

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 613/2019

Procedente:

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Caterina TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare sita in Milano
Via Niccolò Jommelli, 46 - Fg. 275, mapp. 83, sub. 13



INDICE SINTETICO

1.1 PREMESSA

In data 30/07/2022 in udienza il Giudice dott.ssa Caterina Trentini ha conferito al sottoscritto l'incarico di redigere una nuova versione dell'elaborato di stima in funzione di un'autonoma valutazione. Il sottoscritto ha quindi considerato ed analizzato la documentazione agli atti ed in particolare la perizia di stima del precedente perito incaricato Arch. Vincenza Nardone considerando attentamente gli aspetti di regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene in rapporto alla sua attuale destinazione d'uso, per come risultante formalmente dai documenti edilizi e catastali e la sua reale destinazione d'uso attuale ed eventualmente futura, risultante dalle concrete condizioni verificate mediante sopralluogo e rilievi, alla luce della normativa vigente urbanistica ed edilizia sia attualmente, sia all'epoca degli interventi eseguiti.

Dati Catastali

Quota dell'intero di ufficio in comune di Milano, via Niccolò Jommelli, 46

Categoria: A/10 [ufficio]

Dati Catastali: foglio 275, particella 83, subalterno 13

Stato occupativo

Libero. Attualmente inutilizzato (verificato dal sottoscritto vedi anche allegato L, pag. 245 dell'elaborato peritale del precedente esperto del 4.11.2020).

Contratti di locazione in essere

Nessuno (vedi allegato precedentemente citato).

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 237.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	-----

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto nella circolazione secondaria con parcheggi scarsi, a pagamento, a disco orario e per residenti.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici, ospedali e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: Nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie e sotterranei. La Fermata di Loreto della linea metropolitana è a circa 800 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

L'immobile in esame è parte di un complesso edificato alla fine degli anni '20 del secolo scorso, di 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

- Struttura: c.a. e mattoni.
- Facciate: parte in intonaco di cemento, parte in mattoni a vista con decori prefabbricati; condizioni: buone.
- Accesso: portoncino pedonale posto sulla via Jommelli a doppia anta a filo marciapiede in ferro battuto e controporte in metallo e vetro.
- Scala interna: in ferro e legno.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

L'unità in esame è composta da un locale principale al piano seminterrato, in passato adibito ad ufficio con bagno, ripostiglio ed un locale secondario verso il cortile interno. Il piano seminterrato è raggiungibile da un ingresso soppalcato a piano terra che immette in una passerella posta sul lato di via Falloppio che conduce alla scala di collegamento.

- Esposizione: tripla.
- Pareti: prevalentemente tinteggiate; parzialmente rivestite nel bagno e nell'antibagno, parzialmente in mattoni a vista.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: in piastrelle di colore nero nell'ingresso e nel locale principale; in parquet nella passerella; in piastrelle di ceramica bianca nel bagno e nell'antibagno.
- Infissi esterni: in ferro battuto con vetro semplice opaco.
- Porta d'accesso: metallo e vetro.
- Porte interne: in legno tamburato verniciato.
- Impianto citofonico: non presente.
- Impianto elettrico: prevalentemente sotto traccia; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante; quello di scarico costituito da impianto "Sanitrit" di dubbia funzionalità e regolarità.
- Impianto termico: autonomo a gas con fancoils.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, hanno venduto la proprietà del bene in esame a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto del 13.05.2005 n. 319673/69338 di rep. Notaio Pietro Sormani di Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 20.05.2005 ai nn. 35702/19716.
- La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed ha assunto la denominazione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto ricevuto dal notaio Armando Santus di Bergamo in data 30.06.2008 n. 27285 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 07.08.2008 ai nn. 50509/30782.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dall'Avv. Carlo Giulio Leopoldo Vismara, Notaio in Milano, del 14.06.2019 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dal precedente perito mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile qui allegati) verificate dal sottoscritto si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Si segnala la convenzione tra cortili evidenziata dal precedente perito e riportata nel nulla osta edilizio del 1927 di cui non viene prodotto l'atto e tuttavia non pare avere riflessi sulla presente stima.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca iscritta in data 19.09.2015 ai nn. 51338/8427.

A favore di

contro

Importo ipoteca € 785.126,72 gravante sull'immobile in esame; capitale 392.563,36.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.12.2018 ai nn. 91714/63115 derivante da atto giudiziario del 07.11.2018.

