

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE MOBILIARE**  
**GIUDICE DOTT. SILVIA VAGHI**  
**n. 5526/2020 R.G.E.**

**VALUTAZIONE QUOTE SOCIALI PIGNORATE:**

**51% della società V.M. SRL**

Codice fiscale 05506180966

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**DOTT. GIACOMO DEGRASSI**  
Dottore Commercialista



## 1. PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto dott. Giacomo Degrassi, dottore commercialista con studio in Milano, Piazza Castello n.5 (tel. 02/86465051, fax 02/86465035, mail giacomo.degrassi@virgilio.it), nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare iscritta al numero di ruolo 5526/2020, è stato nominato dal Giudice dott.ssa Silvia Vaghi quale esperto per la stima della quota del 51% della società V.M. Srl (Codice fiscale 05506180966), pignorata in danno di

Nell'udienza del 19/05/2021 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Giudice ha formulato il seguente quesito: ***“Dica lo stimatore, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, prese le opportune informazioni presso l’Agenzia delle Entrate, l’agente per la riscossione Equitalia servizi di riscossione s.p.a., l’INPS e l’INAIL o altri istituti pubblici sull’esistenza e l’ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali di cui si discute ”.***

Il sottoscritto CTU chiedeva l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario per la stima del valore degli immobili della società.

Il Giudice autorizzava il CTU ad avvalersi di un ausiliario nella perizia di stima delle quote sociali pignorate e a tal fine nella persona dell'ing. Luca Guido, per una stima esclusivamente sul valore dei beni, previo accesso agli stessi.

Veniva fissato per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 8/06/2021 alle ore 15,00 presso lo studio dello stimatore in Milano, piazza Castello n. 5, ed il Giudice concedeva termine fino sino al giorno 8/09/2021 al CTU per trasmettere una bozza di relazione di stima ai procuratori delle parti; sino al giorno 20/09/2021 ai



procuratori delle parti ovvero ai ctp nominati per trasmettere eventuali osservazioni; sino al giorno 8/10/2021 per il deposito della relazione finale.

Veniva successivamente nominato quale custode delle quote pignorate, in sostituzione del debitore , il dott. Milo Sassi, al fine di esercitare il diritto di voto e gli altri diritti amministrativi di spettanza del socio.

## **2. FASI DELLA PERIZIA**

Il sottoscritto, dopo la comunicazione della sua nomina, ha provveduto ad estrarre presso il Registro delle Imprese della Cciaa di Milano la documentazione necessaria relativa alla società, ed ha preso contatto con il Dr. Pinna, incaricato per la società all'assestamento della contabilità.

Il sottoscritto stimatore faceva presente che l'ultimo bilancio depositato in Cciaa era quello chiuso al 31/12/2011, e chiedeva la predisposizione dei bilancio d'esercizio dal 2012 al 2020, e la consegna di una situazione contabile aggiornata riferita al 2021, al fine di potere procedere alla relazione di stima.

Sono state consegnate in data 3/09/2021 al sottoscritto stimatore le situazioni contabili della società al 31/12/2020, ed al 30/06/2021.

In data 6/09/2021 è stata inviata al sottoscritto stimatore la valutazione immobiliare dell'ausiliario del Ctu.

Sulla base della documentazione acquisita, il sottoscritto ha redatto la presente relazione estimativa.

## **3. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

L'esperto ha preso in esame la seguente documentazione:

- Fascicolo di causa; verbali di udienza;
- Bilanci depositati in Cciaa;
- Situazioni contabili della società al 31/12/2020, ed al 30/06/2021;
- Atto costitutivo e statuto della società (**all.1**);



- Atto di pignoramento su quota;
- Documentazione varia ricavata dal Registro Imprese presso la Cciao di Milano.

#### 4. NOTIZIE SULLA SOCIETA'

- La società V.M. Srl, con sede legale in Milano, via Ostiglia n.10, è iscritta al Registro Imprese della CCIAA di Milano, Rea MI - 1827028, Codice fiscale 05506180966, capitale sociale euro 20.000,00 (interamente versato).
- La società è stata costituita con atto del **29/11/2006**.
- La società ha come **oggetto sociale** l'attività di acquisto, alienazione e compravendita sotto qualsiasi forma di immobili e loro pertinenze; l'attività di costruzione, gestione e locazione a terzi degli stessi immobili. La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ritenute necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, prestare fidejussioni e garanzie reali o personali, anche a favore di terzi, e assumere partecipazioni e interessenze in altre società o imprese, purché tali operazioni non siano svote nei confronti del pubblico né in via prevalente, nel rispetto delle inderogabili norme di legge.
- Il **capitale sociale** risulta ad oggi di **euro 20.000,00** (interamente versato), così sottoscritto:

	€	10.200,00	51% (*)
Buldini Maria Emanuela	€	9.800,00	49%

(\*) Quote pignorate.

#### Trasferibilità delle Quote

In merito alla trasferibilità delle quote, risulta dallo statuto che le partecipazioni sociali sono divisibili e trasferibili nei limiti di quanto segue: In ogni caso di alienazione parziale o totale delle quote sociali, ovvero di costituzione di diritti



di godimento sulle medesime, spetta agli altri soci il diritto di prelazione, con accrescimento tra loro, da esercitarsi entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione del socio alienante, il quale deve specificare il corrispettivo ed il nominativo dell'aspirante acquirente. Le comunicazioni di cui sopra dovranno essere effettuate mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Qualora l'alienazione o la costituzione di diritti di godimento dovesse essere a titolo gratuito, gli altri soci hanno diritto di acquistare le quote ad un prezzo pari al loro valore di mercato, da determinarsi ad opera di un arbitratore ai sensi dell'art 1349 cc, designato d'accordo tra le parti ovvero, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale della sede della società. L'alienazione di quote in violazione delle norme di cui sopra è inefficace nei confronti della società. Le limitazioni di cui sopra non operano in caso di reintestazione da società fiduciaria al proprio fiduciante. Operano invece sia in caso di intestazione dal fiduciante a società fiduciaria, sia in caso di trasferimento della proprietà sostanziale della quota sotto la medesima intestazione fiduciaria. Le quote sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

##### **5. SITUAZIONI CONTABILI AL 31/12/2020 ED AL 30/06/2021**

L'ultimo bilancio depositato in Cciaa è quello chiuso al 31/12/2011.

Sono state consegnate in data 3/09/2021 al sottoscritto stimatore le situazioni contabili della società al 31/12/2020, ed al 30/06/2021 (**all.2**), di cui si riportano i principali dati:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>30-giu-2021</b>	<b>31-dic-2020</b>
<b>ATTIVO</b>	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>
Immob. Materiali	1.425.874	1.447.780
Crediti	6.521	22.020
Diponibilità Liquide	27.238	4.667
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.459.633</b>	<b>1.474.467</b>



<b>PASSIVO</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale	20.000	20.000
Altre Riserve	-3	-2
Utile (Perdita) a nuovo	- 527.267	- 495.760
Utile (Perdita) dell'esercizio	- 11.132	- 31.508
<b>TOTALE PATRIM. NETTO</b>	<b>- 518.402</b>	<b>- 507.270</b>
DEBITI	1.978.035	1.981.004
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>1.459.633</b>	<b>1.474.467</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>30-giu-2021</b>	<b>31-dic-2020</b>
VALORE PRODUZIONE	15.688	38.100
COSTI DELLA PRODUZIONE	- 26.598	-55.960
<b>DIFFERENZA VALORE/COSTI</b>	<b>- 10.910</b>	<b>-17.860</b>
PROVENTI ONERI FINANZIARI	-222	- 13.648
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>-11.132</b>	<b>- 31.508</b>
IMPOSTE	-	-
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>-11.132</b>	<b>- 31.508</b>

#### **5.1 PATRIMONIO NETTO AL 30/06/2021**

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>30-GIU-2021</b>
Capitale sociale	20.000
Altre riserve	-3
Perdite a nuovo	- 527.267
Perdita (2021)	-11.132
<b>TOTALE PATRIM.NETTO</b>	<b>- 518.402</b>

## **6. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE**

### **Dottrina e prassi**

L'individuazione e la definizione di metodi valutativi opportunamente riferibili alla realtà delle imprese immobiliari presuppone un'adeguata selezione a monte dei diversi tipi di informazione sui quali si basa l'applicazione dei metodi di stima del valore di un'azienda.

Si possono utilizzare, ai fini accennati, informazioni di tipo finanziario, reddituale, patrimoniale.

Le prime forniscono notizie sul ritorno finanziario atteso dall'investimento posto in essere, vale a dire sui flussi di cassa che quest'ultimo è in grado di generare in futuro;



le seconde producono dati sulla misura dei redditi futuri, generati dall'investimento e dall'eventuale loro valore attuale; le terze, infine, danno indicazioni sul valore corrente del patrimonio d'impresa.

Se si considera la valutazione d'impresa un caso particolare della più generale analisi economica degli investimenti, il metodo più corretto ai fini della determinazione del valore d'azienda è quello finanziario.

Secondo tale metodo l'accennato valore risulta essere pari al valore attuale dei flussi monetari generati in futuro.

Gli altri due tipi di informazione appaiono invece più incompleti.

Le informazioni di tipo patrimoniale rappresentano solo il costo attuale per l'acquisizione dei fattori produttivi necessari, ignorando i probabili risultati ottenibili in avvenire, mentre le informazioni di tipo reddituale trovano fondamento su distribuzioni di valori nel tempo (redditi ed extraredditi) il cui andamento, derivando dalle modalità contabili adottate per il loro accertamento, non coincide col fenomeno finanziario (flussi monetari), che si è detto essere l'unico realmente rilevante.

Se in una scala di preferenze il metodo finanziario si colloca sicuramente al primo posto, va detto che nella pratica quasi mai è dato possedere la completa e perfetta conoscenza di tutti i fenomeni economico-finanziari relativi all'intero arco di vita dell'impresa che sono alla base del metodo finanziario.

Basti pensare che risulta impossibile, in pratica, poter prevedere con esattezza i flussi di cassa relativi ad epoche future anche solo molto prossime.

Nella realtà la possibilità di reperire notizie sufficientemente attendibili finisce per capovolgere l'ordine di preferenza dei criteri valutativi.

Le informazioni patrimoniali sono ottenibili con moderata difficoltà e possiedono discreti gradi di certezza; le informazioni reddituali appaiono molto più difficili da raccogliere, oltre a possedere caratteri di notevole incertezza man mano che ci si riferisce a risultati economici sempre più lontani nel tempo; le informazioni



finanziarie, infine, eccettuate particolari ipotesi, si è detto essere praticamente impossibili da ottenere con sufficiente grado di attendibilità.

Di qui la forzata necessità di giungere a compromessi valutativi i quali finiscono col privilegiare combinazioni di informazioni patrimoniali –reddituali di più realistica disponibilità e in grado, nel contempo, di rispondere sufficientemente ai requisiti di corretta valutazione di un'impresa.

### **Metodologia adottata dal perito**

In sede di analisi del valore economico del capitale d'impresa il perito ha scelto di adottare un metodo misto patrimoniale-reddituale che prende in simultanea considerazione sia elementi oggettivi e verificabili al presente, propri dell'aspetto patrimoniale, sia elementi legati alle attese dei redditi futuri.

Il valore patrimoniale esprime la somma dei valori che possono essere attribuiti agli elementi che rappresentano il patrimonio; esprime quindi il capitale netto dell'impresa.

Il valore reddituale di un'impresa esprime la capacità di generare redditi futuri, e rappresenta l'avviamento dell'impresa stessa.

### **Considerazioni del perito**

L'ultima situazione contabile consegnata aggiornata al 30/06/2021 è stata utilizzata come riferimento per la presente stima.

Il totale del patrimonio netto risultante da tale situazione è negativo (- 518.402).

Lo stimatore ha inoltre esaminato la valutazione degli immobili della società predisposta dall'ausiliario del Ctù (**all.3**), che costituisce parte integrante della presente relazione di stima.

Gli immobili sono stati complessivamente valutati in euro 951.715,31, contro un valore di iscrizione in bilancio di euro 1.425.874, determinando un'ulteriore minusvalenza di euro 474.158.





Tale valutazione conferma, nella situazione patrimoniale in esame, la perdita del capitale sociale ed il patrimonio netto negativo.

### **7.1 PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 30/06/2021**

	<b>30-giu-2020</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>- 518.402</b>
Svalutazione immobilizzazioni	-474.158
<b>PATRIM. NETTO RETTIFICATO</b>	<b>A ZERO</b>

Il perito rileva - dalla disamina delle voci esposte in bilancio, ed a seguito delle svalutazioni sopra descritte - che il patrimonio netto della società è negativo.

Ai fini della presente perizia, come più sotto spiegato, il patrimonio netto della società viene azzerato; non si procede quindi ad ulteriori approfondimenti/stime circa le valutazioni delle poste attive e passive (il valore di riferimento è sempre zero).

Con queste risultanze, ne deriva che la società non ha alcun valore (patrimoniale).

La valutazione di una società non dovrebbe però prescindere da una valorizzazione della sua componente immateriale, che viene rappresentato dall'avviamento della società.

