



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

452/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio via Vetere 10 Milano

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Silvia Vaghi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE BERTINI

CF: BRTDNL58L01F205J
con studio in MILANO (MI) VIA MELZI D'ERIL, 29
telefono: 0229001131
fax: 0229001131
email: architettdaniele.bertini@gmail.com
PEC: bertini.5514@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 452/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILANO Via Vetere 10, quartiere Ticinese, della superficie commerciale di **119,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia si trova al piano terreno e interrato di un fabbricato residenziale di 6 piani fuoriterza oltre ad un piano interrato in via Vetere al n° 10, in zona centrale del comune di Milano.

L'immobile ad uso commerciale (negozio) e più precisamente adibito a ristorante è ubicato una piccola via che collaga il Corso di porta Ticinese con i Giardini Vetra, in una delle zone più famose per la "movida Milanese" conosciuta come "Le Colonne di San Lorenzo", la zona è servita molto bene dai mezzi pubblici mentre è servita malissimo per quando riguarda i parcheggi. Durante le ore diurna la zona è animata dell'attività commerciale mentre la sera e nelle ore notturne i bar, i ristoranti rendono animata tutta la zona.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è un tipico fabbricato realizzato alla fine dell'800 principalmente ad uso residenziale sviluppato su 6 piani con copertura a falda e con il piano strada caratterizzato da attività commerciali (negozi) con affaccio su via Vetere.

La pianta del fabbricato ha quindi una forma rettangolare con un cortile interno chiuso con accesso dal portone condominiale su strada, non risulta esserci la presenza di una guardiola o di un servizio di portierato.

L'immobile oggetto di perizia ha il primo ingresso identificabile con la prima "vetrina" a sinistra guardando il fabbricato dalla pubblica via e ha un secondo ingresso (di servizio) ubicato in cortile identificabile con il primo portoncino a sinistra entrando in cortile.

Il ristorante è sviluppato su due piani, al piano terreno troviamo un piccolo ingresso, due sale adibite alla ristorazione ed ai locali ad uso cucina con i relativi spazi accessori necessari per l'attività mentre al piano interrato con accesso da una scala ubicata in una delle due sale al piano terra troviamo una sala, i servizi igienici e dei locali di piccole dimensioni adibiti a depositi necessari per l'attività di ristorazione.

La superficie del piano terra risulta essere di circa 98,42 Mq. mentre il piano interrato è di 60,37 mq. (calcolata con i muri perimetrali ed interni al 100% mentre i muri perimetrali in comunione sono calcolati al 50% e si precisa che la superficie del piano interrato al fine del valore commerciale viene considerata al 35% pari a mq. 21,13).

Le sale al piano terra non godono di una grande illuminazione naturale che è garantita solo dalla vetrina di accesso su strada e da una piccola finestra sul cortile interno mentre i locali adibiti a cucina possono contare su tre finestre che prendono luce dal cortile interno, infine il piano interrato può contare solo sull'illuminazione artificiale.

Lo stato manutentivo dei locali risulta essere decisamente insufficiente, gli arredi sono vetusti e gli impianti di cucina (forni, fuochi, celle frigorifere...) non sembrano essere completamente a norma.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idraulico e fognario, l'impianto del gas. Tutti gli impianti ad esclusione di quello del gas sono sotto traccia e tutti gli impianti sono collegati alla rete pubblica, i locali bagno, disimpegnati da un antibagno sono dotati di lavabo e wc. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale a gas posizionata nel locale cucina.

L'unità immobiliare non è dotata di certificazione energetica e la proprietà non ha prodotto le certificazioni dell'impianto elettrico e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + interrato, ha un'altezza interna di 3,90 per piano terra / 2,60 per il piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 475 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: Via Vetere 10 Milano, piano: terra + interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord pubblica via (via Vetere) a est altro fabbricato Mapp. 77 a sud scala condominiale e parte cortile condominiale a ovest altra proprietà e parta cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1883.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 385.991,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 385.991,00
Data della valutazione:	15/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 24/02/2020 a Milano 1 ai nn. 14383/2232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.584,42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/07/2017 a Milano 1 ai nn. 52865/36021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

immobili

pignoramento, trascritta il 04/12/2020 a M Milano 1 ai nn. 80966/52748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 23/04/2021 a Milano 1 ai nn. 31068/21541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.608,42
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.921,97
Millesimi condominiali:	122,870

