



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**217/2019**

DEBITORE:

EDILSEI 2000 SRL

GIUDICE:

Dott. Luca Gianì

CURATORE:

Avv. Mario Adinolfi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 19/07/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PIERINA MONTELLA**

CF: MNTPRN71E61F839G

con studio in MILANO (MI) VIA CENISIO, 37

telefono: 0233607989

email: montella@thearchitects.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 217/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A ufficio** a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ufficio situato nel fabbricato di via Dante n. 2 nel Comune di Arluno, il cui recupero mediante ristrutturazione edilizia è avvenuto a partire dal 2001, data di inizio lavori, fino al completamento delle opere con la richiesta di agibilità depositata nel marzo 2007, attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato ad uso residenziale e commerciale avente una configurazione planimetrica ad L, con il lato prospettante sulla via Dante composto da tre piani fuori terra, di cui uno mansardato, e l'altro lato sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine accessorie. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale, con elementi quali cornici e marcapiani che caratterizzano la composizione di facciata sulla pubblica via. La struttura portante del fabbricato è composta da un'ossatura di pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponamenti perimetrali in blocchi portanti di laterizio semipieni, con orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie di altezza variabile. Le facciate principali prospicienti la via Dante e la via Martiri della Libertà sono in intonaco a civile tinte di colore giallo chiaro, con il piano terra del corpo alto sulla via Martiri della Libertà composto da rivestimento in fasce orizzontali di cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio e/o legno con vetrocamera, oscurati mediante persiane a battente in legno di colore grigio, la ferramenta di ringhiere, cancellate, balconi e parapetti scale è in elementi verticali di ferro verniciato di colore grigio a disegno semplice, la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con manto in tegole portoghesi poste su listelli lignei e lattoneria in rame. Le aree esterne comuni presentano rivestimenti e pavimentazione dei camminamenti pedonali in lastre di pietra naturale quali beola e serizzo, oltre alle superfici drenanti sistemate a verde. Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore che serve le unità immobiliari ai vari piani, nonché di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza (rete idrica, rete fognaria, elettrica, del gas, telefonica, antenna Tv). Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive esterne dello stabile, si rileva in generale un buono stato di manutenzione e conservazione, in considerazione della tipologia dell'immobile e della pressochè recente epoca di ristrutturazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,96mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 2.533,22 Euro, indirizzo catastale: Via Dante n. 2, piano: Terra, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto  
Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: via Martiri della Libertà, parti comuni, parti comuni, cortile comune, altra u.i.u., altra u.i.u. mappale 733.  
Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**A.1 cantina**, composto da locale cantina situato al piano interrato dello stabile, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 4, piano: S1, intestato a EDILSEI 2000



S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto

Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: via Martiri della Libertà, altra u.i.u., parti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina posta al piano primo interrato dello stabile sopra descritto. L'unità immobiliare è caratterizzata da un doppio locale avente altezza interna pari a 2,30mt e risulta raggiungibile attraverso la scala comune situata nel cortile del fabbricato. La pavimentazione del locale è in battuto di cemento mentre le pareti verticali sono in intonaco rustico di colore chiaro, con la porta di accesso in lamiera di ferro. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive si rileva uno stato di conservazione sufficiente.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>218,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 321.153,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 272.980,33</b>
Data della valutazione:	<b>19/07/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**LOTTO 4** - Lotto costituito da una unità immobiliare a destinazione ufficio situata al piano terra con cantina al piano interrato dell'edificio ubicato in via Dante n. 2 nel Comune di Arluno (MI). Il bene in esame risulta libero e di proprietà della società EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano, C.F. 03085850968. Le unità immobiliari appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia, composto dal corpo di fabbrica sulla via Dante di complessivi tre piani fuori terra e dal corpo sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine pertinenziali. Lo stabile risulta dotato cortile interno condominiale, presenta una destinazione d'uso a carattere prevalentemente residenziale con locali destinati a funzioni commerciali e terziarie al piano terra, ed ha le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico dell'edilizia civile d'epoca riqualificata in data relativamente recente. In merito all'inquadramento territoriale e alle caratteristiche geografiche del luogo, Arluno è un centro urbano appartenente alla fascia esterna dei comuni che costituiscono la città metropolitana di Milano, situato a Nord-ovest di quest'ultima e distante circa 15 km dal capoluogo lombardo e 16 Km dal basso varesotto. Il territorio comunale risulta posizionato sulla direttrice autostradale A4 Torino-Milano, costeggia le principali arterie di traffico e confina a partire da Nord con i comuni di Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo stefano Ticino, Sedriano, Vanzago e Vittuone, con le frazioni di Poglianasca e Rogorotto. Dal punto di vista morfologico, il territorio si presenta di tipo pianeggiante, tipica ambientazione nell'alta Val Padana. Il bene in esame è ubicato in posizione centrale del comune di Arluno, in un contesto edificato a prevalente destinazione residenziale, pur con la presenza di unità a carattere artigianale.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni costituenti il presente lotto sono state desunte dalla Relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani del 20.09.2019. Si specifica che l'elenco completo dei gravami a carico dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella suddetta relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n.2 - Relazione notarile ventennale).

##### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2002 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 52924 di repertorio, iscritta il 13/07/2002 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89109/20735, a favore di

derivante da

concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

Dal certificato notarile si rileva annotazione di frazionamento in data 11 ottobre 2005 ai n.ri 149574/33268 (Lotto 7 - particella 740, subalterno 702 - Capitale - Ipoteca - (Lotto 8 - particella 740, subalterno 705 - Capitale - Ipoteca - (Lotto 9 - particella 740, subalterno 703/704 - Capitale - Ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2018 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 21658/3474, a favore di

contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da Ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2006 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 60668/15101 di repertorio, iscritta il 16/05/2006 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 74001/17082, a favore di

contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 706, 722

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2013 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn.

69499/22270 di repertorio, iscritta il 02/05/2013 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 40539/6778, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F.

03085850968, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 706, 722

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 27/05/2019 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 66369/43474, a favore di \_\_\_\_\_ contro EDILSEI 2000

S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da Tribunale di Milano.

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 5.058,94</b>
Millesimi condominiali:	<b>202,614 (ufficio sub 706), 2,785 (cantina sub 722)</b>
Ulteriori avvertenze:	

**AVVERTENZA:** In merito alle spese annue di esercizio dei beni in esame appartenenti al fabbricato di via Dante n. 6,4,8 si rende noto che l'immobile risulta amministrato dallo studio Meraviglia amministrazioni nella persona dell'Ing. Ivano Meraviglia, con sede in viale Toselli 34 Legnano (MI). In particolare, dal riparto consuntivo gestione ordinaria 1.07.2018/30.06.2019 si evince che l'importo delle spese insolte a carico dell'unità immobiliare a destinazione terziaria di cui al Sub 706 è pari a €. 910,98, mentre nel prospetto rate preventivo gestione ordinaria 1.07.2019/30.06.2020 l'importo previsto è quantificato in €. 1.902,21, al netto del saldo derivante dall'anno precedente. Per ciò che attiene la cantina identificata con il Sub 722, l'importo delle spese per l'annualità 2018/2019 è pari a €. 12,52 e nel preventivo gestione ordinaria annualità 2019/2020 è quantificato in €. 33,04. In definitiva, il totale delle spese insolte riferite al corpo A principale e al corpo accessorio della cantina, riguardanti le ultime due annualità, risulta pari a €. 2.858,75 mentre il totale delle spese pregresse alla data odierna, compreso il saldo annualità precedenti, corrisponde a complessivi €. 5.058,94.

**NOTA:** in merito alla determinazione del valore di vendita giudiziale, date le caratteristiche del lotto in esame, considerata la tipologia dei beni e il valore venale complessivo determinato, tenuto conto dell'avvenuta decurtazione per le regolarizzazioni edilizio-catastali, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima pari a 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti non determinabili in tale sede e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Dall'esame della documentazione in proprio possesso la scrivente dichiara di non essere a conoscenza di ulteriori limitazioni e/o vincoli gravanti sul lotto in esame.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei titoli di proprietà è stato desunto dalla Relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani del 20.09.2019. Si specifica che l'elenco completo dei passaggi di proprietà dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella suddetta relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n.2 - Relazione notarile ventennale).