A favore di

contro

Risulta istanza del 23.07.2019 in cui il legale del precedente deposita dichiarazione del

G.E. dott. Giacomo Puricelli di estinzione della procedura n. 2202/2018 con ordine al Conservatore di procedere alla cancellazione del pignoramento eseguito il 03.12.2018 n. 91714/63115.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 08.05.2019 ai nn. 34385/23097 derivante da atto giudiziario del 10.04.2019.

A favore di
contro

per l'importo di € 6.079,73 oltre interessi e spese gravante sull'immobile in esame.

● **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si richiama quanto riportato dal precedente perito e verificato dal sottoscritto con ispezione del 13.12.2022 e cioè che risulta dichiarato in data 19.10.2020 rep. N. 480, il fallimento contro la società esecutata ed a favore della Massa dei Creditori del Fallimento
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La sentenza è stata trascritta a Milano 1 in data 08.11.2021 ai nn. 1030/583 e viene qui allegata.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio via Jommelli n. 46 con sede in Milano. Il condominio è oggi amministrato dallo Studio Bandiera s.r.l.

- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 12.865/1000.000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.000,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.000,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: per lavori nella rete fognaria sono state emesse due rate di € 253,29 cad.

Cause in corso: la presente.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare;

CIS: non presente.

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'unità immobiliare ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Premessa

Dalla documentazione agli atti, da quella acquisita dal precedente perito e dal custode giudiziario, nonché dalle verifiche effettuate dal sottoscritto a seguito anche del sopralluogo svolto nell'unità in esame, si rassegna quanto segue avendo come obiettivo principale di accertare se l'unità pignorata è attualmente da considerarsi laboratorio ovvero da considerarsi ufficio al fine di poterne conseguentemente valutare correttamente il valore.

7.2 Regolarità edilizia

Risulta che in data 13/06/1988 venne presentata la Comunicazione al consiglio di zona per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 legge 47/85 con relazione tecnica di asseverazione ed elaborati grafici allegati.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un camminamento ("passerella") e di uno spazio in quota lungo la via Falloppio e verso il retro e la realizzazione di un locale bagno con antibagno e ripostiglio sottostante la zona di ingresso sulla via Jommelli, ampliata alla quota strada.

Dagli elaborati grafici di progetto si evince che:

la porzione sottostante lo spazio in quota suddetto, nel tratto verso il retro e la passerella lungo la via Falloppio, è adibita ad "archivio" con scaffalature, ed è quindi da intendersi senza permanenza di persone e non è considerabile come Superficie Lorda di Pavimento (Slp), sia perché è così indicato in progetto sia perché le altezze di tali porzioni, che variano da cm 146,5 a cm 120,5, sono inferiori alle minime consentite dal R.E. per la permanenza di persone.

La porzione sottostante l'ingresso, posta a quota 0.00, comprende il locale bagno, antibagno e ripostiglio con altezza dichiarata di cm 240. L'ingresso viene indicato con altezza di cm 215. Questi spazi, per come sono indicati in progetto, sono quindi da considerarsi agibili e con permanenza di persone e quindi, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Milano, allora vigente, sono da considerarsi come Slp. Il locale principale viene indicato con altezza di cm 400.

Si evidenzia che è quindi previsto implicitamente un incremento di Slp per circa mq 12,80 e ciò non sarebbe stato consentito presentando la comunicazione ex art 26 che esclude espressamente, tra le altre cose, la possibilità di incremento di superficie utile. L'incremento di Slp avrebbe richiesto non solo un altro procedimento amministrativo ma, soprattutto, la verifica della sussistenza di disponibilità di tale Slp residua sull'intero comparto (approssimativamente individuato come l'isolato urbano).

In tale pratica edilizia i locali mantengono la destinazione originaria di "laboratorio".

7.2 Aggiornamento catastale

In data 13/09/1993 venne presentata la denuncia di variazione catastale dell'immobile con cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio. La variazione venne dichiarata come "posta in essere" nell'anno 1988.

Venne contestualmente presentata la scheda catastale aggiornata che riporta la (nuova) destinazione dei locali ad ufficio.

Si rileva che la rappresentazione della scheda non è conforme a quanto rappresentato nel progetto allegato alla comunicazione ex art. 26 al Comune del 1988.

In particolare le altezze dei locali indicate sulla scheda sono di cm 220 per il ripostiglio e per il locale principale di cm 440 e 400 verso il cortile, mentre il progetto prevede per questo locale un'unica altezza di cm 400.

Anche la conformazione del locale principale è differente: viene infatti rappresentata una variazione di quota che nel progetto di cui alla comunicazione ex art. 26 non è indicata.

