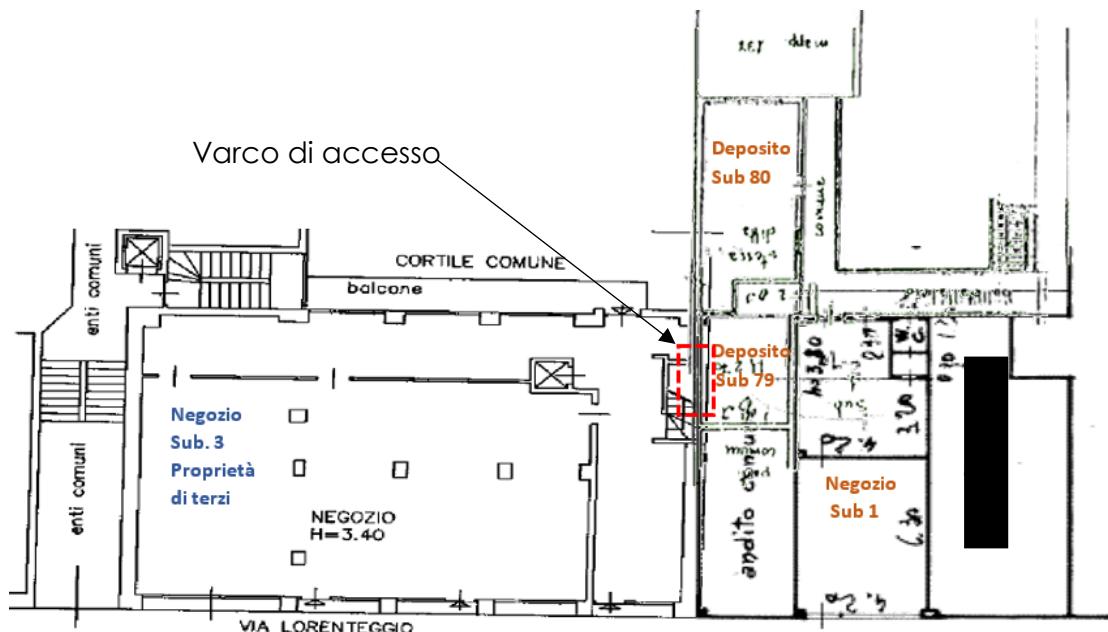
A seguito della domanda di accesso agli atti, il Comune di Milano ha risposto che non è possibile recuperare eventuali atti facendo riferimento ai soli dati catastali. La ricerca sul portale delle pratiche on-line del Comune di Milano non riporta procedimenti edilizi. Il portale archivia le pratiche dal 2003.

Allegato 12 – lettera Comune

I locali oggetto di stima identificati a catasto come segue:

- Negozio e cantina: Foglio 510, Particella 136, **Subalterno 1**, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale Totale 45 mq.;
- Deposito: Foglio 510, Particella 136, **Subalterno 79**, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 12 mq.;
- Deposito: Foglio 510, Particella 136, **Subalterno 80**, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 20 mq.;

sono comunicanti attualmente all'unità limitrofa di proprietà di terzi identificata a Catasto al Foglio 510, Particella 138, Subalterno 3.



A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dei locali non è conforme alle schede catastali del 1985.

Per rendere le unità oggetto di stima (Sub. 1, Sub. 79 e Sub. 80) indipendenti sarà necessario rimuovere la porta di accesso alla proprietà di terzi (Sub. 3) e chiudere il varco.

I costi dei lavori di cui sopra sono stati quantificati in circa 1.500,00 €.

Si segnala inoltre, che nei locali oggetto di stima, passano al momento delle tubazioni degli impianti che servono l'unità di proprietà di terzi.

La rimozione dei condotti degli impianti che attraversano i locali oggetto di stima non è al momento valutabile.

Le modifiche agli impianti e ai canali richiede un progetto dettagliato di un tecnico specializzato in modo da garantirne la funzionalità.

## 11 CONSISTENZE

### 11.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

In assenza degli elaborati grafici allegati ad eventuali titoli edilizi ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

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

Dalle visure catastali risultano le seguenti superfici:

Residenziale	Sup. Catastale (mq.)
Negozi e cantina Sub. 1	45
Deposito Sub. 79	12
Deposito Sub. 80	20

## 12 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

### Certificazione Energetica

Non risulta rilasciato l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)

## **13 VALUTAZIONE**

### **13.1 METODO DI STIMA – SINTETICO COMPARATIVO**

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

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

I dati di rilevamento tratti dalle banche dati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso. Fall. [REDACTED] R.G. 374/16.

La pubblicazione del "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate definisce per gli immobili di cui sopra le seguenti categorie.

**NEGOZIO:** Unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).

**BOTTEGA** Locale generalmente a piano terra privo di mostra, dove l'artigiano lavora o il mercante vende la sua merce. Requisiti essenziali delle unità immobiliari di questo tipo sono quelli di avere accesso diretto dalla strada pubblica. I locali possono però anche essere ubicati, in tutto o in parte, sopra o sotto il livello stradale.

**MAGAZZINO:** struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

**Negozio Sub. 1:** Il locale commerciale oggetto di valutazione contraddistinto con il Sub. 1 è da considerarsi “negozi”.

**Depositi Sub. 79 e Sub. 80:** I locali oggetto di valutazione contraddistinti con il Sub. 79 e il Sub. 80 sono da considerarsi “magazzino”.