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 09/07/2002), con atto stipulato il 22/04/1910 a firma di Federico Giusti Notaio in Milano ai nn. 8238 di repertorio, registrato il 27/04/1910 a Milano Agenzia delle Entrate ai nn. 8711 - Vol. 345, trascritto il 06/05/1910 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 3896.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706

EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Corbetta - C.F. 03085850968 per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/07/2002 fino al 27/05/2019), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 52923/10208 di repertorio, trascritto il 13/07/2002 a Milano 2 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89108/51912.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

Con atto notarile pubblico del Notaio Giuseppe Mattino di Novara in data 27 maggio 2006 n. 451432 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23 ottobre 2006 ai n.ri 161687/84347 e sua rettifica in data 14 febbraio 2007 ai n.ri 23053/11873, la predetta società EDILSEI 2000 S.r.l. trasferiva la propria sede sociale in Milano, fermo e invariato il codice fiscale. Si specifica infine che la data finale sopra indicata è riferita alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento EDILSEI 2000 S.r.l. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nella sezione riservata all'elenco della documentazione edilizia sono state riportate le pratiche edilizie presentate dalla società EDILSEI 2000 S.r.l. per la riqualificazione edilizia del fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di stima (Allegato n. 4 - Documentazione edilizia). Si specifica che detta documentazione è stata fornita dall'amministratore della società Edilsei 2000 S.r.l. ed è stata ritenuta attendibile in quanto riportante il timbro in originale del Comune di Arluno, oltre che essere stata confrontata con il fascicolo presente in comune.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41/2002** e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente parte residenziale e parte commerciale, rilasciata il 03/12/2002 con il n. 41/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706..

Si precisa che l'agibilità sopra indicata è riferita alla data di presentazione della richiesta del certificato di agibilità da parte della società EDILSEI 2000 S.r.l. Tuttavia, dalla comunicazione in allegato del responsabile dell'area tecnica del Comune di Arluno in merito al fabbricato di via Dante 4 si rileva che l'agibilità si intende attestata ad esclusione dei subalterni 704 e 706 (Allegato n.4 - Documentazione edilizia).

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Variante C.E. 41/2002**, intestata a EDILSEI 2000

S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente parte residenziale e parte commerciale, presentata il 04/02/2004 con il n. - di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706..

Si precisa che l'agibilità sopra indicata è riferita alla data di presentazione della richiesta del certificato di agibilità da parte della società EDILSEI 2000 S.r.l. Tuttavia, dalla comunicazione in allegato del responsabile dell'area tecnica del Comune di Arluno in merito al fabbricato di via Dante 4 si rileva che l'agibilità si intende attestata ad esclusione dei subalterni 704 e 706 (Allegato n.4 - Documentazione edilizia).

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014., l'immobile ricade in zona AMBITI TERRITORIALI T2 SISTEMI INSEDIATIVI DENSI - GAMMA FUNZIONALE GF2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli ambiti territoriali sono entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: caratteri del paesaggio, densità edilizie esistenti, stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il Diritto edificatorio DE e l'indice di edificabilità fondiaria massima  $I_{fmax}$ . Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso in cinque ambiti territoriali tra cui - Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi. Il PdR 2012 – variante 2016, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche Gamme funzionali, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio. Le Gamme funzionali sono disciplinate dagli artt. 62, 63, 64; in ragione della disciplina delle gamme funzionali, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 50. La Gamma funzionale GF2 comprende ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Le aree alle quali corrisponde la Gamma Funzionale GF2. Nel caso in esame il bene appartiene al PdR 7d.1 Quadro urbanistico Centro-Est - Rogorotto. In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autoveicoli non pertinenziali (\*) Sg: Servizi di interesse generale E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti le attività commerciali, produttive o direzionali e agricole. L'art. 83 del PdR stabilisce che l'Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi rappresenta quella parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano tipologicamente omogenei. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità, dove persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi. Il PdR 2012 – variante 2016, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri: - Diritto edificatorio:  $DE = 0,45 \text{ mq/mq}$ ; - Indice edificabilità fondiaria massima:  $I_{fmax} = 0,55 \text{ mq/mq}$ ; - Superficie coperta:  $Sc = 35 \%$ ; - Altezza massima degli edifici:  $H_{max} = 10,50 \text{ m}$  - Superficie filtrante:  $S_{fil} = 30 \%$ . Il titolo è riferito solamente al Beni in Arluno (MI), via Dante 6,4 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 723

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Nella sezione riservata ai giudizi di conformità sono state indicate le risultanze degli accertamenti espletati in sede di sopralluogo del 3.12.2019 per le verifiche di congruità edilizio-urbanistiche e catastali dei beni oggetto di valutazione. A tale scopo sono state visionate le pratiche edilizie sopra riportate ed è stato verificato: la corrispondenza tra autorizzazioni edilizie e stato dei luoghi, la

corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, la presenza dei Certificati di conformità degli impianti, la presenza dell'Attestato di prestazione energetica (non obbligatorio per la Regione Lombardia).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla conformità edilizia del bene in esame, in sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra le misure indicate nell'ultimo titolo edilizio assentito e quelle rilevate in loco che tuttavia superano le "tolleranze di cantiere" previste dalla normativa vigente in materia. Inoltre, è stata accertata una diversa distribuzione planimetrica per l'assenza delle pareti costituenti la zona in corrispondenza dell'ingresso e diverse altezze dei locali per la presenza di controsoffitto in cartongesso. Al fine di regolarizzare la posizione edilizia del bene in esame bisognerà procedere con la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria in sanatoria per opere interne già eseguite con contestuale corretta rappresentazione planimetrica e delle altezze dei locali, compreso il versamento della sanzione pecuniaria prevista dal DPR 380/2001 e D.lgs 222/2016. Infine, a conclusione dell'iter edilizio-amministrativo andrà presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità con la relativa documentazione richiesta in quanto l'agibilità non si intende attestata per il subalterno 706. (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 - D.Lgs n. 126/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere già eseguite da parte di tecnico abilitato con corresponsione della sanzione pecuniaria come previsto dal DPR 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne e Segnalazione Certificata di Agibilità: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria alla presentazione della pratica edilizia da parte di professionista abilitato

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 2, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 706..

L'importo stimato sopra esposto è comprensivo dell'onorario medio di un professionista abilitato per la redazione della pratica edilizia in sanatoria e della S.C.I.A. di agibilità, compreso la sanzione pecuniaria minima prevista dalla normativa vigente in materia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo è stata rilevata una difformità nella configurazione planimetrica rispetto a quanto indicato nell'ultima planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio. In particolare, è stata rilevata l'assenza delle pareti costituenti la zona in prossimità dell'ingresso e differenti altezze dei locali. Infatti, l'altezza di 3,90 mt indicata nell'elaborato catastale non coincide con quanto rappresentato nel titolo edilizio abilitativo pari a 3,73 mt e con l'altezza rilevata in sede di sopralluogo pari a 2,88 nel locale ufficio in corrispondenza dell'accesso lato cortile e a 2,96 mt nei restanti locali per la presenza di controsoffitto. Al fine di regolarizzare la posizione catastale del bene bisognerà provvedere alla presentazione di Docfa per migliore identificazione grafica dell'unità immobiliare. (normativa di riferimento: Legge 30.07.2010 N. 122 - Verifica della conformità catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Docfa catastale per migliore identificazione grafica del bene.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Docfa per migliore rappresentazione grafica: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per la redazione di Docfa catastale da

parte di tecnico abilitato.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 2, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 706..

Si specifica che il costo di regolarizzazione sopra stimato è comprensivo dell'onorario medio di un tecnico abilitato e dell'importo relativo ai diritti di segreteria previsti.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio - Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari situate nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 2, 4, distinte al CF al foglio 11, particella 740, subalterni 706, 722.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 832 del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari situate nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 2, 4, distinte al CF al foglio 11, particella 740, subalterni 706, 722..

Si precisa che la verifica della titolarità/corrispondenza atti è stata eseguita in riferimento al certificato notarile in allegato.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del certificato di conformità relativo all'impianto elettrico e di riscaldamento. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - Dichiarazione di conformità degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nella documentazione consegnata dalla società Edilsei 2000 S.r.l. è presente soltanto il certificato di conformità dell'impianto elettrico riferito alle parti comuni e cantine del condominio di via Dante n. 4 mentre non sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico relativo alla specifica unità immobiliare e il certificato di conformità dell'impianto di riscaldamento. Si ipotizza il rilascio da parte di ditta abilitata della dichiarazione di rispondenza in seguito ad adeguate verifiche e ispezione degli impianti, compreso eventuali lievi interventi di adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza da parte di ditta abilitata per conformità impianto elettrico: €.900,00
- Dichiarazione di rispondenza da parte di ditta abilitata per conformità impianto di riscaldamento/raffrescamento: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per verifica dell'impianto e rilascio certificazione di conformità

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 2, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 706..