### **7.2 AVVIAMENTO**

L'avviamento rappresenta il maggior valore che può essere attribuito al complesso patrimoniale, per la presenza di particolari condizioni favorevoli, organizzative e commerciali.

L'avviamento viene considerato come un insieme di qualità positive, grazie alle quali un'azienda già operante può godere di una situazione privilegiata, e quindi di un maggior reddito, rispetto ad un'azienda di nuova costituzione.



L'avviamento dipende da una pluralità di fattori immateriali strettamente collegati all'attività caratteristica dell'impresa oggetto di valutazione, tra i quali si possono evidenziare la posizione competitiva dell'azienda, l'organizzazione già sperimentata, la sua localizzazione, i rapporti con clienti già acquisiti o potenzialmente acquisibili, il possesso di certificazioni ad esercitare particolari attività.

L'avviamento rappresenta il punto di incontro tra la dimensione patrimoniale e quella reddituale poiché esprime il plusvalore che deriva dalla considerazione globale dei singoli valori patrimoniali, considerazione che esprime la capacità delle poste attive di generare reddito in quanto considerate strumentalmente ed in modo continuativo.

▪ **CALCOLO DELL'AVVIAMENTO:**

Nella prassi professionale, si pone il problema di determinare un valore di avviamento che possa essere ritenuto congruo e veritiero.

L'avviamento può essere determinato assumendo la media dei redditi dichiarati o desunti dalla contabilità per 2 o 3 anni (a volte anche per un numero superiore a seconda dell'anzianità e dell'ubicazione dell'azienda).

Può essere considerato l'utile netto di bilancio, l'utile ante-imposte, o il margine operativo lordo, o anche altri risultati intermedi.

Si tratta di metodi empirici di valutazione, considerabili arbitrari, ma che riscontrano un'adozione diffusa nel sistema di calcolo per l'estrema semplicità di applicazione, facilmente adottabili anche da chi ha scarsa dimestichezza con la mutevole realtà aziendale e preferisce utilizzare soluzioni di calcolo standardizzate.

Il sottoscritto stimatore ha comunque tenuto conto del valore patrimoniale fortemente negativo, del risultato negativo che emerge dalle ultime 2 situazioni contabili predisposte, e dell'attuale redditività degli immobili di proprietà.



Il perito ha ritenuto quindi di valorizzare l'avviamento in modo empirico, rappresentandolo con il valore nominale del capitale sociale di euro 20.000,00.

### Valore della società

E' stato sopra evidenziato come il patrimonio netto contabile sia negativo, e di conseguenza anche la società è senza valore.

Il calcolo dell'avviamento della società in esame è altamente soggettivo e potrebbe comunque non compensare il valore negativo del patrimonio netto.

Ai fini della presente perizia, tenuto conto dell'ambito nel quale è stata richiesta, ed alle sue finalità, il perito ritiene di prescindere dalla componente patrimonio netto (assunto quindi come pari a zero), limitandosi a valutare in modo empirico il valore dell'avviamento, e quindi della società.

L'esperto ritiene che il valore dell'avviamento, e quindi della società, ai fini della presente perizia, possa essere determinato in **euro 20.000,00** (pari al valore nominale del capitale sociale).

### Valore della quota pignorata (Valore nominale di € 10.200, pari al 51% del Ks):

Euro 20.000,00 \* 0,51 = Euro 10.200,00

Tenuto conto che la quota pignorata rappresenta la maggioranza del capitale sociale, lo stimatore ritiene di incrementare del 50% il valore della stessa, determinando il valore della quota pignorata in **€ 15.300,00**.

### CONCLUSIONI FINALI

Il CTU ha svolto il proprio lavoro peritale con la finalità di individuare, come da quesito posto dal Giudice, quale sia il valore delle quote di partecipazione sociale oggetto di pignoramento, di cui è titolare il debitore esecutato (quota nominale di € 10.200,00, pari al 51% del capitale sociale).



Sulla scorta delle considerazioni esposte nell'elaborato peritale, tenuto conto dell'ambito nel quale è stata richiesta la perizia estimativa e delle sue finalità, **il perito ritiene che le quote oggetto di pignoramento nella società V.M. Srl, Codice fiscale 05506180966, quota nominale di € 10.200,00 pari al 51% del capitale sociale, abbiano un valore di euro 15.300,00.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare la bozza della propria relazione con le sopra indicate conclusioni ai legali delle parti costituite, che non hanno fatto pervenire nel termine indicato alcuna osservazione rispetto a quanto ivi contenuto.

Il sottoscritto CTU ritiene quindi di confermare le sopra riportate conclusioni.

In Fede.

Milano, 27 settembre 2021

IL CTU  
dott. GIACOMO DEGRASSI  
Dottore Commercialista

### **ALLEGATI**

1. Visura società, e statuto;
2. Prospetto situazioni patrimoniali al 31/12/2020 ed al 30/06/2021.
3. Valutazione immobiliare dell'ausiliario del Ctu.



## VISURA DI EVASIONE

V.M. SRL

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	MILANO (MI) VIA OSTIGLIA 10 CAP 20133
Indirizzo PEC	<a href="mailto:vm@registerpec.it">vm@registerpec.it</a>
Numero REA	MI - 1827028
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	05506180966
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

*La presente visura di evasione è fornita unicamente a riscontro dell'evasione del protocollo dell'istanza.  
Si ricorda che la visura ufficiale aggiornata dell'impresa è consultabile gratuitamente, da parte del legale rappresentante, tramite il cassetto  
digitale dell'imprenditore all'indirizzo [www.impresa.italia.it](http://www.impresa.italia.it)*

Estremi di firma digitale



## Indice

1	Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
2	Capitale e strumenti finanziari .....	3
3	Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	4
4	Amministratori .....	4
5	Attività, albi ruoli e licenze .....	5
6	Sede ed unità locali .....	5
7	Storia delle modifiche dal 23/06/2021 al 23/06/2021 .....	5

## 1 Informazioni da statuto/atto costitutivo

<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: 05506180966 Data di iscrizione: 04/12/2006 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 29/11/2006
<b>Sistema di amministrazione</b>	consiglio di amministrazione (in carica)
<b>Oggetto sociale</b>	- L'ATTIVITA' DI ACQUISTO, ALIENAZIONE E COMPRAVENDITA SOTTO QUALSIASI FORMA DI IMMOBILI E LORO PERTINENZE; L'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE, GESTIONE E LOCAZIONE A TERZI DEGLI STESSI IMMOBILI. ...

### Estremi di costituzione

#### iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 05506180966  
del Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI  
Data iscrizione: 04/12/2006

#### sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 04/12/2006

#### informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 29/11/2006

### Sistema di amministrazione e controllo

#### durata della società

Data termine: 31/12/2050

#### scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2007  
Scadenza esercizi successivi: 31/12  
Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

#### sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministrazione pluripersonale collegiale

#### organi amministrativi

**consiglio di amministrazione** (in carica)



## Oggetto sociale

- L'ATTIVITA' DI ACQUISTO, ALIENAZIONE E COMPRAVENDITA SOTTO QUALSIASI FORMA DI IMMOBILI E LORO PERTINENZE; L'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE, GESTIONE E LOCAZIONE A TERZI DEGLI STESSI IMMOBILI.  
LA SOCIETA', POTRA', INOLTRE, COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, MOBILIARI E IMMOBILIARI RITENUTE NECESSARIE O UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, PRESTARE FIDEIUSSIONI E GARANZIE REALI O PERSONALI, ANCHE A FAVORE DI TERZI, E ASSUMERE PARTECIPAZIONI E INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' O IMPRESE, PURCHE' TALI OPERAZIONI NON SIANO SVOLTE NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO NE' IN VIA PREVALENTE, NEL RISPETTO DELLE INDEROGABILI NORME DI LEGGE.

## Poteri

### poteri associati alla carica di Consiglio D'amministrazione

AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SPETTANO TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, SENZA LIMITE ALCUNO, SALVO QUANTO INDEROGABILMENTE DISPOSTO DALLA LEGGE.  
IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PUO' DELEGARE, NEI LIMITI PREVISTI DALLA LEGGE, I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, O PARTE DI ESSI, AD UNO O PIU' AMMINISTRATORI DELEGATI, NONCHE' AD UN COMITATO ESECUTIVO.  
PER TUTTO QUANTO NON STABILITO DAL PRESENTE STATUTO IN TEMA DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, SI APPLICANO LE NORME DETTATE IN TEMA DI SOCIETA' PER AZIONI, IN QUANTO COMPATIBILI.  
LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA', SPETTA AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, AI SINGOLI CONSIGLIERI DELEGATI, SE NOMINATI, ED AL PRESIDENTE DEL COMITATO ESECUTIVO, SE NOMINATO;  
LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTA ANCHE AI DIRETTORI, AGLI INSTITORI E AI PROCURATORI, NEI LIMITI DEI POTERI LORO CONFERITI NELL'ATTO DI NOMINA.

### ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

ART. 23 STATUTO SOCIALE

## Altri riferimenti statutari

### clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

### modifiche statutarie, atti e fatti soggetti a deposito

REVOCA IN VIA CAUTELARE DEL SIG. CHRISTIAN LONATI DALL'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' V.M. SRL (P.I.05506180966) - ANNOTAZIONE DELL'ORDINANZA DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - ACCOGLIMENTO TOTALE DEL 24/09/2020 RG N. 25097/2020

## 2 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	20.000,00
	Sottoscritto:	20.000,00
	Versato:	20.000,00
	Conferimenti in denaro	

### strumenti finanziari previsti dallo statuto

Titoli di debito:  
ART.7 STATUTO SOCIALE



### 3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

#### Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 19/09/2012

##### capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
20.000,00 Euro

##### Proprieta'

**BULDINI MARIA EMANUELA**

Quota di nominali: 9.800,00 Euro  
Di cui versati: 9.800,00  
Codice fiscale: BLDMMN52D45B249B  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
MILANO (MI) VIA VERGIATE 3 CAP 20151

##### Proprieta'

**LONATI CHRISTIAN**

Quota di nominali: 10.200,00 Euro  
Di cui versati: 10.200,00  
Vincoli sulla quota:  
NOTA: IN DATA 20/01/2021 E STATO DEPOSITATO ATTO DI PIGNORAMENTO DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE INTESTATA A LONATI CHRISTIAN IN FAVORE DEL CREDITORE BULDINI MARIA EMANUELA.  
IN DATA 26.05.2021 IL TRIBUNALE DI MILANO - SEZ. ESECUZIONI MOBILIARI - HA NOMINATO CUSTODE DELLA QUOTA PIGNORATA IL DOTT. MILO SASSI NATO A LONDRA (GB) IL 31/10/1971 - C.F. SSSMLI71R31Z114A - RESIDENTE IN VIALE CORSICA 20, 20137 MILANO AL FINE DI ESERCITARE IL DIRITTO DI VOTO E GLI ALTRI DIRITTI AMMINISTRATIVI DI SPETTANZA DEL SOCIO.  
Codice fiscale: LNTCRS73M13F205Y  
Tipo di diritto: proprieta'  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
MILANO (MI) VIA GIACOMO QUARENGHI 40 CAP 20151

#### Variazioni sulle quote sociali che hanno prodotto l'elenco sopra riportato

pratica con atto del 07/09/2012

Data deposito: 19/09/2012  
Data protocollo: 19/09/2012  
Numero protocollo: MI -2012-264936

### 4 Amministratori

**Presidente Consiglio Amministrazione**

**BULDINI MARIA EMANUELA**

**Consigliere**

**LONATI CHRISTIAN**

#### Organi amministrativi in carica consiglio di amministrazione

Numero componenti: 2  
Durata in carica: fino alla revoca

#### Elenco amministratori





## Presidente Consiglio Amministrazione

**BULDINI MARIA EMANUELA**

*residenza*

Nata a BUDRIO (BO) il 05/04/1952  
Codice fiscale: BLDMMN52D45B249B  
MILANO (MI)  
VIA VERGIATE 3 CAP 20100

*carica*

### consigliera

Data atto di nomina 29/11/2006  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 01/12/2006

*carica*

### presidente consiglio amministrazione

Data atto di nomina 29/11/2006  
Durata in carica: fino alla revoca

## Consigliere

**LONATI CHRISTIAN**

*residenza*

Nato a MILANO (MI) il 13/08/1973  
Codice fiscale: LNTCRS73M13F205Y  
MILANO (MI)  
VIA QUARENGHI GIACOMO 40 CAP 20100

*carica*

### consigliere

Data atto di nomina 29/11/2006  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 01/12/2006

## 5 Attività, albi ruoli e licenze

**Stato attività**

Impresa INATTIVA

### Attività

**stato attività**

Impresa INATTIVA

**Classificazione dichiarata ai fini  
IVA dell'attività prevalente**

Codice: 68.10.00 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri  
Data riferimento: 24/09/2020

## 6 Sede ed unità locali

**Indirizzo Sede legale**

MILANO (MI)  
VIA OSTIGLIA 10 CAP 20133

**Indirizzo PEC**

vm@registerpec.it

**Partita IVA**

05506180966

**Numero repertorio economico  
amministrativo (REA)**

MI - 1827028

## 7 Storia delle modifiche dal 23/06/2021 al 23/06/2021

**Protocolli evasi**



Anno 2021

1

**Atti iscritti e/o depositati nel  
Registro Imprese di MILANO  
MONZA BRIANZA LODI**

**Protocollo n. 285351/2021  
del 23/06/2021**

*moduli*

*atti*

**Estremi atto di costituzione**

**Sedi secondarie e unità locali  
cessate**

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.  
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

**• altri atti nomina custode quote**

Data atto: 26/05/2021

Data iscrizione: 06/07/2021

altra forma

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**

Notaio: PALUMBO TERESA

Numero repertorio: 48255

Località: RHO (MI)

***Non sono state richieste informazioni su unità locali cessate***



**ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

L'anno Duemilasei, il giorno Ventinove del mese di Novembre  
**(29.11.2006)**

In Rho, nel mio ufficio in via Milano,8

Avanti a me Avv. Teresa Palumbo, Notaio in Rho, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti:

- **LONATI CHRISTIAN**, nato a Milano (MI) il 13 agosto 1973 ivi domiciliato in via Quarenghi Giacomo, 40, codice fiscale LNT CRS 73M13 F205Y

- **BULDINI MARIA EMANUELA**, nata a Budrio (BO) il 5 aprile 1952, domiciliata in Milano via Vergiate, 3, codice fiscale BLD MMN 52D45 B249B

Detti comparenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale, io notaio sono certa, stipulano e convengono quanto segue:

1) Tra i comparenti è costituita una società a responsabilità limitata denominata "

**"V.M. SRL"**

2) La sede della società è fissata nel Comune di **Milano**

Ai soli fini dell'iscrizione nel registro delle imprese i comparenti dichiarano che l'indirizzo attuale della società è in **via Ostiglia, 10** del Comune di **Milano**

Il trasferimento della sede all'interno del Comune non comporta la modifica dell'atto costitutivo.