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 03/02/1984), con atto stipulato il 03/02/1984 a firma di Notaio Antonio Gallavresi ai nn. 14444 di repertorio, trascritto il 01/03/1984 a Milano 1 ai nn. 12263/9762

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/05/1981 fino al 03/02/1984), con atto stipulato il 18/05/1981 a firma di Notaio Loviseti Paolo ai nn. 9907 di repertorio, trascritto il 25/06/1981 a Milano 1 ai nn. 24554/19710

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 89494/ 13 Dic.1888, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione immobile in via Vetere 10 Milano, agibilità del 14/11/2022 con il n. 89404/16993 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 05/02/2020,. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'immobile risulta essere regolarmente inserito nel PGT del Comune di Milano in tessuto urbano consolidato (TUC) e nei nuclei di antica formazione (NAF) con tipologia di intervento TITOLO III - Capo IV . Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della sagoma, del sedile e della facciata esterna sulla pubblica via (art.19.2.C). l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico come complesso di cosa immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale con aree a verde da mantenere e da realizzare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il Comune di Milano ha comunicato e inviato solo la documentazione in merito all'anno di costruzione dell'immobile (1888) con il relativo attestato di abitabilità. Si è richiesto un nuovo accesso agli atti specificando la ricerca ed una eventuale pratica edilizia e/o di condono in merito al piano interrato ma non si ha avuto ancora riscontro.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Sotto il profilo catastale il giudizio di conformità è conforme, sarà da verificare a seguito delle future comunicazioni del Comune di Milano

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: risultano due atti che non risultano nè trascritti nè volturati, il primo del 30 novembre 1995 n.12288/2635 di repertorio Notaio Pietro Fabiano , il secondo in data 14 maggio 1987 n. 123483 di repertorio Notaio Domenico Tortello.

L'immobile risulta .

BENI IN MILANO VIA VETERE 10, QUARTIERE TICINESE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Via Vetere 10, quartiere Ticinese, della superficie commerciale di **119,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia si trova al piano terreno e interrato di un fabbricato residenziale di 6 piani fuoriterza oltre ad un piano interrato in via Vetere al n° 10, in zona centrale del comune di Milano.

L'immobile ad uso commerciale (negozio) e più precisamente adibito a ristorante è ubicato una piccola via che collaga il Corso porta Ticinese con i Giardini Vetra, in una delle zone più famose per la "movida Milanese" conosciuta come " Le Colonne di San Lorenzo", la zona è servita molto bene dai mezzi pubblici mentre è servita malissimo per quando riguarda i parcheggi. Durante le ore diurna la zona è animata dell'attività commerciale mentre la sera e nelle ore notturne i bar, i ristoranti rendono animata tutta la zona.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è un tipico fabbricato realizzato alla fine dell'800 principalmente ad uso residenziale sviluppato su 6 piani con copertura a falda e con il piano strada caratterizzato da attività commerciali (negozi) con affaccio su via Vetere.

La pianta del fabbricato ha quindi una forma rettangolare con un cortile interno chiuso con accesso dal portone condominiale su strada, non risulta esserci la presenza di una guardiola o di un servizio

di portierato.

L'immobile oggetto di perizia ha il primo ingresso identificabile con la prima "vetrina" a sinistra guardando il fabbricato dalla pubblica via e ha un secondo ingresso (di servizio) ubicato in cortile identificabile con il primo portoncino a sinistra entrando in cortile.

Il ristorante è sviluppato su due piani, al piano terreno troviamo un piccolo ingresso, due sale adibite alla ristorazione ed ai locali ad uso cucina con i relativi spazi accessori necessari per l'attività mentre al piano interrato con accesso da una scala ubicata in una delle due sale al piano terra troviamo una sala, i servizi igienici e dei locali di piccole dimensioni adibiti a depositi necessari per l'attività di ristorazione.

La superficie del piano terra risulta essere di circa 98,42 Mq. mentre il piano interrato è di 60,37 mq. (calcolata con i muri perimetrali ed interni al 100% mentre i muri perimetrali in comunione sono calcolati al 50% e si precisa che la superficie del piano interrato al fine del valore commerciale viene considerata al 35% pari a mq. 21,13).