## 13.2 QUOTAZIONI IMMOBILIARI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riporta le seguenti quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2017.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: MILANO							
Comune: MILANO							
Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI							
Codice zona: D24							
Microzona: 46							
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	450	650	L	2,5	3,5	L
Negozi	Normale	1100	2100	L	6,8	11,5	L
Negozi	Ottimo	2100	2800	L	11,6	18	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per le quotazioni immobiliari riferite a Marzo 2021 sono i seguenti:

QUOTAZIONI VENDITA EURO / M <sup>2</sup>		QUOTAZIONI EURO / M <sup>2</sup>	
	Uffici	Quotazione Minima 1.293	Quotazione Media 1.553
	Negozi	Quotazione Minima 1.195	Quotazione Media 1.468
	Capannoni	Quotazione Minima 517	Quotazione Media 662
	Capannoni Industriali	Quotazione Minima 497	Quotazione Media 636
	Magazzini	Quotazione Minima 315	Quotazione Media 443
	Laboratori	Quotazione Minima 569	Quotazione Media 762

I parametri medi di zona riportati dalla Camera di Commercio di Milano, Lodi e Monza-Brianza pubblicata alla data di stesura della presente relazione sono i seguenti:

#### **61 Bande Nere - Giambellino (COMPRAVENDITA)**

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m <sup>2</sup>	3.650,00	4.800,00
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m <sup>2</sup>	2.450,00	3.400,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m <sup>2</sup>	1.500,00	2.250,00
<b>Negozi</b>	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	2.200,00
Uffici	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	2.000,00
Boxes	€	19.000,00	26.000,00
Laboratori	€/m <sup>2</sup>	600,00	800,00
<b>Depositi Magazzini S.p.p.</b>	€/m <sup>2</sup>	350,00	500,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m <sup>2</sup>	650,00	950,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m <sup>2</sup>	450,00	600,00
Uffici in stabili direzionali	€/m <sup>2</sup>	2.000,00	3.100,00

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

<b>NEGOZI</b>	<b>Stato conservativo</b>	Min €/mq	Max €/mq
OMI	Normale	€ 1.100,00	€ 2.100,00
Borsino Immobiliare		€ 1.195,00	€ 1.741,00
Camera di Commercio – F.I.M.A.A.		€ 1.200,00	€ 2.200,00

<b>MAGAZZINI</b>	<b>Stato conservativo</b>	Min €/mq	Max €/mq
OMI	Normale	€ 450,00	€ 650,00
Borsino Immobiliare		€ 315,00	€ 570,00
Camera di Commercio – F.I.M.A.A.		€ 350,00	€ 500,00

In considerazione che, come riportato nei paragrafi precedenti, in Via Lorenteggio il traffico pedonale è intenso ed è in via di realizzazione la nuova linea metropolitana, verranno considerati i seguenti valori unitari nella valutazione:

Negozi e cantina	€/mq. 1.900,00
Depositi	€/mq. 450,00

#### **13.3 VALUTAZIONE**

In riferimento ai dati sopra riportati il valore degli immobili, applicando il prezzo medio a mq alle superfici catastali, risulta essere il seguente:

**Negozio e cantina Sub. 1:** superficie catastale di mq. 45 (vedi punto 10)

$$45 \text{ mq} \quad \times \quad 1.900,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 85.500,00 \text{ €}$$

**Deposito Sub. 79:** con una superficie catastale di mq. 12 (vedi punto 10)

$$12 \text{ mq} \quad \times \quad 450,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 5.400,00 \text{ €}$$

**Deposito Sub. 80:** con una superficie catastale di mq. 20 (vedi punto 10)

$$20 \text{ mq} \quad \times \quad 440,00 \text{ €/mq} \quad = \quad 9.000,00 \text{ €}$$

Il valore del lotto risulta pertanto di:

$$\text{€ } 85.500,00 + \text{€ } 5.400,00 + \text{€ } 9.000,00 = \text{€ } 99.900,00$$

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

- Lo stato di manutenzione dei locali è discreto, ma sono datati ed è probabile che per altri usi si debbano eseguire dei lavori;
- La dimensione dei locali è ridotta e limita i possibili usi diversi dagli attuali.
- Le schede catastali non sono aggiornate;
- Il laboratorio risulta collegato ad unità di proprietà diversa;
- Nei depositi passano tubazioni di impianti relativi ad unità di proprietà diversa.
- I locali risultano occupati;

Si reputa opportuno deprezzare il valore dei beni del 15%

$$\text{€ } 99.900,00 - 15\% (- \text{€ } 14.985,00) = \text{€ } 84.915,00$$

Il valore a corpo del lotto composto da un negozio con cantina (identificato con Sub. 1), due depositi (identificati con Sub. 79 e Sub. 80), nello stato in cui si trovano, risulta pertanto essere di €84.915,00 importo che viene arrotondato per difetto a **€85.000,00 (euro ottantacinquemila)**.

Milano, 30 Marzo 2021

Arch. Yael Anati



Si allegano:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Relazione notarile del 29/01/2018
- 3) Visura storica per immobile Sub. 1;
- 4) Visura storica per immobile Sub. 79;
- 5) Visura storica per immobile Sub. 80;
- 6) Estratto di mappa Foglio 510, Particella 136;
- 7) Scheda catastale Sub. 1;
- 8) Scheda catastale Sub. 79;
- 9) Scheda catastale e Sub. 80;
- 10) Stralcio Norme Tecniche di attuazione;
- 11) Rapporto fotografico;
- 12) Lettera del Comune del 10/04/2017;
- 13) Atto di vendita del 11/04/1985 Rep. 47879;
- 14) Atto di vendita del 28/09/1987 Rep. 57320;
- 15) Atto di vendita del 13/10/1997 Rep. 41360;