3) La durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2050.

4) La società ha per oggetto le seguenti attività:

- L'attività di acquisto, alienazione e compravendita sotto qualsiasi forma di immobili e loro pertinenze; l'attività di costruzione, gestione e locazione a terzi degli stessi immobili.

La società, potrà, inoltre, compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari e immobiliari ritenute necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, prestare fidejussioni e garanzie reali o personali, anche a favore di terzi, e assumere partecipazioni e interessenze in altre società o imprese, purché tali operazioni non siano svolte nei confronti del pubblico né in via prevalente, nel rispetto delle inderogabili norme di legge.

5) Il capitale sociale è di **Euro 20.000,00 (ventimila/00)**

A integrale sottoscrizione del capitale sociale i soci si obbligano a eseguire i seguenti conferimenti in denaro, a ciascuno dei quali corrisponde una partecipazione di identico ammontare:

- **LONATI CHRISTIAN**, (50%) pari ad Euro 10.000,00  
- **BULDINI MARIA EMANUELA**, (50%) pari ad Euro 10.000,00

Il venticinque per cento del capitale sociale è stato prima d'ora versato presso la Banca "SanPaolo Imi Spa" sede di Milano, via Broletto, in data 29.11.2006 come risulta dalla

ricevuta di deposito della somma di Euro 5.000,00

(cinquemila/00) rilasciata in pari data da detta Banca, che i comparenti mi esibiscono.

La parte residua del capitale sociale sarà versata nei modi e termini che saranno stabiliti dall'organo amministrativo.

**6)** L'organizzazione e il funzionamento, anche per ciò che concerne l'amministrazione e la rappresentanza, della società sono regolate dalle norme fissate nello statuto che composto da 25 (venticinque) articoli, viene allegato al presente atto sotto la lettera "**A**", previa lettura da me Notaio datane alle parti.

**7)** La società sarà amministrata da un **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**, composto da 2 membri eletti, fino a revoca o dimissioni, nelle persone dei soci **BULDINI MARIA EMANUELA, Presidente, LONATI CHRISTIAN, Consigliere**, tutti in comparsa generalizzati, che dichiarano di accettare con tutti i poteri Statutari con metodo collegiale.

**8)** Il primo esercizio sociale si chiuderà il 31 dicembre 2007.

**9)** Il Presidente del Consiglio di Amministrazione **BULDINI MARIA EMANUELA**, viene delegata ad introdurre nell'atto costitutivo della Società e nello Statuto allegato tutte le modifiche, aggiunte o soppressioni che si rendessero, eventualmente, necessarie ai fini dell'iscrizione del presente atto nel Registro delle Imprese competente; nonchè delegata a ritirare il venticinque per cento del capitale sociale dalla banca depositaria rilasciandone liberatoria quietanza.

**10)** I comparenti dichiarano che l'importo globale approssimativo delle spese per la costituzione, che sono poste interamente a carico della società, è di euro 2.396,47.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte da persona fida in tutto da me diretta ed in parte da me personalmente su un foglio per facciate tre e fin qui della quarta, l'ho, quindi letto ai comparenti, i quali a mia domanda dichiarano di approvarlo e confermandolo con me.

Firmato in originale:

Maria Emanuela Buldini

Christian Lonati

Teresa Palumbo Notaio

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette ad uso Registro Imprese, Bollo assolto in modo virtuale aut. 3/4774/2000 del 19.7.2000

**NORME SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'**

**DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - OGGETTO**

**Art.1 - Denominazione**

E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione: "V.M. SRL"

**Art.2 - Sede**

La società ha sede in **Milano**

**Art.3 - Oggetto**

La società ha per oggetto:

- L'attività di acquisto, alienazione e compravendita sotto qualsiasi forma di immobili e loro pertinenze; l'attività di costruzione, gestione e locazione a terzi degli stessi immobili.

La società, potrà, inoltre, compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari e immobiliari ritenute necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, prestare fidejussioni e garanzie reali o personali, anche a favore di terzi, e assumere partecipazioni e interessenze in altre società o imprese, purché tali operazioni non siano svolte nei confronti del pubblico né in via prevalente, nel rispetto delle inderogabili norme di legge.

**Art.4 - Durata**

La società è fissata sino al 31 dicembre 2050.

**Art.5 - Domicilio dei soci**

Il domicilio dei soci, per quanto concerne i rapporti con la società, è quello risultante dal libro dei soci, salva diversa elezione di domicilio comunicata per iscritto all'organo amministrativo.

**CAPITALE E PARTECIPAZIONI**

**Art.6 - Capitale**

Il capitale sociale ammonta a **Euro 20.000,00 (ventimila/00)**.

Il capitale sociale può essere aumentato mediante offerta di nuove partecipazioni a terzi, solo con il consenso di tutti i soci.

**Art.7 - Conferimenti e finanziamenti**

I conferimenti dei soci possono avere ad oggetto ogni elemento patrimoniale consentito dalla legge.

I soci possono finanziare la società con versamenti fruttiferi o infruttiferi, in conto capitale o altro titolo, anche con obbligo di rimborso, in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, salvo quanto disposto dall'art 2467 c.c.

La società, con decisione assembleare dei soci, può emettere titoli di debito, alle condizioni ed ai limiti previsti dalla legge.

**Art.8 - Partecipazioni**

Le partecipazioni sociali rappresentano una quota del capitale. Il valore nominale delle partecipazioni è pari al capitale sociale diviso per la quota rappresentata da ciascuna di

esse. Le partecipazioni sociali sono divisibili e trasferibili nei limiti di quanto segue.

In ogni caso di alienazione parziale o totale delle quote sociali, ovvero di costituzione di diritti di godimento sulle medesime, spetta agli altri soci il diritto di prelazione, con accrescimento tra loro, da esercitarsi entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione del socio alienante, il quale deve specificare il corrispettivo ed il nominativo dell'aspirante acquirente. Le comunicazioni di cui sopra dovranno essere effettuate mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Qualora l'alienazione o la costituzione di diritti di godimento dovesse essere a titolo gratuito, gli altri soci hanno diritto di acquistare le quote ad un prezzo pari al loro valore di mercato, da determinarsi ad opera di un arbitratore ai sensi dell' art 1349 cc , designato d'accordo tra le parti ovvero, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale della sede della società. L'alienazione di quote in violazione delle norme di cui sopra è inefficace nei confronti della società.

Le limitazioni di cui sopra non operano in caso di reintestazione da società fiduciaria al proprio fiduciante. Operano invece sia in caso di intestazione dal fiduciante a società fiduciaria, sia in caso di trasferimento della proprietà sostanziale della quota sotto la medesima intestazione fiduciaria.

Le quote sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

#### **Art.9 - Recesso dei soci**

I soci hanno diritto di recedere nei casi e con gli effetti previsti dalla legge.

Il recesso viene esercitato mediante lettera raccomandata spedita alla società.

Salve le ipotesi in cui il diritto di recesso non dipenda dal verificarsi di una specifica causa, la spedizione della raccomandata deve avvenire, a pena di decadenza, entro quindici giorni decorrenti: (a) dall'iscrizione nel registro delle imprese della deliberazione che ne è causa; ovvero, (b) se la specifica causa non consiste in una deliberazione, entro quindici giorni dal momento in cui il socio ha avuto conoscenza della causa di recesso.

Non vi sono cause di esclusione dei soci.

#### **ASSEMBLEA E DECISIONI DEI SOCI**

##### **Art.10 - Convocazione**

L' assemblea è convocata da ciascun amministratore.

La convocazione dell'assemblea viene effettuata con lettera raccomandata inviata ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza, oppure mediante telefax o posta elettronica trasmessi almeno cinque giorni prima dell'adunanza, purchè siano stati iscritti nel libro dei soci, a richiesta dei medesimi,

il numero telefax ricevente o l'indirizzo di posta elettronica.

L'assemblea dei soci può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purchè in un paese dell'Unione Europea.

Pur in mancanza delle formalità di convocazione, l'assemblea si reputa regolarmente costituita in presenza delle condizioni richieste dalla legge.

#### **Art.11 - Intervento e voto**

Hanno diritto ad intervenire all'assemblea coloro che risultano iscritti nel libro dei soci. Ciascun socio avente diritto ad intervenire può farsi rappresentare, anche da un non socio, purchè con delega rilasciata per iscritto.

Il diritto di voto spetta ai soci nella misura prevista dalla legge.

#### **Art.12 - Presidente e verbalizzazione**

L'assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal presidente del consiglio di amministrazione, ovvero, in caso di loro mancanza o rinuncia, da una persona designata dall'assemblea stessa.

Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal Segretario, designato all'assemblea stessa, e sottoscritto da lui stesso oltre che dal Presidente.

Nei casi di legge e quando l'organo Amministrativo o il presidente dell'assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un notaio.

In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

#### **Art.13 - Consultazione scritta e consenso per iscritto**

Le decisioni dei soci possono essere adottate, nei limiti previsti dalla legge, anche mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, a condizione che siano rispettati i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che: (a) dai documenti sottoscritti dai soci risulti con chiarezza l'argomento oggetto della decisione e il consenso alla stessa; (b) ad ogni socio sia concesso di partecipare alle decisioni e tutti gli amministratori e sindaci, se nominati, siano informati della decisione da assumere; (c) sia assicurata l'acquisizione dei documenti sottoscritti agli atti della società e la trascrizione della decisione nei libri sociali, con l'indicazione della data in cui essa si è perfezionata e in cui è stata trascritta; (d) sia rispettato il diritto, in quanto spettante agli amministratori ed ai soci in virtù dell'art 2479 c.c., di richiedere che la decisione sia adottata mediante deliberazione assembleare.

#### **Art.14 - Maggioranze**

Le deliberazioni assembleari e le decisioni dei soci sono assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale sociale. Le deliberazioni aventi a oggetto la modifica delle norme sul funzionamento della società (o statuto), la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale

modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci sono assunte con il voto favorevole di tanto soci che rappresentino il 75% (settantacinque per cento) del capitale sociale.

#### **AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO**

##### **Art.15 - Amministratori**

La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in occasione della relativa nomina: (a) da un amministratore unico; (b) da un consiglio di amministrazione composto da due o più membri; (c) da due o più amministratori con poteri disgiunti o congiunti.

Qualora vengano nominati due o più amministratori senza alcuna indicazione relativa alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, si intende costituito un consiglio di amministrazione.

Per organo amministrativo si intende, a seconda dei casi, l'amministratore unico, il consiglio di amministrazione, oppure l'insieme degli amministratori disgiunti o congiunti.

##### **Art.16 - Disposizioni comuni agli amministratori**

Gli amministratori possono essere non soci, sono rieleggibili e non sono assoggettati al divieto di concorrenza di cui all'articolo 2390 c.c..

Gli amministratori sono nominati per il periodo determinato dai soci o a tempo indeterminato. Essi decadono dalla carica nei casi previsti dalla legge e dal presente statuto.

Ove sia nominato un consiglio formato da due amministratori, qualora essi non siano d'accordo circa l'eventuale revoca dei poteri conferiti ad uno di essi, entrambi decadono dalla carica e devono senza indugio sottoporre ai soci la decisione circa la nomina di un nuovo organo amministrativo. Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

I soci possono inoltre assegnare agli amministratori un'indennità annuale in misura fissa, ovvero un compenso proporzionale agli utili netti di esercizio, nonché determinare un'indennità per la cessazione dalla carica e deliberare l'accantonamento per il relativo fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci.