Per l'unità immobiliare in esame è presente la seguente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte riferita alle parti comuni dello stabile, rilasciata in data 30.03.2007 dalla ditta esecutrice



BENI IN ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 2, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 2, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ufficio situato nel fabbricato di via Dante n. 2 nel Comune di Arluno, il cui recupero mediante ristrutturazione edilizia è avvenuto a partire dal 2001, data di inizio lavori, fino al completamento delle opere con la richiesta di agibilità depositata nel marzo 2007, attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato ad uso residenziale e commerciale avente una configurazione planimetrica ad L, con il lato prospettante sulla via Dante composto da tre piani fuori terra, di cui uno mansardato, e l'altro lato sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine accessorie. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale, con elementi quali cornici e marcapiani che caratterizzano la composizione di facciata sulla pubblica via. La struttura portante del fabbricato è composta da un'ossatura di pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponamenti perimetrali in blocchi portanti di laterizio semipieni, con orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie di altezza variabile. Le facciate principali prospicienti la via Dante e la via Martiri della Libertà sono in intonaco a civile tinteggiato di colore giallo chiaro, con il piano terra del corpo alto sulla via Martiri della Libertà composto da rivestimento in fasce orizzontali di cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio e/o legno con vetrocamera, oscurati mediante persiane a battente in legno di colore grigio, la ferramenta di ringhiere, cancellate, balconi e parapetti scale è in elementi verticali di ferro verniciato di colore grigio a disegno semplice, la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con manto in tegole portoghesi poste su listelli lignei e lattoneria in rame. Le aree esterne comuni presentano rivestimenti e pavimentazione dei camminamenti pedonali in lastre di pietra naturale quali beola e serizzo, oltre alle superfici drenanti sistemate a verde. Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore che serve le unità immobiliari ai vari piani, nonché di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza (rete idrica, rete fognaria, elettrica, del gas, telefonica, antenna Tv). Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive esterne dello stabile, si rileva in generale un buono stato di manutenzione e conservazione, in considerazione della tipologia dell'immobile e della pressochè recente epoca di ristrutturazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,96mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 2.533,22 Euro, indirizzo catastale: Via Dante n. 2, piano: Terra, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto  
Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: via Martiri della Libertà, parti comuni, parti comuni, cortile comune, altra u.i.u., altra u.i.u. mappale 733.  
Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono n.d.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: n.d., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo; Bosco WWFF di Vanzago.



SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
cinema	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Malpensa - 31 Km	nella media	
aeroporto distante Aeroporto di Milano Linate - 42 Km	nella media	
autobus distante Autobus Z649 Arluno via Marconi - 2,3 Km	nella media	
autobus distante Z618 Arluno - Vanzago - Pogliano - Rho - 100 mt	nella media	
autostrada distante A4 Torino-Trieste - 7 Km	nella media	
superstrada distante SP 239 - 1,5 Km	nella media	
ferrovia distante FS Vittuone Arluno - 3,7 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE** Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione terziaria ubicata al piano terra dello stabile sopra descritto con accesso sulla via Dante, in corrispondenza del civico n.2. L'unità è caratterizzata da cinque locali ufficio, di cui uno è costituito da un ampio locale open-space, serviti da doppio servizio igienico con disimpegno e due locali tecnici, con accesso principale dalla via Dante e accesso secondario dalla corte interna del fabbricato. L'altezza interna rilevata è pari a mt 2,88 per il locale in prossimità dell'ingresso lato cortile e a mt 2,96 per i restanti locali in quanto è presente un ribassamento con controsoffitto in cartongesso e corpi illuminanti integrati. In merito alle finiture adottate, l'unità immobiliare presenta tutti i locali con pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato di colore beige dim. 40x40cm con sistema di posa in diagonale e lineare, il rivestimento dei servizi igienici con antibagno è di tipo ceramico con piastrelle smaltate di colore blu dim. 20x20cm fino ad altezza 220cm e pavimentazione in analoga finitura, completo di sanitari in ceramica di colore bianco e radiatore in alluminio. Le pareti verticali sono in intonaco a civile tinteggiato di colore chiaro, le porte interne sono di tipo cieco tamburato e/o in alluminio e vetro per la parete divisoria mobile ed i serramenti esterni, ovvero le vetrine su strada compreso l'ingresso, sono in alluminio preverniciato di colore grigio scuro dotati di vetro di sicurezza antisfondamento. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche serie tipo B-Ticino, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas per esterni e terminali radianti in vetilconvettori per il riscaldamento e raffrescamento dei locali. Dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la sola presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive interne dell'unità immobiliare si rileva un buono stato di conservazione delle finiture, con la sola necessità di una piccola manutenzione ordinaria in considerazione dell'epoca di ristrutturazione del fabbricato e in riferimento alla circostanza che i locali non vengono utilizzati da tempo.

**CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA** Le superfici lorde commerciali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state ricavate dall'ultima scheda catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi con le verifiche metriche eseguite in sede di sopralluogo. La consistenza edilizia è stata calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzera dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti e con il vano scala condominiale, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Nel medesimo allegato è specificato che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali, del 25% qualora non comunicanti. Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che è alla base del "Manuale Operativo Stime Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione condivisi a livello nazionale a cui appartengono l'allegato sopra richiamato e il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) maggiormente utilizzato per misurazioni aventi finalità commerciali. Mediante l'adozione di tale criterio, la superficie commerciale viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e in mezzera di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi; b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi 30%; lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio principale abitabile con altezza minima superiore a 1,80, 80%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio

principale abitabile con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per le pertinenze potranno essere usati i seguenti criteri: locali seminterrati abitabili, 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%. Pertanto, nel caso in esame la superficie ponderata dell'unità immobiliare è stata calcolata applicando alla consistenza reale i coefficienti correttivi come sopra indicati, pari a 1 per l'unità immobiliare principale a destinazione terziaria e a 0,25 per il corpo accessorio della cantina al piano interrato dello stabile.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** In merito alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto si precisa che nella documentazione ricevuta dalla società EDILSEI 2000 S.r.l. non sono presenti gli Attestati di prestazione energetica. In ogni caso, per ciò che attiene l'obbligatorietà di dotazione e allegazione degli APE nell'ambito di procedure esecutive singole o concorsuali, per la Regione Lombardia vi è un chiaro riferimento di esclusione dell'APE di cui al punto 3.4., lettera c), allegato al DDUO 2456/2017.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale

nella media 

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in alluminio con vetro di sicurezza

nella media 

*infissi interni*: porta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in n.d.

nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in n.d., il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in pietra naturale

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in grès porcellanato

nella media 

*plafoni*: realizzati in controsoffitto in cartongesso

nella media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio preverniciato con vetro di sicurezza, gli accessori presenti sono: n.d.

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco a civile tinteggiato

nella media 

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in ceramica monocottura

nella media 

*scale*: Vano scala comune con rivestimento in pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di n.d. conformità: Non presente. Risulta presente la sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riferito alle parti comuni dello stabile.

nella media 

*termico*: impianto con caldaia a gas con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: Non presente

nella media 

Delle Strutture:

*solai*: solai laterocementizi

nella media 

*strutture verticali*: costruite in ossatura di pilastri in c.a.

nella media



#### 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
UFFICIO - SUBALTERNO 706	218,00	x	100 %	=	218,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>				<b>218,00</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da locale cantina situato al piano interrato dello stabile, sviluppa una superficie commerciale di **6,50** Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 4, piano: S1, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto

Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: via Martiri della Libertà, altra u.i.u., parti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina posta al piano primo interrato dello stabile sopra descritto. L'unità immobiliare è caratterizzata da un doppio locale avente altezza interna pari a 2,30mt e risulta raggiungibile attraverso la scala comune situata nel cortile del fabbricato. La pavimentazione del locale è in battuto di cemento mentre le pareti verticali sono in intonaco rustico di colore chiaro, con la porta di accesso in lamiera di ferro. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive si rileva uno stato di conservazione sufficiente.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Atto di compravendita a firma dott. Fabio Capaccioni Notaio in Milano; N. Rep. 86361 - N. Racc. 19420

Descrizione: Ufficio ad uso ambulatorio medico situato al piano terra del fabbricato facente parte del complesso edilizio "L'Orologio" composto da cinque locali, due ripostigli, disimpegni, spogliatoio e servizi.