Le sale al piano terra non godono di una grande illuminazione naturale che è garantita solo dalla vetrina di accesso su strada e da una piccola finestra sul cortile interno mentre i locali adibiti a cucina possono contare su tre finestre che prendono luce dal cortile interno, infine il piano interrato può contare solo sull'illuminazione artificiale.

Lo stato manutentivo dei locali risulta essere decisamente insufficiente, gli arredi sono vetusti e gli impianti di cucina (forni, fuochi, celle frigorifere...) non sembrano essere completamente a norma.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idraulico e fognario, l'impianto del gas. Tutti gli impianti ad esclusione di quello del gas sono sotto traccia e tutti gli impianti sono collegati alla rete pubblica, i locali bagno, disimpegnati da un antibagno sono dotati di lavabo e wc. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale a gas posizionata nel locale cucina.

L'unità immobiliare non è dotata di certificazione energetica e la proprietà non ha prodotto le certificazioni dell'impianto elettrico e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + interrato, ha un'altezza interna di 3,90 per piano terra / 2,60 per il piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 475 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: Via Vetere 10 Milano, piano: terra + interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord pubblica via (via Vetere) a est altro fabbricato Mapp. 77 a sud scala condominiale e parte cortile condominiale a ovest altra proprietà e parte cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1883.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

verde attrezzato

eccellente 

negozi al dettaglio

ottimo 

farmacie

buono 

COLLEGAMENTI

tram distante 100 mt.

eccellente 

autobus distante 250 mt

eccellente 

metropolitana distante 500 mt. (futura linea 4)

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della procedura non è dotato di attestato di prestazione energetica di cui al decreto Legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n.24/2006 come modificata dalla Legge n.10/2009.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio piano terra	98,42	x	100 %	=	98,42
Negozio piano interrato	60,37	x	35 %	=	21,13
Totale:	158,79				119,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Valore OMI - Agenzia delle entrate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vetere 10

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 368.900,00 pari a 3.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vetere 10 Milano

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 371.815,50 pari a 3.124,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Bollettino valori immobiliari Camera Di Commercio Prov. Milano

Descrizione: Negozi

Indirizzo: Via Vetere 10 (vetra - SanVito)

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 476.000,00 pari a 4.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Bollettino Valori Immobiliari Camera di Commercio Prov. Milano

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Vetere 10 (Conca Naviglio - Porta genova)

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 324.275,00 pari a 2.725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto CTU dopo aver portato a termine i necessari riscontri tecnici ed eseguito i rilievi,, valutando l'ubicazione del bene le caratteristiche tipologiche e strumentali nonché lo stato di manutenzione ed assunte tutte le informazioni relative ai valori medi del mercato immobiliare (anche reperiti su internet)avento le stesse caratteristiche all'immobile oggetto di perizia e confrontati con le " Rilevazioni dei prezzi degli immobili in Milano" edito dalla Camera di Commercio per il primo semestre 2022, dall'osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate nonché dal Borsino immobiliare reperito in Internet, (purtroppo non sono stati reperiti atti di vendita negli ultimi 24 mesi

di negozi aventi stesse caratteristiche), determina la valutazione ordinaria attuale del bene in € 385.991,00 (pari ad € 3.243,62/mq x mq. 119), valore intero per l'intero bene considerato libero.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **385.991,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 385.991,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 385.991,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Milano, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia delle entrate - Borsino immobiliare - Valori immobiliari Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	119,55	0,00	385.991,00	385.991,00
				385.991,00 €	385.991,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 385.991,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 385.991,00

data 15/11/2022

il tecnico incaricato
DANIELE BERTINI

TRIBUNALE DI MILANO
Terza Sezione Civile

Dott.ssa Silvia Vaghi
R.G.E. n° 452/2021

INTEGRAZIONE DI PERIZIA
Condominio via Vetere 10 Milano contro

C.T.U. : Arch. Daniele Bertini

Il sottoscritto Arch. Daniele Bertini con studio in Milano via Melzi d'Eril 29 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 5514 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 14122, veniva nominato in data 11/03/2022 dalla Dott.ssa Silvia Vaghi quale esperto nella procedura n° 452/2021 con incarico la stima dell' immobili facenti parte della procedura per Condominio Via Vetere 10 contro