In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

##### **Art.17 - Amministratore unico**

All'Amministratore unico spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge, e salvo limiti posti dai soci in sede di nomina.

##### **Art.18 - Consiglio di amministrazione**

Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della nomina, il consiglio di amministrazione elegge fra i suoi membri un presidente.



Il presidente convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, sindaci effettivi e revisore, se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in un paese dell'Unione Europea.

Le adunanze del consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza formale convocazione, quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i sindaci effettivi in carica, se nominati.

Per la validità delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, assunte con adunanza dello stesso si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità di voti, la proposta si intende respinta.

Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

Le decisioni del consiglio di amministrazione, nei limiti previsti dalla legge, possono anche essere adottate mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto a condizione che: (a) sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione; (b) dai documenti sottoscritti dagli amministratori risultino con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa, da parte della maggioranza degli amministratori in carica; (c) siano trascritte senza indugio le decisioni nel libro delle decisioni degli amministratori e sia conservata agli atti della società la relativa documentazione; (d) sia concesso ad almeno due amministratori di richiedere l'assunzione di una deliberazione in adunanza collegiale.

Al Consiglio di amministrazione spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, senza limite alcuno, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge.

Il consiglio di amministrazione può delegare, nei limiti previsti dalla legge, i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, o parte di essi, ad uno o più amministratori delegati, nonché ad un comitato esecutivo.

Per tutto quanto non stabilito dal presente statuto in tema

di consiglio di amministrazione, si applicano le norme dettate in tema di società per azioni, in quanto compatibili.

**Art.19 - Amministratori disgiunti o congiunti**

In caso di nomina di più amministratori, senza formazione di un consiglio di amministrazione, ad essi spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, senza limite alcuno, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge.

La decisione di nomina stabilisce se detti poteri spettano, in tutto o in parte, in via disgiunta, in via congiunta tra tutti, in via congiunta tra due o più amministratori, a maggioranza o in altro modo.

Ove dalla decisione di nomina non risulti se il potere di compiere una determinata tipologia di atti spetta agli amministratori in via disgiunta, in via congiunta o in altro modo, si deve intendere che esso spetti a tutti gli amministratori in via congiunta.

Nel caso di amministrazione congiunta, i singoli amministratori non possono compiere alcuna operazione, salvi i casi in cui si renda necessario agire con urgenza per evitare un danno alla società.

Qualora l'amministrazione sia affidata disgiuntamente a più amministratori, in caso di opposizione di un amministratore all'operazione che un altro intende compiere, sull'opposizione decidono tutti gli amministratori a maggioranza.

**Art.20 - Rappresentanza**

La rappresentanza della società, spetta a seconda dei casi: (a) all'amministratore unico; (b) al presidente del consiglio di amministrazione, ai singoli consiglieri delegati, se nominati, ed al presidente del comitato esecutivo, se nominato; (c) agli amministratori disgiuntamente o congiuntamente, secondo le medesime modalità con cui sono stati attribuiti i poteri di amministrazione.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli istitori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

**Art.21 - Collegio e revisore**

Ove imposto dalla legge o comunque ove sia deciso dai soci, è nominato un collegio sindacale composto da tre membri effettivi e due supplenti, cui si applicano le norme dettate in tema di società per azioni. Al collegio sindacale spetta anche il controllo contabile, nei limiti consentiti dalla legge.

**BILANCIO - UTILI - SCIOGLIMENTO**

**Art.22 - Esercizi sociali e bilancio**

Gli esercizi sociali si chiudono al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio, l'organo amministrativo procede alla redazione del bilancio a norma di Legge.

Il bilancio è presentato ai soci entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, ovvero entro 180 giorni da tale data,

nei limiti ed alle condizioni previsti dall'art. 2364, comma 2, cc.

**Art.23 - Utili e dividendi**

Gli utili risultanti dal bilancio regolarmente approvato, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere destinati a riserva o distribuiti ai soci, secondo quanto dagli stessi deciso.

**CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

**Art. 24** - Tutte le controversie sorte tra i soci oppure tra i soci e la società, gli amministratori, i liquidatori o i sindaci, aventi per oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, sono risolte da un arbitro unico nominato dal Presidente del Consiglio Notarile del Distretto nel cui ambito ha sede la società, entro trenta giorni dalla richiesta avanzata in forma scritta dalla parte più diligente. La sede dell'arbitrato è stabilita, nell'ambito della Provincia in cui ha sede la società, dall'arbitro nominato. L'arbitro procede in via irrituale, con dispensa da ogni formalità di procedura, e decide secondo diritto entro novanta giorni dalla nomina, senza obbligo di deposito del lodo, pronunciandosi anche sulle spese dell'arbitrato. La presente clausola compromissoria non si applica alle controversie nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero.

**Art.25 - Scioglimento**

In ogni caso di scioglimento della società, si applicano le norme di legge.

Firmato in originale:

Maria Emanuela Buldini

Christian Lonati

Teresa Palumbo Notaio

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si trasmette ad uso Registro Imprese, Bollo assolto in modo virtuale aut. 3/4774/2000 del 19.7.2000

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE  
SU SUPPORTO CARTACEO RILASCIATO AI SENSI DI LEGGE.

Dati generali			
Sede legale:	VIA OSTIGLIA 10	20133 MILANO	MI
Codice fiscale:	05506180966		
Partita IVA:	05506180966		

## Stampa dettaglio voci

Riferimenti Prospetto			
Esercizio:	2021 .1	Bilancio al 30/06	
Codice Prospetto:	PB2021.1	Bilancio al 30/06/2021	
Codice BdV:	BDV2021.1	Bilancio di verifica al 30/06/2021	
Codice BdV originale:			

Riferimenti Prospetto di confronto			
Codice Prospetto:	PB2020.0	Bilancio al 31/12/2020	
Codice BdV:	BDV2020.0	Bilancio di verifica al 31/12/2020	
Codice BdV originale:			

Voce		% Reddito	Periodo al 30/06/2021		Esercizio al 31/12/2020	
			Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>1</b>	<b>ATTIVO</b>			<b>1.459.633</b>		<b>1.474.467</b>
<b>1.B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>			<b>1.425.874</b>		<b>1.447.780</b>
<b>1.B.1</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>					
03.01.01	Spese societarie		2.146,47	D	2.146,47	D
41.01.01	F.do amm.to spese societarie		2.146,47	A	2.146,47	A
<b>1.B.2</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			<b>1.425.874</b>		<b>1.447.780</b>
05.01.07	Fabbricati strumentali		1.837.703,49	D	1.837.703,49	D
41.03.03	F.do ammort.fabbricati strumentali		411.829,35	A	389.923,92	A
<b>1.C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>			<b>33.759</b>		<b>26.687</b>
<b>1.C.2</b>	<b>CREDITI</b>			<b>6.521</b>		<b>22.020</b>
11.01.01	Fatture da emettere a clienti terzi				16.770,49	D
11.03.01	Clienti terzi Italia		5.250,00	D	5.250,00	D
1	RUOTE 66 DI CASIERI ANTONIO		5.250,00	D	5.250,00	D
35.05.15	Crediti d'imposta da leggi speciali		1.271,01	D		
<b>1.C.4</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			<b>27.238</b>		<b>4.667</b>
19.01.01	Banca c/c		27.237,69	D	4.667,13	D
1	Banco BPM		27.237,69	D	4.667,13	D
<b>2</b>	<b>PASSIVO</b>			<b>1.459.633</b>		<b>1.474.467</b>
<b>2.A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>			<b>518.402-</b>		<b>507.270-</b>
2.A.1	Capitale			20.000		20.000
23.01.01.01	Capitale sociale		20.000,00	A	20.000,00	A
2.A.6	Altre riserve			3-		2-
23.01.65	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro		1,00	D	1,82	D
2.A.8	Utili (perdite) portati a nuovo			527.267-		495.760-
25.01.03	Perdita portata a nuovo		527.267,39	D	495.759,68	D
2.A.9	Utile (perdita) dell'esercizio			11.132-		31.508-
<b>2.D</b>	<b>DEBITI</b>			<b>1.978.035</b>		<b>1.981.004</b>
31.03.03	Mutui ipotecari bancari		1.152.921,80	A	1.152.921,80	A
2	Mutuo Capannone		400.691,97	A	400.691,97	A
1	Mutuo Palazzina		752.229,83	A	752.229,83	A
31.03.15	Soci c/finanziamento infruttifero		707.065,95	A	707.065,95	A
2	Socio Buldini		43.988,68	A	43.988,68	A
1	Socio Lonati		663.077,27	A	663.077,27	A
33.01.01	Fatture da ricevere da fornitori terzi				67,71	A
33.03.01	Fornitori terzi Italia		111,25	A	680,82	A
4	ENEL ENERGIA S.P.A.		14,87	A	584,44	A
1	INFOCERT SPA		96,38	A	96,38	A
35.01.03	IVA su vendite		43.633,16	A	43.633,16	A
35.01.11	Erario c/liquidazione IVA		2.048,15	A	4.386,00	A
35.07.11	Esattoria		8.830,27	A	8.830,27	A
39.05.01	Depositi cauzionali ricevuti		5.250,00	A	5.250,00	A
39.05.51	Debiti diversi verso terzi		58.173,96	A	58.167,96	A

Dati generali			
Sede legale:	VIA OSTIGLIA 10	20133 MILANO	MI
Codice fiscale:	05506180966		
Partita IVA:	05506180966		

## Stampa dettaglio voci

Voce		% Reddito	Periodo al 30/06/2021		Esercizio al 31/12/2020	
			Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>2.E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>					<b>733</b>
45.01.01	Ratei passivi				732,73 A	
<b>3</b>	<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>3.A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			<b>15.688</b>		<b>38.100</b>
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni			15.148		38.098
47.11.23.01	Proventi imp. da immobili soc. immobil.		15.147,55 A		38.098,36 A	
	1 via Beolchi 2 - C/1 + A/3		9.000,00 A		24.000,00 A	
	2 via Ratti 4 - C/3		6.147,55 A		14.098,36 A	
<b>3.A.5</b>	<b>Altri ricavi e proventi</b>			<b>540</b>		<b>2</b>
3.A.5.2	Ricavi e proventi diversi			540		2
53.01.13	Rivalsa costi diversi		540,00 A			
53.01.29	Arrotondamenti attivi diversi				1,50 A	
<b>3.B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			<b>26.598</b>		<b>55.960</b>
3.B.7	Costi per servizi			3.202		2.843
57.09.13.01	Energia elettrica				5,47 D	
57.09.17	Acqua potabile		4,46 D		2,67 D	
57.09.19	Gas		79,22 D		453,02 D	
61.01.03	Consulenze tecniche		1.196,00 D			
61.01.05	Consulenze legali		1.459,59 D		486,53 D	
61.01.07	Consulenze notarili				747,10 D	
63.05.13.01	Premi di assicuraz.non obblig.deducibili		423,86 D		732,73 D	
63.05.25	Assistenza software				100,00 D	
75.01.07	Commissioni e spese bancarie		39,00 D		315,38 D	
<b>3.B.10</b>	<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>			<b>21.905</b>		<b>44.105</b>
<b>3.B.10.abc</b>	<b>Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali</b>			<b>21.905</b>		<b>44.105</b>
3.B.10.abc.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali			21.905		44.105
80.05.03	Amm.to civilistico fabbricati strument.		21.905,43 D		44.104,88 D	
3.B.14	Oneri diversi di gestione			1.491		9.012
53.01.53	Differenza di arrotondamento all' EURO				1,00 D	
63.05.23	Valori bollati		49,80 D		102,07 D	
71.01.07	Imposta di registro e concess. govern.		1.440,75 D			
71.01.51.05	Altre imposte e tasse indir.non versate				8.830,27 D	
71.03.11	Abbonamenti, libri e pubblicazioni				79,00 D	
<b>3.DIFF_TOT</b>	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>			<b>10.910-</b>		<b>17.860-</b>
<b>3.C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			<b>222-</b>		<b>13.648-</b>
<b>3.C.17</b>	<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>			<b>222</b>		<b>13.648</b>
3.C.17.5	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese			222		13.648
75.01.01	Interessi passivi bancari		157,93 D		383,63 D	
75.03.13	Interessi passivi versam.iva trimestrali		64,00 D		43,10 D	
75.03.27.03	Inter.pass.di mora non pagati (ril.ROL)				13.221,72 D	
<b>3.RIS_ANTE</b>	<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>			<b>11.132-</b>		<b>31.508-</b>
<b>3.21</b>	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>			<b>11.132-</b>		<b>31.508-</b>
	Utile (perdita) dell'esercizio (SP)			<b>(11.132,49)</b>		<b>(31.507,71)</b>
	Utile (perdita) dell'esercizio (CE)			<b>(11.132,49)</b>		<b>(31.507,71)</b>

# STUDIO TECNICO ING. LUCA GUIDO

SERVIZI PROFESSIONALI INTEGRATI PER L'INGEGNERIA E L'ARCHITETTURA  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO - COLLAUDATORE OPERE EDILI REGIONE LOMBARDIA

20151 MILANO, VIA GALLARATE N. 49  
TEL. E FAX 02/38001892  
E-MAIL: L.GUIDO@INGLUCAGUIDO.IT

WWW.INGLUCAGUIDO.IT  
PI: 12262740157  
CF: GDULCU67L22F205W

---

Ns. rif. 23/21

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI

R.G. 5526/2020  
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Vaghi

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Beni in capo a:  
Società V.M. Srl

**redatta da**  
**Ing. Luca GUIDO**

Ausiliario del CTU Dott. Giacomo De Grassi  
Custode Giudiziario: Dott. Milo Sassi

06 Settembre 2021

---

## Indice

- A) Elenco beni in capo alla V.M. Srl, alla data della perizia
- B) Descrizione ubicazione beni e modalità utilizzata per la valutazione
- C) Analisi tecnica e valutazione Lotto 1 – Corpo 1A
- D) Analisi tecnica e valutazione Lotto 2 – Corpo 2A-2B-2C-2D
- E) Riepilogo finale
- F) Allegati



## A) Elenco beni in capo alla società V.M. Srl alla data della perizia

Alla data della compilazione della presente perizia, il compendio immobiliare in capo alla Società V.M. Srl, è costituito dalle unità identificate al Catasto fabbricati del Comune di Milano, che l'Ausiliario suddivide per lotti come segue:

- **LOTTO 1** - Laboratorio per arti e mestieri, in Via Luigi Ratti n. 4 piano T.
  - **Corpo 1A - Foglio 171, mappale 63, sub 702**  
Identificato con contorno rosso nella vista tratta da Google Maps a seguire.
  