Indirizzo: Arluno Via della Filanda n. 10-12  
Superfici principali e secondarie: 94  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.914,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 05/07/2018  
Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Atto di compravendita a firma dott. Paolo Setti Notaio in Milano; N. Rep. 42600 - N. Racc. 13937  
Descrizione: Ufficio ad uso studio medico situato al piano terra del fabbricato di via Roma 32, composto da due locali, disimpegno e bagno, con antistante area in proprietà esclusiva, e con annessi un vano di cantina e un box uso autorimessa privata.  
Indirizzo: Arluno Via Roma n. 32  
Superfici principali e secondarie: 45  
Superfici accessorie: 8  
Prezzo/Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.811,32 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/02/2020  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Wiki Casa  
Descrizione: Immobile commerciale/ufficio di totali mq. 300 al piano primo. Posti auto coperti di pertinenza e cantine  
Indirizzo: Bareggio Via Alcide De Gasperi  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 432.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/02/2020  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare STUDIO EMMEGIEMME S.A.S. di Nerviano, piazza italia 29 Nerviano (MI)  
Descrizione: Immobile commerciale uso ufficio di totali mq. 80 al piano terra dello stabile. L immobile è composto da un locale open space, da due uffici e da un servizio, completo di soppalco di c.a. 1,70 cm. di altezza..  
Indirizzo: Nerviano Via Vittorio Veneto  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Prov. Milano Comune di Arluno - 2° semestre 2019. Fascia/zona: CENTRALE intero centro urbano, Tipologia: UFFICI, Stato conservativo: NORMALE (15/04/2020)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

Bollettino della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi - Prov. Milano Settore Ovest - Comune Arluno, Listino 2 del 2019 - Centro - Uffici (19/02/2020)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di stima adottata per valutazione del bene in oggetto è il Market Comparison Approach (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, in linea con gli standard internazionali di valutazione. Gli IVS, ovvero International Valuation Standards, sono un complesso di regole uniformi condiviso a livello internazionale per la stima degli immobili che in Italia sono stati definiti e adottati dal Codice delle valutazioni immobiliari. Il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, livello di finitura, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili effettivamente compravenduti e/o offerti all'attualità nel mercato di riferimento, aventi caratteristiche, per quanto possibile, simili al bene da stimare e appartenenti al medesimo segmento di mercato immobiliare. Si precisa che i comparativi utilizzati nella tabella dati riguardano immobili a destinazione terziaria che sono stati effettivamente compravenduti o che risultano offerti all'attualità nel raggio di 10km rispetto all'ubicazione del bene da stimare. L'applicazione nella pratica estimativa del metodo MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportate a quelle corrispondenti del bene oggetto di stima (subject); tali aggiustamenti sono costituiti dagli indici/prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Lo stesso può assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non si verificano variazioni del prezzo. Una fase peculiare della metodologia adottata riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, che notoriamente sono di tipo quantitative (superfici, impianti, etc.) e qualitative (livello di piano, funzionalità, stato manutentivo, panoramicità, esposizione, etc.). Nel caso specifico, le caratteristiche utilizzate per la formazione della tabella dei dati sono state: posizione e accessibilità, appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato, stato manutentivo e livello delle finiture, esposizione, anno di costruzione/ristrutturazione, dimensione, livello impiantistico. Il risultato ottenuto dall'aggiustamento dei prezzi marginali rappresenta in definitiva il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	180.000,00	96.000,00	432.000,00
Consistenza	224,50	94,00	53,00	300,00
Data [mesi]	0	32,00	25,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.914,89	1.811,32	1.600,00
Posizione e accessibilità	6,00	7,00	7,00	6,00

Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	7,00	7,00	7,00	6,00
Stato manutentivo e livello delle finiture	6,00	7,00	7,00	6,00
Esposizione	6,00	6,00	6,00	6,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	6,00	7,00	6,00	6,00
Dimensione	5,00	6,00	7,00	5,00
Livello impiantistico	5,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,17	300,00	160,00	720,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.440,00	1.440,00	1.440,00
Posizione e accessibilità	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Stato manutentivo e livello delle finiture	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Esposizione	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Dimensione	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00
Livello impiantistico	5 %	9.000,00	4.800,00	21.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	180.000,00	96.000,00	432.000,00
Data [mesi]	9.600,00	4.000,00	3.600,00
Prezzo unitario	187.920,00	246.960,00	-108.720,00
Posizione e accessibilità	-9.000,00	-4.800,00	0,00
Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	0,00	0,00	21.600,00
Stato manutentivo e livello delle finiture	-9.000,00	-4.800,00	0,00

Esposizione	0,00	0,00	0,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	-9.000,00	0,00	0,00
Dimensione	-9.000,00	-9.600,00	0,00
Livello impiantistico	-9.000,00	-4.800,00	-21.600,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>332.520,00</b>	<b>322.960,00</b>	<b>326.880,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **327.453,33**

Divergenza: 2,88% < **5%**

Nella Tabella di valutazione, in corrispondenza delle caratteristiche, è riportato il prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica del bene da valutare e del bene di confronto, ed il prezzo marginale preso con il proprio segno. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico del bene da valutare (subject) come deriva dalla corrispondente comparazione con il bene di confronto (comparable). Pertanto, se per la specifica caratteristica l'unità immobiliare di confronto è maggiormente dotata rispetto al bene da stimare, allora il prezzo di tale caratteristica del comparativo risulterà ridotto in modo da restituire il valore della corrispondente del subject, viceversa se meno dotata il prezzo risulterà incrementato, infine in caso di uguaglianza risulterà pari a zero. Dall'analisi della tabella sopra riportata si desume il prezzo corretto derivante dal raffronto tra i comparativi scelti e il bene da valutare, che rappresenta il più probabile valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare opportunamente adeguato. Secondo la definizione data dall'International Valuation Standards (IVS) il valore di mercato rappresenta *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Al fine di determinare il più corretto giudizio di stima, si è proceduto a confrontare i risultati ottenuti dall'applicazione del metodo MCA sopra analizzato con gli esiti derivanti dall'utilizzo della metodologia estimativa tradizionale, ossia il metodo comparativo del Valore di mercato cosiddetto "diretto" o "sintetico". Tale metodologia, in analogia al precedente, consente di valutare un bene paragonandolo ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.), che siano correntemente offerti nel medesimo mercato di riferimento a partire dai dati pubblicati dai listini ufficiali, opportunamente modificati con l'applicazione di coefficienti correttivi scelti in funzione delle caratteristiche peculiari del bene da valutare, tale da restituire il più probabile valore di mercato ricercato. Di conseguenza, tenuto conto delle specificità proprie del bene in esame, l'indagine di mercato condotta per comparazione con unità immobiliari dalle caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare, rilevati nel comune di Arluno o nel raggio di 10Km, ha fornito un valore unitario di offerte presenti sul mercato variabile da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.600,00. In base ai dati forniti dall'OMI, relativi alla tipologia di uffici in stato conservativo ottimo ubicati nell'intero territorio comunale, il valore unitario minimo è pari a €/mq 1.150,00 ed il valore unitario massimo è di €/mq 1.500,00. Pertanto, in funzione degli elementi a disposizione, lo sviluppo della stima ha previsto come dato di partenza assunto a base dei calcoli il parametro unitario medio tra il minimo e il massimo, ovvero €/mq 1.325,00, al quale sono stati applicati determinati coefficienti di differenziazione. Ciò in quanto, per tenere in giusta considerazione le peculiarità specifiche del bene da valutare risulta necessario vagliare i diversi fattori di apprezzamento e/o deprezzamento del mercato immobiliare, che oscillano in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al manufatto oggetto di stima. Nel caso in esame, tra i fattori di apprezzamento si rilevano la posizione del fabbricato nel contesto urbano, l'appeal architettonico e lo stato di manutenzione e di conservazione generale delle parti comuni. In particolare, i fattori di apprezzamento e/o deprezzamento applicati alla stima sono stati: 1,10 riferito alla posizione commerciale e accessibilità, 1,05 riferito all'appeal architettonico del fabbricato e alle buone condizioni manutentive delle parti comuni, 0,95 riferito alla dimensione, 1,00 riferito allo stato di manutenzione ed al livello delle finiture dell'unità immobiliare, 1,05 riferito all'anno di costruzione/ristrutturazione, 1,00 riferito all'esposizione. Moltiplicando tra loro i coefficienti sopra indicati, si ottiene un coefficiente complessivo K pari a 1,1521 il cui prodotto per il valore medio di