In data 15 novembre 2022 il sottoscritto CTU inviava relazione peritale al Tribunale di Milano dove si indicava, **lo stato di possesso dell'immobile oggetto di Perizia al momento del sopralluogo in LIBERO, ed a seguito della richiesta presso l'Agenzia delle Entrate dello stato occupativo del luglio 2022, richiesta senza esito fino alla data 06 dicembre 2022 con comunicazione dell'Agenzia delle Entrate dove si specifica che non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere per l'immobile in Milano Via Vetere 10 al fg.475 mapp. 76 sub.4, come da comunicazione che si allega.**

SI PRECISA INOLTRE

che in merito alla conformità edilizia , a seguito di richiesta di accesso agli atti, il Comune di Milano in data 12.07.22 "Il Comune in data 20/07/22 ha comunicato e inviato solo la documentazione in merito all'anno di costruzione dell'immobile (1888) con il relativo attestato di abitabilità. Si è richiesto un nuovo accesso agli atti specificando la ricerca ed una eventuale pratica edilizia e/o di condono in merito al piano interrato ma non si aveva avuto ancora riscontro".

In data 30 novembre 2022 il Comune di Milano mi invitava presso lo stesso per visionare un fascicolo di condono edilizio per via Vetere 10.

In data 01 dicembre 2022 il sottoscritto veniva a conoscenza dell'esistenza di una pratica di condono P.G. n.61.175.400 del 04/03/1995, pratica di condono non ancora definita dal Comune di Milano in quanto nel fascicolo che si allega **non è presente copia della Concessione edilizia in sanatoria.**

Sempre in data 01 dicembre 2022 il sottoscritto chiedeva se esistano eventuali costi aggiuntivi per il ritiro della Concessione in Sanatoria che saranno comunicati dall'amministrazione Comunale.

Con Osservanza.

Milano, 12 dicembre 2022

Arch. Daniele Bertini

TRIBUNALE DI MILANO
Terza Sezione Civile

Dott.ssa Silvia Vaghi
R.G.E. n° 452/2021

SECONDA INTEGRAZIONE DI PERIZIA Condominio
via Vetere 10 Milano contro

C.T.U. : Arch. Daniele Bertini

Il sottoscritto Arch. Daniele Bertini con studio in Milano via Melzi d'Eril 29 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 5514 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 14122, nominato in data 11/03/2022 dalla Dott.ssa Silvia Vaghi quale esperto nella procedura n° 452/2021 con incarico per la stima dell'immobile facente parte della procedura del Condominio di Via Vetere 10 contro

In data 13 dicembre 2022 al sottoscritto CTU veniva richiesto un approfondimento in merito agli eventuali costi da sostenere per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria. A seguito di ulteriori controlli, la domanda di condono PG. 61175.400/1995 risulta essere non completa e dovrà essere integrata, ovvero, l'oblazione dovuta doveva essere di €. 3.900,00 e risulta essere parzialmente versata per €. 2.582,28 quindi mancano ancora da versare €. 1.317,72 oltre agli interessi legali dal 15.12.1995 al giorno del pagamento, indicativamente al giorno 21.02.2023 gli interessi ammontano ad € 835,67 per un totale di **€. 2.153,39 per l'oblazione.**

Inoltre, l'acconto oneri di €. 3.600,00 non risulta essere stato versato, quindi va versato l'importo di €. 3.600,00 oltre gli interessi legali dalla data del 15.12.1995 al giorno del pagamento, indicativamente al giorno 21.02.2023 gli interessi ammontano a €. 2.283,04 per un totale di €. 5.883,03 in merito all'acconto oneri.

Al ritiro della concessione deve essere versata la somma di €. 14.100,00 quale contributo concessorio globalmente determinato e il saldo oneri che è di circa €. 10.500,00.

Per concludere, i costi totali stimati e per quanto di conoscenza allo stato attuale per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria calcolati alla data del 21.02.2023 si possono stimare in circa complessivi €. 32.636,42 dati dalla somma degli importi sopra evidenziati. Tale importo sarà da dedurre dal valore dell'immobile in perizia ovvero, € 385.991,00 - € 32.636,42 = **€. 353.354,58**
valore dell'immobile.

Con Osservanza.

Milano, 22 febbraio 2023

Arch. Daniele Bertini