7.3 Richiesta di cambio di destinazione d'uso

In data 27/09/1993 venne presentata al Comune di Milano la richiesta di "cambio di destinazione d'uso da studio/laboratorio ad ufficio senza esecuzione di opere" allegando la relativa scheda catastale citata al punto precedente.

La richiesta sembra avere come riferimento normativo la legge 47/85 che per i cambi d'uso senza opere, in assenza di legislazione regionale specifica, permetteva una semplice comunicazione senza la necessità di autorizzazione da parte del Comune, ove fosse rispettato il PRG e le altre normative vigenti.

Il Comune in effetti "prende atto" in data 18/01/1994 della comunicazione di cambio d'uso, riservandosi verifiche riguardo l'eventuale necessità di reperimento di standard, verifiche che non risultano essere mai state eseguite da parte del Comune.

7.4 Stato di fatto

Nel sopralluogo effettuato in data 25.10.2022 è stato rilevato lo stato di fatto dell'immobile che risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio presentato (comunicazione ex art 26 del 1988). In particolare si è rilevato che:

esiste una diversa conformazione degli spazi in quanto la porzione di immobile verso il cortile è nella realtà un vano separato da parete rispetto al resto dell'unità immobiliare e il locale principale risulta disposto su due quote differenti e non come nel progetto su un'unica quota. Inoltre il soppalco/passarella è disposto su un'unica quota invece di essere disposto su due quote come da progetto.

Le quote altimetriche dei vari locali sono diverse da quelle indicate nel progetto, rispetto alla quota 0.00 della zona di ingresso dal piano strada. In particolare:

la quota del bagno risulta essere di -2,46 m contro i 2,60 m previsti;

quella del ripostiglio adiacente di m -2.29 rispetto ai 2.60 m previsti;

quella della passerella di m -0.42 rispetto ai m -0.185 previsti;

quella prevalente del locale principale di m -2,29 contro i m -1.85.

Le altezze dei locali sono difformi rispetto a quanto previsto dal progetto. In particolare:

l'altezza del bagno risulta essere di cm 231 rispetto ai cm 240 previsti;

l'altezza dell'ingresso risulta essere di cm 204 rispetto ai cm 215 previsti;

l'altezza del ripostiglio risulta essere di cm 216 rispetto ai cm 240 previsti;

l'altezza prevalente del laboratorio risulta essere di cm 390 rispetto ai cm 400 previsti.

Da quanto sopra esposto si evince che l'immobile non è conforme a quanto dichiarato al Comune con l'ultimo titolo edilizio ed inoltre i locali non sono regolari dal punto di vista igienico-edilizio ed in particolare il bagno non ha l'altezza minima consentita perché è inferiore a m 2,40 e l'ingresso non ha altezza minima consentita dal Reg. Ed. perché è inferiore a m 2,10, così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente all'epoca (v. art. 40.6.1 e 40.6.2) e da quello attualmente vigente (v. art. 95).

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme anche rispetto alla scheda catastale relativa all'aggiornamento del 1993. In particolare si è rilevato che:

esiste una diversa conformazione degli spazi in quanto la porzione di immobile verso il cortile è nella realtà un vano separato da parete rispetto al resto dell'unità immobiliare, mentre nella scheda è riportato un unico locale.

Le altezze dei locali non sono corrette in quanto l'altezza del bagno risulta essere di cm 231 rispetto ai cm 240 indicati; l'altezza dell'ingresso risulta essere di cm 204 rispetto ai cm 215 indicati; l'altezza del ripostiglio risulta essere di cm 216 rispetto ai cm 220 indicati; l'altezza del laboratorio risulta essere di cm 390 rispetto ai cm 440 indicati.

Si evidenzia che la richiesta (o comunicazione) di cambio d'uso da laboratorio ad ufficio del

1993 aveva come allegato la scheda catastale di cui sopra che riporta una condizione non fedele allo stato di fatto e quindi non veritiera. Ciò assume particolare importanza riguardo alle altezze dei locali del bagno e dell'ingresso soprastante che risultano non regolari dal punto di vista igienico ed edilizio e quindi i luoghi non sono conformi alla normativa vigente, sia all'epoca della comunicazione sia attualmente, e dunque il cambio di destinazione fu basato su un presupposto costitutivo non valido.

Ne consegue che tale cambio non si è mai legittimamente formato.