- **LOTTO 2** - Palazzina da cielo a terra con giardino di proprietà, in Via F.lli Beolchi n. 2, costituita da n. 4 unità immobiliari suddivise per corpi come segue:
  - **Corpo 2A - Foglio 171, mappale 178 graffiato al mappale 179, sub 701**, negozio/bottega, piano T- S1.
  - **Corpo 2B - Foglio 171, mappale 178, sub 2**, appartamento con cantina a piano 1 - S1.
  - **Corpo 2C - Foglio 171, mappale 178, sub 3**, appartamento con cantina a piano 1 - S1.
  - **Corpo 2D - Foglio 171, mappale 178, sub 4**, appartamento a piano 1.Identificato con contorno azzurro nella vista tratta da Google Maps a seguire.



Al catasto terreni del Comune di Milano, la Società V.M. Srl, ha in capo i seguenti beni, identificati catastalmente come segue:

- Ente Urbano al Fg 171 Mappale 178
- Ente Urbano al Fg 171 Mappale 179

La definizione di Ente Urbano, presuppone tecnicamente quanto segue: "su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile.

Il passaggio della particella dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e quindi ad Ente Urbano, avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato.

---

Come Ente Urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

L'Ausiliario ritiene pertanto che la stima relativa agli Enti urbani sopra indicati sia ricompresa negli edifici edificati sugli stessi.

NOTA: L'Ausiliario precisa che in conformità con l'incarico ricevuto dal Giudice, ha redatto la presente valutazione considerando lo stato e la volumetria degli immobili per quanto rilevati al momento del sopralluogo.

Non sono state effettuate verifiche sulla potenzialità edificatoria del compendio in forma alternativa a quanto già edificato.

In data 26/07/2021 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Sig.ra Maria Emanuela Buldini in qualità di legale rappresentante della V.M. Srl.

Era inoltre presente l'Avv. Francesco Borrello legale della Sig.ra Buldini.

Durante il sopralluogo l'Ausiliario del CTU ha effettuato rilievi metrici e fotografici rilevando immediatamente quanto segue:

- Relativamente al Lotto 1: lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria in banca dati catastale, in termini di consistenza dell'immobile.

L'attuale affittuario ha però vietato all'Ausiliario del CTU di scattare foto all'interno dell'unità immobiliare (non viene pertanto allegato un dossier fotografico degli interni).

- Relativamente al Lotto 2: lo stato dei luoghi corrisponde in parte a quanto rappresentato sulle planimetrie reperite in banca dati catastali, in quanto sono in corso lavori di manutenzione straordinaria, per modifiche interne, relativi al sub 701 (piano terra) e vi sono lievi differenze di distribuzione degli spazi interni.

Per quanto concerne invece gli appartamenti a piano primo, la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, mentre le cantine di pertinenza ai sub 2 e 3 hanno una diversa rappresentazione rispetto al muro divisorio tra le due, e l'altezza interna indicata è di 2,40 m anziché 2,10 m.

## **B) Descrizione ubicazione beni e modalità utilizzata per la valutazione**

### **Descrizione del quartiere in cui è inserito il compendio immobiliare**

Il Compendio oggetto di perizia si colloca nella periferia ovest del Comune di Milano in quartiere Trenno, in zona servita da tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, ed è caratterizzata da una tipologia edilizia prevalentemente residenziale, con ampie aree a verde.

La zona è ben servita ed infatti ritroviamo: asilo nido + scuola materna (nelle vicinanze) scuola elementari e medie (2 km); licei ed istituti superiori (3 km); farmacia (nelle immediate vicinanze); supermercati (nelle vicinanze); centro sportivo (nelle vicinanze); presenti negozi di vicinato.

Per quanto concerne i collegamenti:

Metropolitana Linea 1 – Bonola 1,3 Km

Autobus di linea nelle vicinanze

Ingresso Raccordo Tang. Ovest 5 km.

### **Criterio utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile**

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- 
- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
  - Borsino Immobiliare
  - Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Si è utilizzata, quindi, la media matematica dei valori rilevati dalle fonti sopra descritte, alla quale si sono applicati dei coefficienti correttivi correlati ai seguenti parametri, che si configurano come un incremento o decremento percentuale, in riferimento a considerazioni legate all'esperienza dello scrivente:

- Morfologia del fabbricato
- Stato di manutenzione del fabbricato
- Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto
- Tipologie dei sistemi di collegamento infrastrutturale insistenti in prossimità e nell'intorno dell'area in cui si inserisce il fabbricato.
- Altro

Per ultimo l'Ausiliario ha confrontato i risultati raggiunti con proposte commerciali presenti in zona, per quanto attiene alla tipologia residenziale. Per il capannone non sono presenti similari proposte commerciali.

### **Modalità di calcolo delle superfici commerciali per determinarne la consistenza**

Per determinare la superficie commerciale del compendio immobiliare, l'Ausiliario del CTU ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25% ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta ( fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive

esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

**C) Analisi tecnica e valutazione LOTTO 1 – Corpo 1A**

<b>LOTTO 1</b> <b>Corpo 1A</b> Via Luigi Ratti n. 4 – Milano Quartiere Trenno
--

Trattasi di un fabbricato a destinazione catastale C/3 (laboratorio per arti e mestieri), in Via Luigi Ratti n. 4 Milano. Utilizzato come Garage/Gommista da un locatario con regolare contratto.

Identificazione al catasto fabbricati di Milano come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
171	63	702	3	C/3	9	210 mq	233 mq	€ 867,65
Intestato a			V.M. Srl con sede in Milano, P.I. 05506180966, proprietà per 1/1 in Via Luigi Ratti n. SC piano T.					
Coerenze da nord in senso orario			Via Ratti, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile condominiale, cortile privato, altra unità immobiliare.					

Visura e planimetria catastale allegato 3.

**Estremi atti di provenienza:**

La proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento è pervenuta a V.M. Srl come segue:

- Da oggi al 14/09/2012

Istrumento atto pubblico, compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autentica del 14/09/2012 rep. 54065/13310 a firma Notaio Teresa Palumbo in Rho (MI) a favore V.M. Srl contro Due M. di Mangone Vincenzo & Mangone Fiore Snc, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 19/09/2012 ai nn. Rg. 47215 Rp. 34834.

Atto notarile allegato 4

Contestualmente nella stessa data: atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autentica del 14/09/2012 rep. 54066/13311 a firma Notaio Teresa Palumbo in Rho (MI) a favore di Due M. di Mangone Vincenzo & Mangone Fiore Snc contro Garavaglia Lina, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 19/9/2012 ai nn. Rp 34833 Rg 47214.

Nella trascrizione alla Sezione D – ulteriori informazioni si legge:

Quanto è stato venduto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, ragioni, diritti ed azioni, doveri e servitù attive e passive legalmente esistenti a tutto oggi anche ai sensi dell'art.1062 C.C. quale servitù di sporto tettoia di m 10 (dieci) circa di lunghezza di m 2 (due) e 40 (quaranta) centimetri circa di larghezza a protezione facciata e delle finestre sul lato del cortile di Via Rizzardi n.1

- Dal 14/09/2012 al 05/07/2006 per la quota di 1/2

Per atto di donazione del 05/07/2006 rep 232631/23326 a firma Notaio Maurizio Silocchi in Milano a Favore di Garavaglia Lina, contro Tagliabue Rachele Erminia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 28/07/2006 ai nn. Rg 62443 Rp 35805.

---

Successivo atto di conferma, atto notarile pubblico in data 06/10/2010 rep. 240720/29174 a firma Notaio Maurizio Silocchi in Milano, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13/10/2010 ai nn. Rg 60784 Rp 39552.

NOTA: nelle trascrizioni appena citate, l'immobile relativo al Lotto 1, era identificato catastalmente come segue: Fg 171, mappale 63 graffato al 159, sub 701, Zona Cens 3, Cat. C/3, Cl 9, consistenza 253 mq, rendita € 1.041,18 in Via F.lli Rizzardi n. 1 PT.

Questa formalità comprende altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

- Dal 14/09/2012 al 03/05/1989 per la quota di 1/2

Per successione legittima, atto per causa morte dichiarazione di successione, registrata a Milano in data 24/10/1989 al n. 8358, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13/05/1991 ai nn. Rp 13122 Rg 18661.

Successiva accettazione tacita di eredità, atto per causa morte, atto notarile pubblico del 09/11/2010 rep 20980/11336 a firma Notaio Alessandro de Cicco in Pioltello (MI) a favore di Tagliabue Rachele Erminia per la quota di ½ di proprietà e Garavaglia Lina per la quota di ½ di proprietà contro Garavaglia Angelo.

NOTA: nelle trascrizioni appena citate, l'immobile relativo al Lotto 1, era identificato catastalmente come segue: Fg 171, mappale 64, sub 2 in Via F.lli Rizzardi n. 1 PT.

Questa formalità comprende altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

Si rileva la continuità nelle trascrizioni ante ventennio (allegato 1)

### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su un unico piano, con caratteristiche costruttive industriali in struttura armata travi e pilastri, con tamponamenti in laterocemento. La copertura è a volta a campata singola con tiranti.

L'immobile è costituito da un grande ambiente, con due uffici in elementi prefabbricati posti all'ingresso, sia sul lato destro che sul lato sinistro, di circa 9 mq.

Verso il fondo del capannone, vi sono gli spazi di servizio (wc e spogliatoi) oltre ad un locale deposito.

Si accede all'immobile da portone in vetro e ferro prospettante direttamente su Via Luigi Ratti, ove è presente una porzione porticata, che si sviluppa per tutta la larghezza di facciata del fabbricato per una profondità di circa 3,20 m.

Ai lati del portone di accesso vi sono due ampie vetrate. Le tre aperture su strada (portone e vetrate) sono dotate di serrande avvolgibili in lamiera zincata automatiche.

Sono presenti finestrelle nella porzione alta del fabbricato in ferro e vetro, che permettono illuminazione e areazione.

Si rileva un controsoffitto in struttura metallica con pannelli in precompresso, al quale è ancorato il sistema di lampade per l'illuminazione del locale.

Le murature interne ed esterne hanno finitura intonacata tinteggiata in buone condizioni.

La copertura a volta è impermeabilizzata con manto bituminoso in buone condizioni.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in battuto di cemento, tranne che nelle porzioni servizi e uffici, ove si rilevano piastrelle ceramiche.

Per quanto concerne gli impianti, nell'immobile è presente una stufa a pellets; mentre nel bagno è presente un scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

---

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte con canaline a vista.

Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione generale.

Solo foto esterni allegato 2

### **Stato di possesso dell'immobile:**

Occupato con titolo da: Ditta Individuale "Rute 66" di Casieri Antonio.

In data 09/01/2007 la società V.M. Srl, nella persona del legale rappresentante Sig. Lonati Christian ha sottoscritto un contratto di locazione con la Società Route && di Casieri Antonio.

L'Ausiliario del CTU ha analizzato il contratto di locazione, che descrive nel seguito:

#### **Immobile in locazione:**

Capannone artigianale di complessivi 210 mq, di cui 165 di zona operativa e 45 mq servizi e magazzino sito in Milano, in Via Luigi Ratti n. 4, censito al NCEU al fg 171 mapp 63 sub 702 cat. C/3 clas. 9, rendita catastale € 867,65.

La locazione è ad uso esclusivo di capannone a destinazione artigianale NON commerciale, per attività di gommista, vendita e riparazione di biciclette e loro ricambi; è vietata la variazione della destinazione d'uso.