€/mq 1.325,00 fornisce un valore unitario aggiustato di €/mq 1.526,55. Come si può osservare, il risultato ottenuto risulta essere in linea con il prezzo corretto derivante dall'applicazione del metodo MCA sopra esposto, il quale, nell'ottica di stima prudentiale e in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, si considererà quale più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	218,00	x	1.458,59	=	<b>317.972,50</b>
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.458,59	=	<b>9.480,83</b>
					<b>327.453,33</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 327.453,33</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 327.453,33</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è un procedimento di natura comparativa, in quanto basato sulla comparazione diretta del bene da valutare rispetto ad altri beni dalle caratteristiche simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti sul medesimo mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico, la stima del valore di mercato del bene è stata effettuata applicando la metodologia del "Market Comparison Approach" (MCA) consistente in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. In particolare, il metodo prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare (subject), il cui risultato rappresenta il più probabile valore venale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Al fine di verificare la congruità dei risultati ottenuti ed esprimere il più corretto giudizio di stima, sono stati raffrontati i dati derivanti dall'applicazione della metodologia sopra descritta agli esiti provenienti dall'adozione del metodo di stima tradizionale del Valore di mercato cosiddetto "diretto" o "sintetico", basato sui dati pubblicati dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Arluno: Fascia/Zona Centrale/Intero centro urbano - 2° semestre 2019 (fonte indiretta), opportunamente rapportati alle caratteristiche peculiari del bene da valutare e alle offerte rilevate nel reale mercato immobiliare di riferimento (fonti dirette).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di -, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di ARLUNO (MI), agenzie: Agenzia immobiliare STUDIO EMMEGIEMME S.A.S. di Nerviano; Agenzia immobiliare Wiki Casa., osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare - Listino prezzi Immobiliari della C.C.I.A.A - Quotazioni immobiliari Milano e provincia; Borsino immobiliare., ed inoltre: casa.it; Immobiliare.it; Idealista.it; Trovitcasa.it.

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	ufficio	218,00	6,50	327.453,33	327.453,33
				<b>327.453,33 €</b>	<b>327.453,33 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare a destinazione terziaria oggetto della presente valutazione potrebbe essere divisibile mediante la realizzazione di opere edilizie per il frazionamento del bene in due distinte unità. Tale ipotesi prevede la creazione di un secondo accesso sulla via Dante con la sostituzione del serramento esistente, previa verifica impiantistica e tecnica comunale, oltre i costi tecnici degli onorari professionali previsti per le pratiche edilizie e catastali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 321.153,33**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 48.173,00**

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: **€. 272.980,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 217/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 8, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un negozio situato nel fabbricato di via Dante n. 8 nel Comune di Arluno, il cui recupero mediante ristrutturazione edilizia è avvenuto a partire dal 2001, data di inizio lavori, fino al completamento delle opere con la richiesta di agibilità depositata nel marzo 2007, attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato ad uso residenziale e commerciale avente una configurazione planimetrica ad L, con il lato prospettante sulla via Dante composto da tre piani fuori terra, di cui uno mansardato, e l'altro lato sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine accessorie. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale, con elementi quali cornici e marcapiani che caratterizzano la composizione di facciata sulla pubblica via. La struttura portante del fabbricato è composta da un'ossatura di pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponamenti perimetrali in blocchi portanti di laterizio semipieni, con orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie di altezza variabile. Le facciate principali prospicienti la via Dante e la via Martiri della Libertà sono in intonaco a civile tinte di colore giallo chiaro, con il piano terra del corpo alto sulla via Martiri della Libertà composto da rivestimento in fasce orizzontali di cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio e/o legno con vetrocamera, oscurati mediante persiane a battente in legno di colore grigio, la ferramenta di ringhiere, cancellate, balconi e parapetti scale è in elementi verticali di ferro verniciato di colore grigio a disegno semplice, la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con manto in tegole portoghesi poste su listelli lignei e lattoneria in rame. Le aree esterne comuni presentano rivestimenti e pavimentazione dei camminamenti pedonali in lastre di pietra naturale quali beola e serizzo, oltre alle superfici drenanti sistemate a verde. Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore che serve le unità immobiliari ai vari piani, nonché di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza (rete idrica, rete fognaria, elettrica, del gas, telefonica, antenna Tv). Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive esterne dello stabile, si rileva in generale un buono stato di manutenzione e conservazione, in considerazione della tipologia dell'immobile e della pressochè recente epoca di ristrutturazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,20mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 157 mq, rendita 4.601,06 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 8, piano: Terra, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto  
Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: altra u.i.u., via Dante, altra u.i.u. mappale 744, cortile comune, parti comuni.  
Variazione del 20.04.2018 - Prot. n. MI0175243 in atti dal 20.04.2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 60293.1/2018).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

**A.1** **cantina**, composto da locale cantina situato al piano interrato dello stabile, sviluppa una superficie commerciale di **3,75** Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 4, piano: S1, intestato a EDILSEI 2000

S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto

Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: parti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina posta al piano primo interrato dello stabile sopra descritto. L'unità immobiliare è caratterizzata da due locali con disimpegno di accesso aventi altezza interna pari a 2,30mt e raggiungibili attraverso la scala comune situata nel cortile del fabbricato. La pavimentazione dei locali è in battuto di cemento mentre le pareti verticali sono in intonaco rustico di colore chiaro, con la porta di accesso in lamiera di ferro. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive si rileva uno stato di conservazione sufficiente.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>201,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 290.661,81</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 247.062,53</b>
Data della valutazione:	<b>19/07/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**LOTTO 5** - Lotto costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale situata al piano terra con cantina al piano interrato dell'edificio ubicato in via Dante n. 8 nel Comune di Arluno (MI). Il bene in esame risulta libero e di proprietà della società EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano, C.F. 03085850968. Le unità immobiliari appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia, composto dal corpo di fabbrica sulla via Dante di complessivi tre piani fuori terra e dal corpo sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine pertinenziali. Lo stabile risulta dotato cortile interno condominiale, presenta una destinazione d'uso a carattere prevalentemente residenziale con locali destinati a funzioni commerciali e terziarie al piano terra, ed ha le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico dell'edilizia civile d'epoca riqualificata in data relativamente recente. In merito all'inquadramento territoriale e alle caratteristiche geografiche del luogo, Arluno è un centro urbano appartenente alla fascia esterna dei comuni che costituiscono la città metropolitana di Milano, situato a Nord-ovest di quest'ultima e distante circa 15 km dal capoluogo lombardo e 16 Km dal basso varesotto. Il territorio comunale risulta posizionato sulla direttrice autostradale A4 Torino-Milano, costeggia le principali arterie di traffico e confina a partire da Nord con i comuni di Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo stefano Ticino, Sedriano, Vanzago e Vittuone, con le frazioni di Poglianasca e Rogorotto. Dal punto di vista morfologico, il territorio si presenta di tipo pianeggiante, tipica ambientazione nell'alta Val Padana. Il bene in esame è ubicato in posizione centrale del comune di Arluno, in un contesto edificato a prevalente destinazione residenziale, pur con la presenza di unità a carattere artigianale.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni costituenti il presente lotto sono state desunte dalla Relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani del 20.09.2019. Si specifica che l'elenco completo dei gravami a carico dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella suddetta relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n.2 - Relazione notarile ventennale).

##### **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 **volontaria** attiva, stipulata il 09/07/2002 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 52924 di repertorio, iscritta il 13/07/2002 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89109/20735, a favore di

..... contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

Dal certificato notarile si rileva annotazione di frazionamento in data 11 ottobre 2005 ai n.ri 149574/33268 (Lotto 7 - particella 740, subalterno 702 - Capitale - Ipoteca

(Lotto 8 - particella 740, subalterno 705 - Capitale - Ipoteca - (Lotto 9 - particella 740, subalterno 703/704 - Capitale - Ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2018 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 21658/3474, a favore di

contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da Ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 27/05/2019 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 66369/43474, a favore di Massa dei creditori del Fallimento EDILSEI 2000 S.r.l. , contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da Tribunale di Milano.