7.5 Il Regolamento di Condominio

Il Regolamento di Condominio all'art. 2 vieta ai proprietari delle unità ai piani seminterrati di "effettuare scavi di qualunque genere". L'intervento edilizio comunicato con l'art. 26 nel 1988 fu realizzato mediante uno scavo parziale per la realizzazione dei locali bagno e ripostiglio sottostanti l'ingresso alla quota del piano strada. Non si ha evidenza di una richiesta di permesso al Condominio per la realizzazione di tale opera ma neppure di contestazione di quanto realizzato da parte del Condominio e neppure infine, di conseguenze di danni all'immobile.

7.6 Possibilità di cambio di destinazione d'uso

Nel caso in esame il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio è possibile per i motivi e alle condizioni esposte di seguito.

Il cambio di destinazione d'uso con o senza opere contestuali è sempre possibile, ai sensi dell'art. 8 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.

Nel caso specifico per il cambio d'uso è necessario eseguire opere edilizie contestuali di adeguamento alle vigenti norme e regolamenti ed in particolare riguardo alla realizzazione di un nuovo servizio igienico e di un ingresso con altezze regolari e alla realizzazione di opere necessarie per consentire la permanenza di persone nell'unità in quanto sita al piano seminterrato, ai sensi dell'art. 88, comma 2 del Regolamento Edilizio.

In questo caso il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio è un cambio di destinazione che avviene tra due diverse "categorie funzionali" delle funzioni urbane, elencate all'art. 5, comma 15 del Piano delle Regole, e cioè dalla categoria "produttiva" a quella "direzionale, turistico-ricettiva, servizi privati". E si configura altresì come mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001. Quest'ultima notazione ha senso in rapporto alla verifica della necessità di corresponsione di oneri comunali o di monetizzazione di dotazioni territoriali.

L'intervento di cambio di destinazione d'uso con opere contestuali si configura come intervento di "restauro-risanamento conservativo", ai sensi dell'art. 31 lett. b del DPR 380/2001. Dovendosi eseguire opere strutturali (la realizzazione di un nuovo solaio per l'ingresso con altezza regolare) occorre presentare una SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001.

Per il cambio di destinazione d'uso in oggetto occorre inoltre eseguire una Indagine Ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e del sottosuolo, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio. Tale indagine potrà verosimilmente limitarsi alla redazione di una Relazione geologica preliminare o una Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di non necessità di eseguire indagini ambientali preliminari che attestino la qualità dei suoli, a seguito della verifica di non insediamento nell'immobile di attività produttive precedenti che abbiano previsto l'utilizzo di sostanze o materiali inquinanti tali da avere contaminato il sito, come allo stato risulta essere. Tale circostanza dovrà naturalmente essere debitamente documentata.

Al termine delle opere edilizie necessarie per il cambio di destinazione d'uso si dovrà procedere alla Comunicazione di Fine Lavori allegando la documentazione di avvenuta presentazione e registrazione da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'aggiornamento catastale.

7.7 Costi e Oneri

Ai sensi dell'art. 11.3 del Piano dei Servizi del PGT la monetizzazione della dotazione territoriali (aree standard) non è dovuta in quanto il cambio di destinazione d'uso interessa un immobile di Superficie Lorda inferiore ai 250 mq.

Riguardo alla necessità di procedere al pagamento del conguaglio del Contributo di Costruzione (oneri e costo di costruzione), derivato dal cambio di destinazione d'uso da produttivo a terziario si rileva la non necessità di versamenti in quanto l'intervento si configura come "Risanamento conservativo" e quindi non è di carattere oneroso ed inoltre sono passati più di 10 anni dalla conclusione dell'ultimo intervento oneroso (Permesso di Costruire o ristrutturazione) sull'immobile o sull'edificio.

7.8 Costi amministrativi per la presentazione delle pratiche

SCIA: € 150,00;

Aggiornamento catastale; € 50,00

7.9 Costi professionali

Si stimano sulla base dell'esperienza i seguenti importi al netto degli oneri di legge:

Redazione e presentazione di SCIA: € 5.000,00;

Espletamento della pratica di Indagine Ambientale Preliminare; € 1.000,00;

Attività professionale di Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di Direzione dei Lavori: € 2.500,00

Redazione e presentazione di pratica di aggiornamento catastale; € 500,00;

7.10 Opere necessarie alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio dell'immobile necessita alcune opere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare riguardo a quanto eseguito in difformità dall'ultimo titolo edilizio e in difformità da quanto previsto dalla normativa dell'epoca ed a quella oggi vigente dal punto di vista igienico ed edilizio ed in relazione alla destinazione d'uso ad ufficio da insediare.