#### **Durata contratto:**

Durata del contratto 6 anni, dal 01/01/2017 al 31/12/2022, oltre rinnovo.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato agli stessi patti e condizioni, per un periodo di 6 anni, a meno di raccomandata di disdetta da una delle parti almeno 1 anno prima dalla scadenza della locazione e salvo recesso da parte della conduttrice ai sensi L 392 27/07/1978 art . 27.

#### **Corrispettivo:**

Il corrispettivo viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 21.000,00 annuali + IVA per la sola pigione, versati in 12 rate uguali mensili ed anticipate di € 1.750,00 + IVA, con scadenza il 1° giorno del mese + rimborso spese condominiali e non ricomprese nel canone + tassa rifiuti + energia elettrica + gas.

Locazione da aggiornarsi annualmente secondo variazioni ISTAT.

Il mancato pagamento anche parziale entro 20 giorni da ogni scadenza o la mutazione della destinazione d'uso, prevede la risoluzione del contratto ed il risarcimento danni

Viene versata dal conduttore a titolo di deposito cauzionale la somma di € 5.250,00 che sarà restituito decorsi 30 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, previa verifica dello stato dell'immobile.

#### **Impianti:**

Il fabbricato è dotato di nuovo impianto elettrico industriale a 380 W, regolarmente certificato.

Per quanto concerne il riscaldamento è presente una stufa a pallets.

Il tutto come da contratto di affitto all'allegato 5.

#### **Condominio di appartenenza:**

Da informazioni assunte dalla Sig.ra Buldini, pur essendo citato un condominio nel contratto di locazione, l'unità in oggetto non farebbe parte di alcun condominio. Il fabbricato del resto presenta elementi di indipendenza edilizia.

#### **Congruità del canone di locazione**

---

Estrapolando i valori di locazione dalle banche dati immobiliari, relativi alla dicitura capannoni tipici, si rileva quanto segue. Viene utilizzato il valore massimo in considerazione dello stato di manutenzione ottimo del bene.

<b>FONTE alla data della perizia</b>	<b>Locazione massima €/mq x mese</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 5,80
Borsino Immobiliare	€ 5,20
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	€ 4,83
<b>VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €/mq x mese</b>	<b>€ 5,27</b>

<b>Superficie commerciale del bene locato 233 mq x €/mq 5,27 x 12 mesi</b>	<b>€ 14.734,92</b>
--	--------------------

L'Ausiliario ritiene pertanto che il canone di locazione sia congruo. La cifra sensibilmente maggiore rispetto alla media delle banche dati è evidentemente da ascrivere alla particolare appetibilità del luogo.

#### **Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene**

L'Ausiliario ha effettuato l'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 rilevando che le formalità, vincoli od oneri gravanti sull'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti:

- Trascrizione - Domanda giudiziale - Cancellata (relativa alla proprietà precedente)  
Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica, domanda giudiziale, Tribunale di Milano del 20/04/2011 rep 9121 a favore di Due M. di Mangone Vincenzo & Mangone Fiore snc, contro Garavaglia Lina, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 17/5/2011 ai nn Rg 29909 Rp19975.  
Annotazione del 01/10/2012 Milano 1 Rp 5669 RG 48870 Atto 0705 Cancellazione
- Iscrizione  
Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 14/09/2012 rep 54067/13312 a firma Notaio Teresa Palumbo in Rho (MI), a favore di Banca Popolare di Sondrio Società cooperativa per azioni, contro V.M. Srl per il diritto di proprietà di 1/1 dell'unità in oggetto.  
(L'ipoteca grava anche su altre unità immobiliari per il diritto di proprietà superficaria dei Sig.ri e quali terzi datori di ipoteca.)  
Capitale € 400.000,00  
Interessi € 200.000,00  
Spese € 80.000,00  
Totale € 680.000,00  
Durata 15 anni  
Annotazione a restrizione dei beni, non relativa all'unità oggetto di perizia di cui al Lotto 1.

Il tutto come da allegato 1.

---

## **Verifiche conformità edilizia e catastale**

### **Conformità edilizia**

Per verificare la conformità Edilizia/Urbanistica l'Ausiliario non ha potuto, dati i tempi ristretti per la redazione della presente perizia, effettuare richiesta di accesso atti presso il Comune di Milano per la verifica degli atti di fabbrica, ma è riuscito a reperire l'Agibilità originaria del fabbricato e precisamente:

- Licenza di occupazione n. 1091 del 27/12/1956 atti 99316- 21993, Via Luigi Ratti n. 4 Milano  
Il fabbricato era originariamente a destinazione di salone teatro (allegato 6).

Si rileva e dichiara inoltre che il fabbricato è stato edificato ante 1967.

L'Ausiliario del CTU riporta i provvedimenti autorizzativi reperiti nell'atto notarile di compravendita descritti come segue:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 1050 rilasciato dal Comune di Milano in data 15/07/2010, conseguente a domanda di condono presentata in data 28/05/1986 atti n. 211526.400/1986 (agibilità rilasciata in data 15/07/2010).
- Concessione edilizia in sanatoria n. 704 rilasciata dal Comune di Milano 12/04/1995, conseguente a domanda di condono presentata in data 03/09/1986 atti n. 319452/129862/86.
- DIA Comune di Milano presentata in data 26/05/2003 prot. 2377/03 completa di tutta la documentazione dichiarazione di ultimazione opere e richiesta di certificato di agibilità in data 09/06/2006 PG 5636699/2006.
- Si rileva che l'unità immobiliare originaria è stata frazionata con opere interne con DIA (zona 8 Comune di Milano) del 14/10/2010 PG 795248/2010 generando l'attuale Sub 702.

### **Conformità catastale:**

In sede di sopralluogo peritale l'Ausiliario ha effettuato un rilievo dello stato dei luoghi e rispetto alla planimetria catastale in atti ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in banca dato, ne consegue la conformità catastale.

### **Certificazione energetica e documentazione impianti**

La Attestazione di prestazione energetica non è presente in banca dati Cened. Il fabbricato è riscaldato solo con una stufa a pellet.

In riferimento alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008 non è stata reperita alcuna documentazione.

<p style="text-align: center;"><b><u>VALORE COMMERCIALE</u></b></p>
---

<p style="text-align: center;"><b><u>LOTTO 1</u></b></p>
--

<p style="text-align: center;"><b><u>Corpo 1A - Laboratorio per arti e mestieri</u></b></p>
---

### **Calcolo delle superfici commerciali per determinarne la consistenza**

Sulla base del metodo di calcolo delle superfici commerciali per la determinazione della consistenza, già descritto in premessa, l'Ausiliario definisce la superficie lorda commerciale dell'immobile, misurata graficamente sulla planimetria catastale e verificata durante il sopralluogo, compresi i muri perimetrali e le pertinenze accessorie che viene riassunta nella tabella sottostante.



---

**Calcolo consistenza Corpo 1A – Laboratorio per arti e mestieri**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. effettiva in mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. ragguagliata mq</b>
Capannone - laboratorio	Sup Lorda di pavimento	159,00	1,0	159,00
Deposito	Sup Lorda di pavimento	39,50	1,0	39,50
Uffici	Sup Lorda di pavimento	18,00	1,0	18,00
Servizi	Sup Lorda di pavimento	16,60	0,50	8,30
Portico anteriore	Sup Lorda di pavimento	28,00	0,30	8,40
<b>Totale superficie commerciale Corpo 1A</b>				<b>233,00 arr.</b>

**Determinazione del valore €/mq dell'immobile ricavato da banche dati immobiliari****Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari**

Periodo: 2-2020

Comune: Milano

Zona: Gallaratese, Lampugnano, P.Trenno, Bonola

Codice Zona: E6

Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: Capannone tipico

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: lorda

**Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: uoglio 2021

Comune: Milano

Zona: Gallaratese, Lampugnano, P.Trenno, Bonola

Tipologia: Capannone tipico

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Listino: 2 del 2020

Comune: Milano

Settore ovest

Tipologia: Capannone tipico ristrutturato

Superficie di riferimento: Lorda

**Determinazione dei valori per la stima dell'immobile**

In conformità alle indicazioni precedenti, si utilizzano i valori massimi delle banche dati.

<b>FONTE</b>	<b>Valore massimo</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 950,00
Borsino Immobiliare	€ 853,47
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	€ 1.000,00
<b>Valore di stima €/mq</b>	<b>€ 934,49</b>

#### **Determinazione coefficienti correttivi**

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato:	0
Stato di Manutenzione dell'immobile -	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
Coefficiente correttivo globale*	0

\* Avendo utilizzato i valori massimi presenti nelle banche dati, si ritiene di porre a zero tutti i coefficienti correttivi.

#### **Determinazione valore commerciale del Corpo 1A**

<b>Laboratorio/capannone</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore di stima ragguagliato (€/mq)</b>	<b>Valore diritto e quota (€)</b>
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE	233 mq	€/mq 934,49	<b>€ 217.736,17</b>

#### **D) Analisi tecnica e valutazione LOTTO 2 – Corpi 2A -2B – 2C- 2D**

**LOTTO 2**  
**Corpi: 2A -2B – 2C- 2D**  
 Via F.lli Beolchi n. 2 Milano  
 Quartiere Trengo

Il Lotto n. 2 è costituito da una fabbricato cielo/terra, di due piani fuori terra ed un piano interrato. E' composto da:

- n. 1 unità commerciale a piano terra + interrato + corpo distaccato a piano terra + cortile di proprietà.
- n. 3 unità abitative a piano primo, di cui 2 con cantine pertinenziali a piano interrato.

Completano il compendio, le scale comuni e la centrale termica a piano interrato in locale separato, accessibile da una scala con accesso dal cortile.

Il tutto edificato nei primi anni 1950, con tipologia costruttiva tradizionale in muratura portante e solai in laterocemento.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'intero lotto è proporzionato alla vetustà dell'edificio, copertura, facciate, impianti, cortile, sono certamente da ristrutturare, con l'eccezione di parte del

piano terra ove sono visibili dei lavori di ristrutturazione iniziati ma non portati a termine.  
 Per quanto concerne lo stato manutentivo dei singoli corpi l'Ausiliario ne darà conto a seguire.  
 Dossier fotografico generale all'allegato 8.  
 Il tutto catastalmente identificato come segue.

<b>Intestato a</b>	V.M. Srl con sede in Milano P.I. 05506180966, proprietà per 1/1 In Via Luigi Ratti n. SC piano T.
--------------------	--

<b>Corpo 2A Commerciale/Ristorante</b>								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
171	178 179	701	3	C/1	11	145 mq	260 mq	€ 4.657,92

<b>Corpo 2B Appartamento con cantina</b>								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup. Cat.	Rendita
171	178	2	3	A/3	4	3 Vani	68 mq Tot escluse aree scoperte 68 mq	€ 402,84

<b>Corpo 2C Appartamento con cantina</b>								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup. Cat.	Rendita
171	178	3	3	A/3	4	3 Vani	65 mq Tot escluse aree scoperte 65mq	€ 402,84

<b>Corpo 2D Appartamento</b>								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup. Cat.	Rendita
171	178	4	3	A/3	4	3 Vani	44 mq Tot escluse aree scoperte 44 mq	€ 402,84

Coerenze da nord in senso orario Relative all'intero lotto 2	Mappale 177, 131, 63, Via Luigi Ratti, Via F.lli Beolchi
---	--

**Estremi atti di provenienza:**

La proprietà del compendio al lotto 2 del presente procedimento è pervenuta V.M. Srl come segue:

- Da oggi al 11/03/2010:  
 Atto tra vivi compravendita, atto notarile pubblico del 11/03/2010 rep 51795/11948 a firma Notaio Teresa Palumbo in Rho (MI), a favore di V.M. Srl, contro Giglio Società Semplice,

---

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 22/03/2010 ai nn. Rg 15893 Rp 10089.

Atto notarile allegato 9.

- Dal 20/10/1974 al 11/03/2010

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale atto notarile del 21/10/1974 rep 8304/1229 a firma Notaio Alberto Roncoroni in Malnate a favore Giglio Società Semplice, contro Giglio Srl, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/11/1974 ai nn. Rp 21391 Rg 24950.

### **Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene**

L'Ausiliario del CTU ha effettuato l'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 rilevando quanto segue:

- Iscrizione

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 11/03/2010 rep 51796/11949 a firma Notaio Teresa Palumbo in Rho (MI), a favore di Banca Popolare di Sondrio Società cooperativa per azioni, contro V.M. Srl per il diritto di proprietà di 1/1 dell'unità in oggetto.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 22/03/2010 ai nn. Rg 15894 Rp 3384

Capitale € 800.000,00

Interessi € 400.000,00

Spese € 160.000,00

Totale € 1.360.000,00

Durata 15 anni

Il tutto come da allegato 7.

### **Verifiche conformità edilizia:**

Per quanto concerne la conformità edilizia dell'intero fabbricato, l'Ausiliario precisa che l'immobile è stato edificato ante 1967.