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.887,80</b>
Millesimi condominiali:	<b>189,821 (negozi sub 725), 1,564 (cantina sub 727)</b>
Ulteriori avvertenze:	

**AVVERTENZA:** In merito alle spese annue di esercizio dei beni in esame appartenenti al fabbricato di via Dante n. 6,4,8 si rende noto che l'immobile risulta amministrato dallo studio Meraviglia amministrazioni nella persona dell'Ing. Ivano Meraviglia, con sede in viale Toselli 34 Legnano (MI). In particolare, dal riparto consuntivo gestione ordinaria 1.07.2018/30.06.2019 si evince che l'importo delle spese insolute a carico dell'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui al Sub 725 è pari a €. 1.683,25, mentre nel prospetto rate preventivo gestione ordinaria 1.07.2019/30.06.2020 l'importo previsto è quantificato in €. 1.782,10 al netto del saldo derivante dall'anno precedente. Per ciò che attiene la cantina identificata con il Sub 727, l'importo delle spese per l'annualità 2018/2019 è pari a €. 128,31 e nel preventivo gestione ordinaria annualità 2019/2020 è quantificato in €. 142,72. In definitiva, il totale delle spese insolute riferite al corpo A principale e al corpo accessorio della cantina, riguardanti le ultime due annualità, risulta pari a €. 3.736,38 mentre il totale delle spese pregresse alla data odierna, compreso il saldo annualità precedenti, corrisponde a complessivi €. 6.887,80.

**NOTA:** in merito alla determinazione del valore di vendita giudiziale, date le caratteristiche del lotto in esame, considerata la tipologia dei beni e il valore venale complessivo determinato, tenuto conto dell'avvenuta decurtazione per le regolarizzazioni edilizio-catastali, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima pari a 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti non determinabili in tale sede e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Dall'esame della documentazione in proprio possesso la scrivente dichiara di non essere a conoscenza di ulteriori limitazioni e/o vincoli gravanti sul lotto in esame.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'elenco dei titoli di proprietà è stato desunto dalla Relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani del 20.09.2019. Si specifica che l'elenco completo dei passaggi di proprietà dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella suddetta relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n.2 - Relazione notarile ventennale).

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di comproprietà (fino al 09/07/2002), con atto stipulato il 22/04/1910 a firma di Federico Giusti Notaio in Milano ai nn. 8238 di repertorio, registrato il 27/04/1910 a Milano Agenzia delle Entrate ai nn. 8711 - Vol. 345, trascritto il 06/05/1910 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 3896.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706

EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Corbetta - C.F. 03085850968 per la quota di 1/1, in forza di Atto di comproprietà (dal 09/07/2002 fino al 27/05/2019), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di Notaio

Franco Gavosto di Magenta ai nn. 52923/10208 di repertorio, trascritto il 13/07/2002 a Milano 2 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89108/51912.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706.

Con atto nottarile pubblico del Notaio Giuseppe Mattino di Novara in data 27 maggio 2006 n. 451432 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23 ottobre 2006 ai n.ri 161687/84347 e sua rettifica in data 14 febbraio 2007 ai n.ri 23053/11873, la predetta società EDILSEI 2000 S.r.l. trasferiva la propria sede sociale in Milano, fermo e invariato il codice fiscale. Si specifica infine che la data finale sopra indicata è riferita alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento EDILSEI 2000 S.r.l. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nella sezione riservata all'elenco della documentazione edilizia sono state riportate le pratiche edilizie presentate dalla società EDILSEI 2000 S.r.l. per la riqualificazione edilizia del fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di stima (Allegato n. 4 - Documentazione edilizia). Si specifica che detta documentazione è stata fornita dall'amministratore della società Edilsei 2000 S.r.l. ed è stata ritenuta attendibile in quanto riportante il timbro in originale del Comune di Arluno, oltre che essere stata confrontata con il fascicolo presente in comune.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41/2002** e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente parte residenziale e parte commerciale, rilasciata il 03/12/2002 con il n. 41/2002 di protocollo, agibilità del 12/03/2007 con il n. Prot. n. 3695 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706..

Si precisa che la data di agibilità sopra indicata è riferita alla presentazione della richiesta del certificato di agibilità da parte della società EDILSEI 2000 S.r.l.

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Variante C.E. 41/2002**, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente parte residenziale e parte commerciale, presentata il 04/02/2004 con il n. - di protocollo, agibilità del 12/03/2007 con il n. Prot. n. 3695 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 6,2,4,8 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 706, 722, 723, 725, 727 e foglio 11, particella 744, subalterno 706..

Si precisa che la data di agibilità sopra indicata è riferita alla presentazione della richiesta del certificato di agibilità da parte della società EDILSEI 2000 S.r.l.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014., l'immobile ricade in zona AMBITI TERRITORIALI T2 SISTEMI INSEDIATIVI DENSI - GAMMA FUNZIONALE GF2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli ambiti territoriali sono entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: caratteri del paesaggio, densità edilizie esistenti, stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il Diritto edificatorio DE e l'indice di edificabilità fondiaria massima Ifmax. Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso in cinque ambiti territoriali tra cui - Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi. Il PdR 2012 – variante 2016, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche Gamme funzionali, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio. Le Gamme funzionali sono disciplinate dagli artt. 62, 63, 64; in ragione della disciplina delle gamme funzionali, si applicano i fattori di premialità

definiti dal precedente art. 50. La Gamma funzionale GF2 comprende ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Le aree alle quali corrisponde la Gamma Funzionale GF2. Nel caso in esame il bene appartiene al PdR 7d.1 Quadro urbanistico Centro-Est - Rogorotto. In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti (\*) Sg: Servizi di interesse generale E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti le attività commerciali, produttive o direzionali e agricole. L'art. 83 del PdR stabilisce che l'Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi rappresenta quella parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano tipologicamente omogenei. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità, dove persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi. Il PdR 2012 – variante 2016, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri: - Diritto edificatorio: DE = 0,45 mq/mq; - Indice edificabilità fondiaria massima: Ifmax = 0,55 mq/mq; - Superficie coperta: Sc = 35 %; - Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,50 m - Superficie filtrante: Sfil = 30 %. Il titolo è riferito solamente al Beni in Arluno (MI), via Dante 6,4 censiti al C.F. foglio 11, mappale 740, subalterni 705, 723

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella sezione riservata ai giudizi di conformità sono state indicate le risultanze degli accertamenti espletati in sede di sopralluogo del 3.12.2019 per le verifiche di congruità edilizio-urbanistiche e catastali dei beni oggetto di valutazione. A tale scopo sono state visionate le pratiche edilizie sopra riportate ed è stato verificato: la corrispondenza tra autorizzazioni edilizie e stato dei luoghi, la corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, la presenza dei Certificati di conformità degli impianti, la presenza dell'Attestato di prestazione energetica (non obbligatorio per la Regione Lombardia).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla conformità edilizia del bene in esame, in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella perimetrazione dell'unità immobiliare in quanto l'ultimo titolo edilizio abilitativo prevede tre distinte unità aventi destinazione d'uso commerciale con la sala ristorante e cucina, destinazione di ufficio sul lato via Dante e deposito a servizio dell'attività sul retro, in luogo dell'unica unità immobiliare che costituisce lo stato attuale rilevato. Inoltre, sono emerse alcune differenze tra le misure indicate nel titolo assentito e quelle rilevate in loco che superano le "tolleranze di cantiere" previste dalla normativa vigente in materia, così come è stata rilevata una diversa distribuzione planimetrica per differente posizione dei tavolati dei locali deposito e dell'antibagno zona ufficio, l'assenza di tavolato di separazione tra i due locali ufficio e differenti altezze interne. Al fine di regolarizzare la posizione edilizia del bene in esame, sentito il parere dell'Ufficio tecnico del comune, si dovrà procedere con la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria, con fusione delle unità immobiliari ad oggi costituenti un'unica entità che conserva le destinazioni d'uso autorizzate, e regolarizzazione della distribuzione interna con contestuale corretta identificazione delle altezze dei locali, compreso il versamento della sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente. (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 - D.Lgs n. 126/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite da parte di tecnico abilitato con corresponsione della sanzione pecuniaria come previsto dal DPR 380/2001.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione dell'unità immobiliare: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria alla presentazione della pratica edilizia da parte di professionista abilitato

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 6, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 725..