Sinteticamente le opere necessarie comprendono:

la demolizione degli attuali bagno, antibagno e ripostiglio e del soprastante solaio della zona di ingresso che hanno altezze non regolari;

la realizzazione di una nuova soletta per il nuovo ingresso in quota con altezza regolare;

la realizzazione di un bagno aerato e illuminato naturalmente, posto verso il cortile sul retro;

la realizzazione di un vespaio aerato su tutta la superficie dell'unità e di una controparete isolante verso i muri perimetrali, nella loro porzione entro terra, al fine di rendere l'unità regolare per la permanenza di persone;

le opere di adeguamento impiantistico e di finitura (pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.) necessari a far rientrare l'unità immobiliare nella categoria commerciale degli uffici "ri-strutturati".

Il tutto come da Computo metrico estimativo analitico allegato e redatto sulla base del "Prezzario regionale delle opere pubbliche" della Regione Lombardia e, in difetto di dati utili e ad integrazione, sulle pubblicazioni "Prezzi informativi Opere Edili" a cura della CCiAA di Milano e "Prezzi informativi dell'edilizia - Recupero ristrutturazione manutenzione" della DEI- Tipografia del Genio Civile, ultimi volumi disponibili.

Mediante il suddetto Computo metrico estimativo si è calcolato un importo per la realizzazione delle opere sopra descritte pari ad € 29.625,25;

a tale costo, sulla base di dati di esperienza in interventi simili in condizioni particolari, caratterizzati da difficoltà di accesso, scarsa disponibilità di area di cantiere ed entità ridotta delle opere, si ritiene necessario applicare un indice di maggiorazione di 1,5.

Il costo dell'intervento può essere quindi stimato in € 44.438,00, arrotondato a € 45.000,00.

Il sottoscritto ha presentato in data 11.10.2022 a mezzo PEC istanza di accesso agli atti all'Ufficio Condonò del Comune di Milano. Ad oggi, nonostante vari solleciti, non ha ricevuto alcun riscontro. Il precedente perito afferma di aver effettuato una verifica al terminale c/o l'Ufficio Condonò con esito negativo.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locali principali e servizi	mq.	101,2	100%	101,2
Ripostigli s.p.p.	mq.	35,8	30%	10,7
				112,0

9 STIMA

9.1. Criterio di stima - revisione 15.12.2022

Nel caso in esame il valore del bene oggetto di stima deve essere stimato con il criterio conosciuto nell'estimo come "valore di trasformazione" vale a dire il valore risultante dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (cfr Cap. 3 – Codice delle valutazioni immobiliari).

Per la stima del valore di mercato dell'immobile trasformato il sottoscritto ha adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Per i costi di trasformazione si rinvia ai §§ precedenti.

Naturalmente si sono tenuti in debito conto i fattori legati all'ubicazione territoriale, al sistema costruttivo generale dell'edificio, alla tipologia del compendio, alla vetustà, alle finiture generali dell'edificio ed al suo stato manutentivo, per come si sono presentati all'ispezione peritale.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022
Zona D12 – Periferica – Piola/Argonne/Corsica
Uffici con stato conservativo ottimo:
Valore mercato prezzo min. €/m² 2.200,00 / prezzo max. €/m² 3.500,00

- CAMERA COMMERCIO - MILANO (Più Prezzi)
Periodo: 1° semestre 2022
Città - Settore Est – Comune di Milano
Zona: Teodosio-Vallazze
Uffici:
valore di compravendita prezzo min. €/m² 1.250 / prezzo max. €/m² 2.100

- BORSINO IMMOBILIARE
Periodo: 1° semestre 2022
Città - Settore Est – Comune di Milano
Zona: Teodosio-Vallazze
Uffici:
valore di compravendita prezzo min. €/m² 2.298 / prezzo max. €/m² 3.210

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 2.500,00 €/m² e i 3.500,00 €/m² per gli uffici.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	112,0	€ 2.800,00	€ 313.600,00
				€ 313.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 313.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.680,00
• Spese per opere edili per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica - indicative:	-€ 45.000,00
Spese professionali per la regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 9.000,00
Spese amministrative per la regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 200,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	-€ 7.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 236.720,00
arrotondato	€ 237.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso. L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare, oltre quanto già detto sull'esecuzione delle opere.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. Di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla società esecutata a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20/12/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) ispezioni presso Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile)
- 2) Sentenza di fallimento trascritta a Milano 1 in data 08.11.2021 ai nn. 1030/583
- 3) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 4) Quotazioni Camera di Commercio
- 5) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 6) Fascicolo fotografico