Per verificare la conformità Edilizia/Urbanistica l'Ausiliario non ha potuto, dati i tempi ristretti per la redazione della presente perizia, effettuare richiesta di accesso atti presso il Comune di Milano per la verifica degli atti di fabbrica, ma è riuscito a reperire l'Agibilità originaria del fabbricato e precisamente:

La licenza di occupazione rilasciata in data 19/11/1955 n. 1084 a decorrere dal 14/10/1954 (allegato 11).

Per quanto concerne le ulteriori pratiche edilizie, l'Esperto non può che riportare quanto indicato nell'atto di provenienza e precisamente:

- Per il locale pertinenziale nel cortile e modifiche all'unità mappa 178 sub 701 è stata rilasciata concessione in sanatoria dal Comune di Milano in data 14/07/1998 prot. 51146.400/7092/95 (pratica di condono presentata in data 25/02/1995) con rilascio della certificazione di abitabilità-agibilità n. 99 del 30/07/2009.

L'Esperto ha inoltre verificato sul portale online del Comune di Milano, la presenza di ulteriori pratiche edilizie presentate in data successiva all'atto di acquisto e precisamente:

- Pratica n.6122/2010 DIA prot 592817/2010 del 26/07/2010 per modifica apertura esterna. Pratica annullata dalla parte.
  - Pratica n. 6972/2015 Comunicazione inizio attività edilizia libera prot 240090/2015 del 27/04/2015 per opere di modifiche interne e di facciata – adeguamento impianti; la pratica risulta in corso.
- L'ausiliario ritiene che tale pratica sia riferibile alle opere di ristrutturazione dell'unità commerciale di piano rialzato.

**DESCRIZIONE DEI SINGOLI CORPI**  
**LOTTO 2**

<b>CORPO 2A</b> <b>Commerciale/Ristorante</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
171	178 179	701	3	C/1	11	145 mq	260 mq	€ 4.657,92
Via F.lli Beolchi n. 2 Piano T-S1								

Visura e planimetria catastale allegato 12

**Descrizione delle caratteristiche costruttive allo stato del sopralluogo**

L'unità immobiliare ad uso commerciale (ristorante) è costituita da: un ampio ambiente a piano rialzato di forma di L, la parte lunga prospettante su Via Ratti, ove è presente l'ingresso alla sala del ristorante, tramite una piccola rampa scale ed una rampa inclinata per il superamento delle barriere architettoniche.

Sempre in questa porzione sul lato destro è presente un ulteriore accesso al cortile con piccola rampa scale.

La parte corta, prospetta sul cortile interno. Da questa porzione di sala si accede a n. 2 servizi igienici con relativo disimpegno.

Nella rimanente porzione di piano rialzato verso il cortile, è presente il locale cucina, un disimpegno di collegamento alla zona servizi/spogliatoi per il personale, e alla scala comune al fabbricato.

La zona spogliatoi è accessibile anche direttamente dal cortile sul retro, tramite una piccola rampa scale.

Dalla scala comune del fabbricato si accede al piano seminterrato, ove è presente una ampia cantina pertinenziale.

All'interno del cortile inoltre si rileva un fabbricato in corpo distaccato, anch'esso ad uso commerciale.

Completa l'unità immobiliare l'ampio cortile, con accesso carraio pedonale da Via F.lli Beolchi n. 2.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in fase di ristrutturazione, con lavori che sembrano essere stati abbandonati.

La sala ristorante ed i bagni di sala, sono completi di pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato, serramenti esterni in PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC.

Nei bagni sono già stati posati i WC, mentre i lavelli all'interno dei bagni e le porte interne non sono state installate, come del resto anche nella porzione di servizi/spogliatoi.

---

Gli impianti sottotraccia idrico - termico - sanitario sono in fase di finitura per il blocco servizi, mentre per la porzione di sala devono certamente essere revisionati.

La cucina si presenta priva di finiture, con pavimenti e rivestimenti al grezzo; è presente al centro della stanza una cappa professionale, collegata all'impianto di aspirazione, della quale l'Ausiliario non ha potuto verificarne il funzionamento.

Il plafone del locale cucina presenta una diffusa esfoliazione della finitura.

Si rileva in generale uno scarso stato manutentivo.

A piano seminterrato è presente una ampia cantina con piccole finestrelle a nastro, con finiture dell'epoca di costruzione: pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate, il tutto in uno stato di abbandono, con materiale di risulta.

L'Ausiliario ha rilevato inoltre segni infiltrativi dalle finestrelle e un ampio segno di presenza di acqua sulla pavimentazione, ove al centro è presente una piletta di scarico.

Il fabbricato in corpo distaccato nel cortile, si presenta in un pessimo stato manutentivo, evidenti segni di infiltrazioni dal soffitto e dalle pareti. L'accesso all'interno del corpo distaccato è risultato difficoltoso dalla presenza di vegetazione dinnanzi alla porta di ingresso e dalla presenza di molto materiale all'interno dello stesso.

Il tutto come da dossier fotografico all'allegato 13.

### **Stato di possesso dell'immobile:**

Occupato con titolo da La Ratera Snc di Marco Rinaldi e Salvatore Garofalo.

In data 24/09/2014 la società V.M. srl, nella persona del legale rappresentante sig. Lonati Christian ha sottoscritto un contratto di locazione con la Ratera Snc per locali a uso commerciale.

Il contratto di affitto ricomprende anche un appartamento a piano primo identificato al Sub. 4. (di cui l'Ausiliario darà ampia descrizione nel seguito).

L'Ausiliario del CTU ha analizzato il contratto di locazione che descrive nel seguito:

#### **Immobili in locazione:**

**Locale ad uso commerciale** a piano terra con accesso anche dalla Via Ratti e cortile (posto sui lati nord, sud ed ovest del fabbricato) e annessa cantina piano sotterraneo il tutto distinti al Casto fabbricati di Milano al Fg 171 mapp 178 (graffato con 179) sub 701 Via F.lli Beolchi 2. Piano T-S1 Z.C. 3, Cat C/1, classe 11, consistenza 145 mq, R.c. € 4.657,92.

**Appartamento** al primo piano, distinto al Catasto fabbricati di Milano al Fg 171, mapp 178, sub4 , Via F.lli Beolchi 2 , piano 1-S1, Z.C. 3 Cat A/3 cl 4, vani 3 R.C € 402,84

#### **Durata contratto:**

Durata del contratto 6 anni dal 01/10/2014 al 30/09/2020 oltre rinnovo.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato agli stessi patti e condizioni per un periodo di 6 anni, a meno di raccomandata di disdetta da una delle parti almeno 1 anno prima dalla scadenza.

Da informazioni raccolte dalla Sig.ra Buldini gli immobili paiono essere ancora nella disponibilità del locatario, di conseguenza è da intendersi il contratto tacitamente rinnovato.

#### **Corrispettivo:**

Il canone annuo di locazione è pattuito in € 36.000,00 oltre IVA da versarsi in n. 12 uguali rate mensili anticipate di € 3.000,00, oltre IVA alla scadenza del giorno 1° di ogni mese di ciascun anno.

Il Locatario deve rimborsare al locatore le spese comuni del fabbricato da determinarsi in base al consuntivo: restano a carico del conduttore le spese della fornitura di gas dell'energia elettrica e le tasse comunali per la raccolta dei rifiuti e, pro quota dei servizi indivisibili relativi agli immobili locati.

Il Mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla scadenza, determina la risoluzione di diritto del contratto

E' facoltà del conduttore versare un deposito cauzionale nel corso della locazione pari a € 8.000,00. Il deposito eventualmente versato verrà restituito al termine della locazione decorsi 30 gg dalla data della riconsegna delle chiavi.

La locazione dell'unità distinta con sub 701 è ad uso esclusivo di bar - birreria - trattoria - ristorante - tavola calda e fredda - pizzeria - friggitoria - musica dal vivo - gelateria.

La locazione dell'unità distinta al sub 4 (appartamento) è accessoria a quella distinta al sub 701.

Locazione da aggiornarsi annualmente secondo variazioni ISTAT.

Contratto di locazione allegato 10.

L'Ausiliario del CTU ha valutato la congruità del canone di locazione

#### Relativamente alla porzione commerciale

<b>FONTE Alla data della perizia</b>	<b>Locazione massima €/mq x mese</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 9,00
Borsino Immobiliare	€ 7,41
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	Nessun dato reperibile in banca dati per la zona di Trenno
<b>VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €/mq x mese</b>	<b>€ 8,20</b>

Superficie commerciale del bene locato 260 mq* x €/mq 8,20 x 12 mesi	<b>€ 25.584,00</b>
--	--------------------

\*si utilizza il valore espresso in visura catastale.

#### Relativamente all'appartamento

<b>FONTE Alla data della perizia</b>	<b>Locazione massima €/mq x mese</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 8,00
Borsino Immobiliare	€ 8,36
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	Nessun dato reperibile in banca dati per la zona di Trenno
<b>VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €/mq x mese</b>	<b>€ 8,18</b>

Superficie commerciale del bene locato 44 mq x €/mq 8,18 x 12 mesi	<b>€ 4.319,04</b>
--	-------------------

<b>Valore locativo complessivo locale commerciale + appartamento a piano primo = € 25.584,00 + € 4.319,04 = € 29.903,04</b>
---

L'Ausiliario ritiene pertanto che il canone di locazione sia congruo. La cifra sensibilmente maggiore rispetto alla media delle banche dati è evidentemente da ascrivere alla particolare appetibilità del luogo.

---

**Verifiche conformità edilizia, catastale e certificazioni relative agli impianti:**

Per quanto concerne la conformità edilizia, l'Ausiliario precisa che le informazioni reperite sono già state descritte precedentemente.

Per quanto riguarda la conformità catastale, l'Ausiliario rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente ha rilevato una lieve difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni nella porzione dei servizi igienici della sala ristorante.

Per quanto riguarda la certificazione energetica l'Ausiliario rileva che quella descritta in atto di acquisto è ormai scaduta a far data dal 13/10/2019, ed in banca dati Cened non è presente alcuna altra certificazione relativa al Corpo 2A.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti l'Ausiliario non ha reperito alcuna documentazione.

Corpo 2B								
Appartamento con cantina								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup. Cat.	Rendita
171	178	2	3	A/3	4	3 Vani	68 mq Tot escluse aree scoperte 68 mq	€ 402,84

Via F.lli Beolchi 2, piano 1-S1

Visura e planimetria catastale allegato 14.

**Descrizione delle caratteristiche costruttive allo stato del sopralluogo**

L'unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano primo è così costituita: ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura, e una camera da letto. Completa l'unità immobiliare una ampia cantina a piano S1.

L'accesso avviene da scala comune, con accesso dal cortile.

Le finiture dell'unità immobiliare sono quelle originarie al tempo della costruzione del fabbricato: pavimenti in marmette, serramenti esterni in legno a doppia anta con vetro singolo e tapparelle in legno, porte interne in legno e vetro; il bagno in termini di rivestimento e pavimento è stato certamente ristrutturato più di recente.

Le tinteggiature interne presentano esfoliazioni sui plafoni.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è certamente da revisionare completamente.

È presente una caldaia per riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria, ma il contatore del gas è stato rimosso, i caloriferi sono in ghisa.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è da ristrutturare.

Il tutto come da dossier fotografico all'allegato 15.

**Stato di possesso dell'immobile:**

Libero.

L'immobile non è utilizzato; sono presenti all'interno dell'unità gli arredi.

**Verifiche conformità edilizia, catastale e certificazioni relative agli impianti:**



---

Per quanto concerne la conformità edilizia, l'Ausiliario precisa che le informazioni reperite sono già state descritte precedentemente.

Per quanto riguarda la conformità catastale, l'Ausiliario rileva che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, per quanto concerne l'appartamento mentre per quanto concerne la cantina, lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. La parete divisoria con altra cantina è dritta nell'ultima porzione verso la finestrella a nastro.

Per quanto riguarda la certificazione energetica l'Ausiliario rileva che quella descritta in atto di acquisto è ormai scaduta a far data dal 13/10/2019, ed in banca dati Cened non è presente alcuna altra certificazione relativa al Corpo 2B.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti l'Ausiliario non ha reperito alcuna documentazione.

Corpo 2C								
Appartamento con cantina								
Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup. Cat.	Rendita
171	178	3	3	A/3	4	3 Vani	65 mq Tot escluse aree scoperte 65 mq	€ 402,84
Via F.lli Beolchi 2, piano 1-S1								

Visura e planimetria catastale allegato 16.

### **Descrizione delle caratteristiche costruttive allo stato del sopralluogo**

L'unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano primo è così costituita: ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura, e una camera da letto. Completa l'unità immobiliare una ampia cantina a piano S1.

L'accesso avviene da scala comune, con accesso dal cortile.

Le finiture dell'unità immobiliare sono quelle originarie al tempo della costruzione del fabbricato: pavimenti in marmette, serramenti esterni in legno a doppia anta con vetro singolo e tapparelle in legno, porte interne in legno e vetro. Il bagno è stato certamente ristrutturato più di recente.

Le tinteggiature interne si presentano in discrete condizioni, ma è presente un ampio segno infiltrativo sul plafone del soggiorno, certamente derivante da una infiltrazione dalla copertura.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è certamente da revisionare completamente.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento vi è la predisposizione per una caldaia autonoma, al momento non installata, come del resto è mancante il contatore del gas.

Sono presenti caloriferi in ghisa.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.

Il tutto come da dossier fotografico all'allegato 17.

### **Stato di possesso dell'immobile:**

Libero.

L'immobile non è utilizzato; sono presenti all'interno dell'unità alcuni arredi.

### **Verifiche conformità edilizia, catastale e certificazioni relative agli impianti:**

---

Per quanto concerne la conformità edilizia, l'Ausiliario precisa che le informazioni reperite sono già state descritte precedentemente.

Per quanto riguarda la conformità catastale, l'Ausiliario rileva che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, per quanto concerne l'appartamento mentre per quanto concerne la cantina, lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. La parete divisoria con altra cantina è dritta nell'ultima porzione verso la finestrella a nastro.

Per quanto riguarda la certificazione energetica l'Ausiliario rileva che quella descritta in atto di acquisto è ormai scaduta a far data dal 13/10/2019, ed in banca dati Cened non è presente alcuna altra certificazione relativa al Corpo 2C.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti l'Ausiliario non ha reperito alcuna documentazione.

<b>Corpo 2D</b>								
<b>Appartamento</b>								
<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
171	178	4	3	A/3	4	3 Vani	44 mq Tot escluse aree scoperte 44mq	€ 402,84
Via F.lli Beolchi 2, piano 1-S1								

Visura e planimetria catastale allegato 18.

### **Descrizione delle caratteristiche costruttive allo stato del sopralluogo**

L'unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano primo è così costituita da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto.

L'accesso avviene da scala comune, con accesso dal cortile.

Le finiture dell'unità immobiliare sono quelle originarie al tempo della costruzione del fabbricato: pavimenti in marmette, serramenti esterni in legno a doppia anta con vetro singolo e tapparelle in legno, porte interne in legno e vetro.

Le tinteggiature interne si presentano in scarse condizioni, sono presenti estese esfoliazioni sui tutti i plafoni ed in alcuni punti sono evidenti segni infiltrativi derivanti da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Per quanto concerne l'impianto elettrico è da rifare completamente, sono presenti numerosi cavi volanti.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento vi è la predisposizione per una caldaia autonoma, al momento non installata, come del resto è mancante il contatore del gas. Sono presenti caloriferi in ghisa.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è da ristrutturare

Il tutto come da dossier fotografico all'allegato 19.

### **Stato di possesso dell'immobile:**

Occupato con titolo da La Ratera Snc di Marco Rinaldi e Salvatore Garofalo.

In data 24/09/2014 la società V.M. srl, nella persona del legale rappresentante sig. Lonati Christian ha sottoscritto un contratto di locazione con la Ratera Snc per locali a uso commerciale + l'appartamento al sub 4.

Del contratto di locazione l'ausiliario ha già dato conto in precedenza.

**Verifiche conformità edilizia, catastale e certificazioni relative agli impianti:**

Per quanto concerne la conformità edilizia, l'Ausiliario precisa che le informazioni reperite sono già state descritte precedentemente.

Per quanto riguarda la conformità catastale, l'Ausiliario rileva che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati.

Per quanto riguarda la certificazione energetica l'Ausiliario rileva che quella descritta in atto di acquisto è ormai scaduta a far data dal 13/10/2019, ed in banca dati Cened non è presente alcuna altra certificazione relativa al Corpo 2D.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti l'Ausiliario non ha reperito alcuna documentazione.

<b><u>VALORE COMMERCIALE</u></b> <b><u>LOTTO 2</u></b> <b><u>Corpo 2A – Commerciale/Ristorante</u></b> <b><u>Corpi 2B – 2C – 2D Appartamenti</u></b>
---

**Calcolo delle superfici commerciali per determinarne la consistenza**

Sulla base del metodo di calcolo delle superfici commerciali per la determinazione della consistenza, già descritto in premessa, l'Ausiliario definisce la superficie lorda commerciale dell'immobile, misurata graficamente sulla planimetria catastale e verificata durante il sopralluogo, compresi i muri perimetrali e le pertinenze accessorie che viene riassunta nella tabella sottostante.

**Calcolo consistenza Corpo 2A – Commerciale/ristorante**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. effettiva in mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. raggugiata mq</b>
Locale Commerciale	Sup Lorda di Pavimento	107,00	1,00	107,00
Servizi /cucina	Sup Lorda di Pavimento	31,00	1,00	31,00
Spogliatoi/servizi/disimpegno	Sup Lorda di Pavimento	12,00	1,00	12,00
Cantina	Sup Lorda di Pavimento	84,00	0,30	25,20
Locale commerciale in corpo esterno	Sup Lorda di Pavimento	17,00	1,00	17,00
Cortile ingresso/Camminamenti	Sup Lorda di Pavimento	40,00	0,20	8,00
Cortile retro /camminamenti	Sup Lorda di Pavimento	400,00	0,20	80,00
<b>Totale superficie commerciale/ristorante Corpo 2A</b>				<b>280,20</b>

---

**Determinazione del valore €/mq dell'immobile commerciale ricavato da plurime banche dati immobiliari:**

**Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari**

Periodo: 2-2020

Comune: Milano

Zona: Periferica – Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno. Bonola

Codice Zona: E6

Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: Agosto 2021

Comune: Milano

Zona: Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno. Bonola

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Listino: 2 del 2020

Comune: Milano

Settore Ovest

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

**Determinazione dei valori per la stima dell'immobile**

In conformità alle indicazioni precedenti, si utilizzano i valori massimi delle banche dati.

<b>FONTE</b>	<b>Valore massimo</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1,450,00
Borsino Immobiliare	€ 1.198,08
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	€ 1.500,00
<b>Valore di stima €/mq</b>	<b>€ 1.382,69</b>

**Determinazione coefficienti correttivi**

<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato:	0
Stato di Manutenzione dell'immobile	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
Coefficiente correttivo globale*	0

\* Avendo utilizzato i valori massimi presenti nelle banche dati, si ritiene di porre a zero tutti i coefficienti correttivi.

**Determinazione valore di stima €/mq ragguagliato rispetto ai coefficienti correttivi**

Valore di stima €/mq da fonti di informazione	Incremento globale da coefficienti correttivi	Valore di stima €/mq ragguagliato con coefficienti correttivi
€ 1.382,69	0%	€ 1.382,69

**Determinazione valore commerciale del Copro 2A**

Commerciale /Ristorante	Superficie commerciale mq	Valore di stima ragguagliato (€/mq)	Valore diritto e quota (€)
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE	280,20 mq	€/mq € 1.382,69	<b>€ 387.429,73</b>

L'Ausiliario provvede ora a calcolare la consistenza degli appartamenti.

**Calcolo consistenza Corpo 2B – Appartamento con cantina**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	55,00	1,00	55,00
cantina	Sup Lorda di Pavimento	16,00	0,25	4,00
<b>Totale superficie commerciale appartamento con cantina Corpo 2B</b>				<b>59,00</b>

**Calcolo consistenza Corpo 2C – Appartamento con cantina**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	56,00	1,00	56,00
cantina	Sup Lorda di Pavimento	16,00	0,25	4,00
<b>Totale superficie commerciale appartamento con cantina Corpo 2C</b>				<b>60,00</b>

**Calcolo consistenza Corpo 2D – Appartamento**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	44,00	1,00	44,00
<b>Totale superficie commerciale appartamento Corpo 2C</b>				<b>44,00</b>

**Determinazione del valore €/mq degli immobili Residenziali ricavato da plurime banche dati immobiliari:**

---

### **Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari**

Periodo: 2-2020

Comune: Milano

Zona: Periferica – Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno. Bonola

Codice Zona: E6

Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

### **Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: Agosto 2021

Comune: Milano

Zona: Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno. Bonola

Tipologia: Abitazioni di fascia media

Superficie di riferimento: Lorda

### **Valore relativi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi**

Listino: 2 del 2020

Comune: Milano

Settore Ovest

Tipologia: Appartamenti vecchi da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

### **Determinazione dei valori per la stima degli immobili**

<b>FONTE</b>	<b>Valore massimo</b>
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.200,00
Borsino Immobiliare	€ 2.428,22
Camera di Commercio, Milano, Monza Brianza Lodi	€ 1.750,00
<b>Valore di stima €/mq</b>	<b>€ 2.126.07</b>

### **Determinazione coefficienti correttivi**

<b>COEFFICIENTI C,ORRETTIVI</b>	<b>% di incremento o decremento</b>
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione dell'immobile	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE</b>	<b>0</b>

\* Avendo utilizzato i valori massimi presenti nelle banche dati, si ritiene di porre a zero tutti i coefficienti correttivi.

### **Determinazione valore di stima €/mq raggugliato rispetto ai coefficienti correttivi**

<b>Valore di stima €/mq da fonti di informazione</b>	<b>Incremento globale da coefficienti correttivi</b>	<b>Valore di stima €/mq raggugliato con coefficienti correttivi</b>
--	--	---

€ 2.126,07	% 0	€ 2.126,07
------------	-----	------------

**Determinazione valore commerciale del Corpo 2B – Appartamento con cantina**

Appartamento con cantina sub 2	Superficie commerciale mq	Valore di stima ragguagliato (€/mq)	Valore diritto e quota (€)
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE	59,00 mq	€/mq 2.126,07	€ 125.438,13

**Determinazione valore commerciale del Corpo 2C – Appartamento con cantina**

Appartamento con cantina sub 3	Superficie commerciale mq	Valore di stima ragguagliato (€/mq)	Valore diritto e quota (€)
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE	60,00 mq	€/mq 2.126,07	€ 127.564,20

**Determinazione valore commerciale del Corpo 2D - Appartamento**

Appartamento sub 4	Superficie commerciale mq	Valore di stima ragguagliato (€/mq)	Valore diritto e quota (€)
VALORE COMMERCIALE IMMOBILE	44,00 mq	€/mq 2.126,07	€ 93.547,08

**E) Riepilogo finale**

A fronte di quanto verificato ed analizzato rispetto al compendio immobiliare in oggetto, l'Ausiliario riassume i valori di valutazione rilevati.

Immobili	Valore commerciale in €
<b>Valore Lotto 1 -</b>	
Corpo 1A - Laboratorio /Garage Via Luigi Ratti 4 PT	217.736,17
<b>Valore Lotto 2</b>	
Corpo 2A - Commerciale/Ristorante Via F.lli Beolchi n. 2 - Piano S1 - T	387.429,73
Corpo 2B - Appartamento con cantina Via F.lli Beolchi n. 2 - Piano S1 -1	125.438,13

<u>Corpo 2C</u> - Appartamento con cantina Via F.lli Beolchi n. 2 - Piano S1 -1	127.564,20
<u>Corpo 2D</u> - Appartamento Via F.lli Beolchi n. 2 - Piano 1	93.547,08

In conclusione il valore commerciale alla data della perizia per l'intero compendio immobiliare di cui sopra si stima come segue.

<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 951.715,31</b>
---	---------------------

NOTE: l'Ausiliario estimatore non ha tenuto conto dello stato di "occupato" dovuto a contratti di locazione attualmente in essere, dei seguenti immobili:

- Lotto n. 1
- Lotto n. 2 relativamente ai corpi 2A e 2D

In quanto lo scopo della perizia non è quello di una vendita immediata sul mercato, ma di una valutazione di beni afferenti ad una società.

L'Ausiliario inoltre non ha tenuto conto della decurtazione relativa alla non conformità catastale dei corpi 2A-2B-2C, data la necessità comunque di intervenire con lavori di ristrutturazione sugli stessi.

#### **F) Allegati:**

Si allegano alla presente memoria tecnica le seguenti documentazioni:

#### **LOTTO 1**

##### **Corpo 1A**

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura + planimetria storica catastale + Mappa catastale
4. Copia atto di provenienza
5. Contratto di Locazione
6. Agibilità originaria dell'unità immobiliare

#### **LOTTO 2**

7. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e note relative
8. Dossier fotografico generale esterni
9. Copia atto di provenienza
10. Contratto di Locazione
11. Agibilità originaria del fabbricato

##### **Corpo 2A**

12. Visura + planimetria storica catastale
13. Dossier fotografico

##### **Corpo 2B**

14. Visura + planimetria storica catastale
15. Dossier fotografico

##### **Corpo 2C**

16. Visura + planimetria storica catastale
17. Dossier fotografico

##### **Corpo 2D**



---

18. Visura + planimetria storica catastale

19. Dossier fotografico

---

Sottoscrivo la presente perizia ritenendo di aver correttamente ed esaurientemente espletato alle richieste che il CTU mi ha formulato.

l'Ausiliario del CTU  
Ing. Luca GUIDO

Dott. Ing. Luca GUIDO:

- Ordine degli Ingegneri della Prov. di Milano n. A19309
- Consulente tecnico civile Tribunale di Milano n. 10475
- Consulente tecnico penale Tribunale di Milano n. 1010
- Collaudatore opere edili Regione Lombardia n. 3804
- Tecnico antincendio ex L. 818/84 n. MI19309I02413
- Certificatore energetico Regione Lombardia n. 26405