L'importo stimato sopra esposto è comprensivo dell'onorario medio di un professionista abilitato e della sanzione pecuniaria minima prevista dalla normativa vigente in materia.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo è stata rilevata una difformità nella configurazione planimetrica dei locali per diversa posizione dei tavolati e differente altezza rispetto a quanto indicato nell'ultima planimetria presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio. In particolare, l'altezza di 3,90mt indicata nell'elaborato catastale non coincide con quanto rappresentato nella tavola di progetto del titolo edilizio abilitativo pari a 3,73mt e con l'altezza rilevata in sede di sopralluogo pari a 3,20mt. Al fine di regolarizzare la posizione catastale del bene in esame bisognerà provvedere alla presentazione di Docfa per migliore identificazione grafica dell'unità immobiliare. Si segnala infine che la visura catastale indica una superficie complessiva inferiore rispetto allo stato dei luoghi e quanto rilevato che dovrà essere verificata in sede di presentazione del Docfa. (normativa di riferimento: Legge 30.07.2010 N. 122 - Verifica della conformità catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Docfa catastale per migliore identificazione grafica del bene e della superficie catastale complessiva.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Docfa per migliore rappresentazione grafica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per la redazione di Docfa catastale da parte di tecnico abilitato.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 6, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 725..

Si specifica che il costo di regolarizzazione sopra stimato è comprensivo dell'onorario medio di un tecnico abilitato e dell'importo relativo ai diritti di segreteria previsti.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio - Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari situate nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 6, 4, distinte al CF al foglio 11, particella 740, subalterni 725, 727.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 832 del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari situate nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 6, 4, distinte al CF al foglio 11, particella 740, subalterni 725, 727..

Si precisa che la verifica della titolarità/corrispondenza atti è stata eseguita in riferimento al certificato notarile in allegato.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del certificato di conformità relativo all'impianto elettrico e di riscaldamento. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - Dichiarazione di conformità degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nella documentazione consegnata dalla società Edilsei 2000 S.r.l. è presente soltanto il certificato di conformità dell'impianto elettrico riferito alle parti comuni e cantine del condominio di via Dante n. 4 mentre non sono presenti il certificato di conformità dell'impianto elettrico relativo alla specifica unità immobiliare e il certificato di conformità dell'impianto di riscaldamento. Si ipotizza il rilascio da parte di ditta abilitata della dichiarazione di rispondenza in seguito ad adeguate verifiche e ispezione degli impianti, compreso eventuali lievi interventi di adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza da parte di ditta abilitata per conformità impianto elettrico: €.900,00
- Dichiarazione di rispondenza da parte di ditta abilitata per conformità impianto di riscaldamento/raffrescamento: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per verifica dell'impianto e rilascio certificazione di conformità

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare situata nel comune di Arluno (MI) via Dante n. 6, distinta al CF al foglio 11, particella 740, subalterno 725..

Per l'unità immobiliare in esame è presente la seguente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte riferita alle parti comuni dello stabile, rilasciata in data 30.03.2007 dalla ditta esecutrice

BENI IN ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 8, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 8, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un negozio situato nel fabbricato di via Dante n. 8 nel Comune di Arluno, il cui recupero mediante ristrutturazione edilizia è avvenuto a partire dal 2001, data di inizio lavori, fino al completamento delle opere con la richiesta di agibilità depositata nel marzo 2007, attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato ad uso residenziale e commerciale avente una configurazione planimetrica ad L, con il lato prospettante sulla via Dante composto da tre piani fuori terra, di cui uno mansardato, e l'altro lato sulla via Martiri della Libertà di quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato destinato alle cantine accessorie. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale, con elementi quali cornici e marcapiani che caratterizzano la composizione di facciata sulla pubblica via. La struttura portante del fabbricato è composta da un'ossatura di pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponamenti perimetrali in blocchi portanti di laterizio semipieni, con orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie di altezza variabile. Le facciate principali prospicienti la via Dante e la via Martiri della Libertà sono in intonaco a civile tinteggiato di colore giallo chiaro, con il piano terra del corpo alto sulla via Martiri

della Libertà composto da rivestimento in fasce orizzontali di cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio e/o legno con vetrocamera, oscurati mediante persiane a battente in legno di colore grigio, la ferramenta di ringhiere, cancellate, balconi e parapetti scale è in elementi verticali di ferro verniciato di colore grigio a disegno semplice, la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con manto in tegole portoghesi poste su listelli lignei e lattoneria in rame. Le are esterne comuni presentano rivestimenti e pavimentazione dei camminamenti pedonali in lastre di pietra naturale quali beola e serizzo, oltre alle superfici drenanti sistemate a verde. Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore che serve le unità immobiliari ai vari piani, nonché di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza (rete idrica, rete fognaria, elettrica, del gas, telefonica, antenna Tv). Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive esterne dello stabile, si rileva in generale un buono stato di manutenzione e conservazione, in considerazione della tipologia dell'immobile e della pressochè recente epoca di ristrutturazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,20mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 157 mq, rendita 4.601,06 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 8, piano: Terra, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto

Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: altra u.i.u., via Dante, altra u.i.u. mappale 744, cortile comune, parti comuni.

Variazione del 20.04.2018 - Prot. n. MI0175243 in atti dal 20.04.2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 60293.1/2018).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono n.d.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: n.d., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo; Bosco WWFF di Vanzago.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
cinema	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

verde attrezzato

nella media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Malpensa - 31 Km

nella media 

aeroporto distante Aeroporto di Milano Linate - 42 Km

nella media 

autobus distante Autobus Z649 Arluno via Marconi - 2,3 Km

nella media 

autobus distante Z618 Arluno - Vanzago - Pogliano - Rho - 100 mt

nella media 

autostrada distante A4 Torino-Trieste - 7 Km

nella media 

superstrada distante SP 239 - 1,5 Km

nella media 

ferrovia distante FS Vittuone Arluno - 3,7 Km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE** Il bene oggetto di stima è costituito da un negozio ubicato al piano terra dello stabile sopra descritto con accesso sulla via Dante in corrispondenza del civico n.8. L'unità immobiliare a destinazione commerciale è caratterizzata dai seguenti locali: ingresso da cui si accede ad un locale ufficio con antibagno e bagno, n.2 locali deposito lato corte interna, locale cucina, locale sala ristorante con disimpegno e bagno, n. 2 servizi igienici dotati di antibagno. L'altezza interna rilevata è pari a 3,67mt per i locali ufficio, 3,20mt per la sala pranzo in quanto è presente un ribassamento con controsoffitto in cartongesso e travi lignee a vista e di 2,36mt per l'antibagno a servizio dei due locali wc lato cortile interno. In merito alle finiture adottate, l'unità immobiliare in oggetto presenta pavimentazione in grès porcellanato con piastrelle di colore beige dim. 33x33cm, dim. 40x40 con sistema di posa in diagonale per i locali ufficio e pavimento in piastrelle rettangolari di cotto per la sala ristorante. Il rivestimento di bagni e antibagni è di tipo ceramico con piastrelle dim. 20x20cm fino ad altezza 200cm di colore chiaro, completo di sanitari in ceramica di colore bianco quali lavabo e vaso igienico. Le pareti verticali sono in intonaco a civile tinteggiato di colore chiaro, le porte interne sono di tipo cieco tamburato ed i serramenti esterni, ovvero le vetrine su strada compreso l'ingresso al negozio, sono in alluminio preverniciato di colore grigio scuro dotati di vetro di sicurezza antisfondamento. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche serie tipo B-Ticino, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas e terminali radianti in ghisa verniciati di colore bianco. Dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la sola presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive interne dell'unità immobiliare si rileva uno stato di conservazione sufficiente con la sola necessità di una piccola manutenzione ordinaria in considerazione dell'epoca di ristrutturazione edilizia del

fabbricato e in riferimento alla circostanza che i locali non sono stati occupati per un lungo periodo temporale.

**CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA** Le superfici lorde commerciali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state ricavate dall'ultima scheda catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi con le verifiche metriche eseguite in sede di sopralluogo. La consistenza edilizia è stata calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzeria dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti e con il vano scala condominiale, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Nel medesimo allegato è specificato che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali, del 25% qualora non comunicanti. Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che è alla base del "Manuale Operativo Stime Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione condivisi a livello nazionale a cui appartengono l'allegato sopra richiamato e il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) maggiormente utilizzato per misurazioni aventi finalità commerciali. Mediante l'adozione di tale criterio, la superficie commerciale viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e in mezzeria di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi; b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi 30%; lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio principale abitabile con altezza minima superiore a 1,80, 80%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio principale abitabile con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per le pertinenze potranno essere usati i seguenti criteri: locali seminterrati abitabili, 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%. Pertanto, nel caso in esame la superficie ponderata dell'unità immobiliare è stata calcolata applicando alla consistenza reale i coefficienti correttivi come sopra indicati, pari a 1 per l'unità immobiliare principale a destinazione commerciale e a 0,25 per il corpo accessorio della cantina al piano interrato dello stabile.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** In merito alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto si precisa che nella documentazione ricevuta dalla società EDILSEI 2000 S.r.l. non sono presenti gli Attestati di prestazione energetica. In ogni caso, per ciò che attiene l'obbligatorietà di dotazione e allegazione degli APE nell'ambito di procedure esecutive singole o concorsuali, per la Regione Lombardia vi è un chiaro riferimento di esclusione dell'APE di cui al punto 3.4., lettera c), allegato al DDUO 2456/2017.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale	nella media	
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in alluminio con vetro di sicurezza	nella media	
<i>infissi interni</i> : porta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in n.d.	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni	nella media	



pieni con coibentazione in n.d. , il rivestimento è realizzato in intonaco

*pavimentazione esterna:* realizzata in pietra naturale

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in grès porcellanato

nella media 

*plafoni:* realizzati in controsoffitto in cartongesso

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio preverniciato con vetro di sicurezza , gli accessori presenti sono: n.d.

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco a civile tinteggiato

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica monocottura

nella media 

*scale:* Vano scala comune con rivestimento in pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di n.d. conformità: Non presente. Risulta presente la sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico riferito alle parti comuni dello stabile.

nella media 

*termico:* impianto con caldaia a gas con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: Non presente

nella media 

Delle Strutture:

*solai:* solai laterocementizi

nella media 

*strutture verticali:* costruite in ossatura di pilastri in c.a.

nella media 

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 - SUBALTERNO 725	201,00	x	100 %	=	201,00
<b>Totale:</b>	<b>201,00</b>				<b>201,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da locale cantina situato al piano interrato dello stabile, sviluppa una superficie commerciale di **3,75** Mq, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 740 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 4, piano: S1, intestato a EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto

Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: parti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina posta al piano primo interrato dello stabile sopra descritto. L'unità immobiliare è caratterizzata da due locali con disimpegno di accesso aventi altezza interna pari a 2,30mt e raggiungibili attraverso la scala comune situata nel cortile del fabbricato. La pavimentazione dei locali è in battuto di cemento mentre le pareti verticali sono in intonaco rustico di colore chiaro, con la porta di accesso in lamiera di ferro. Per ciò che attiene l'aspetto impiantistico, dai documenti allegati alla richiesta del certificato di agibilità si rileva la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte riferita all'impianto elettrico delle parti comuni, come meglio specificato nella sezione relativa alla verifica della conformità impiantistica. Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive si rileva uno stato di conservazione sufficiente.

#### **VALUTAZIONE:**

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2018

Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Atto di compravendita a firma dott. Carlo Biotti Notaio in Milano; N. Rep. 19573 - N. Racc. 12924

Descrizione: Negozio situato al piano terreno del fabbricato denominato "La corte" composto da due locali e servizio con annessa cantina al piano primo interrato dello stabile.

Indirizzo: Arluno Via Piave n. 5, angolo via Martiri della Libertà

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.581,63 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2018

Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Scrittura privata a firma dott. Oreste Cirillo Notaio in Milano; N. Rep. 32.582 - N. Racc. 23.131

Descrizione: Negozio situato al piano terra del complesso residenziale denominato "Condominio della Fontana" con annesso spazio esterno pertinenziale e vano cantina al piano interrato.

Indirizzo: Arluno Piazza del Popolo n. 2

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.641,79 Euro/mq

###### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2020

Fonte di informazione: Affiliato Tecnorete: IMPRESA TRADE S.R.L., via Roma 116/118 Magenta (MI)

Descrizione: Negozio di circa 60mq con ingresso indipendente e area esterna privata.

Indirizzo: Arluno Via Don Luigi Sturzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2020

Fonte di informazione: UNICA IMMOBILIARE S.A.S, Via Della Moscova n. 58 Milano

Descrizione: Negozio ubicato nel comune di Inveruno dotato di vetrina su strada

Indirizzo: Inveruno piazza San Martino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Prov. Milano Comune di Arluno - 2° semestre 2019. Fascia/zona: CENTRALE intero centro urbano, Tipologia: NEGOZI, Stato conservativo: NORMALE (15/04/2020)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

Bollettino della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi - Prov. Milano Settore Ovest - Comune Arluno, Listino 2 del 2019 - Centro - Negozi (15/04/2020)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di stima adottata per valutazione del bene in oggetto è il Market Comparison Approach (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, in linea con gli standard internazionali di valutazione. Gli IVS, ovvero International Valuation Standards, sono un complesso di regole uniformi condiviso a livello internazionale per la stima degli immobili che in Italia sono stati definiti e adottati dal Codice delle valutazioni immobiliari. Il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, livello di finitura, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili effettivamente compravenduti e/o offerti all'attualità nel mercato di riferimento, aventi caratteristiche, per quanto possibile, simili al bene da stimare e appartenenti al medesimo segmento di mercato immobiliare. Si precisa che i comparativi utilizzati nella tabella dati riguardano immobili a destinazione commerciale che sono stati effettivamente compravenduti o che risultano offerti all'attualità nel raggio di 10km rispetto all'ubicazione del bene da stimare. L'applicazione nella pratica estimativa del metodo MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportate a quelle corrispondenti del bene oggetto di stima (subject); tali aggiustamenti sono costituiti dagli indici/prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della



caratteristica. Lo stesso può assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non si verificano variazioni del prezzo. Una fase peculiare della metodologia adottata riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, che notoriamente sono di tipo quantitative (superfici, impianti, etc.) e qualitative (livello di piano, funzionalità, stato manutentivo, panoramicità, esposizione, etc.). Nel caso specifico, le caratteristiche utilizzate per la formazione della tabella dei dati sono state: posizione e accessibilità, appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato, stato manutentivo e livello delle finiture, esposizione, anno di costruzione/ristrutturazione, dimensione, livello impiantistico. Il risultato ottenuto dall'aggiustamento dei prezzi marginali rappresenta in definitiva il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	155.000,00	110.000,00	85.500,00
Consistenza	204,75	98,00	67,00	60,00
Data [mesi]	0	22,00	22,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.581,63	1.641,79	1.583,33
Posizione e accessibilità	6,00	7,00	7,00	6,00
Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	7,00	7,00	7,00	6,00
Stato manutentivo e livello delle finiture	6,00	7,00	7,00	6,00
Esposizione	6,00	6,00	6,00	5,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	6,00	6,00	6,00	6,00
Dimensione	6,00	6,00	7,00	7,00
Livello impiantistico	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,17	258,33	183,33	142,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.425,00	1.425,00	1.425,00
Posizione e accessibilità	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00
Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00
Stato manutentivo e livello	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00

delle finiture				
Esposizione	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00
Dimensione	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00
Livello impiantistico	5 %	7.750,00	5.500,00	4.275,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
	1	2	3
Prezzo	155.000,00	110.000,00	85.500,00
Data [mesi]	5.683,33	4.033,33	712,50
Prezzo unitario	152.118,75	196.293,75	206.268,75
Posizione e accessibilità	-7.750,00	-5.500,00	0,00
Appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato	0,00	0,00	4.275,00
Stato manutentivo e livello delle finiture	-7.750,00	-5.500,00	0,00
Esposizione	0,00	0,00	4.275,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	0,00	0,00	0,00
Dimensione	0,00	-5.500,00	-4.275,00
Livello impiantistico	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>297.302,08</b>	<b>293.827,08</b>	<b>296.756,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **295.961,81**

Divergenza: 1,17% < **5%**

Nella Tabella di valutazione, in corrispondenza delle caratteristiche, è riportato il prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica del bene da valutare e del bene di confronto, ed il prezzo marginale preso con il proprio segno. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico del bene da valutare (subject) come deriva dalla corrispondente comparazione con il bene di confronto (comparable). Pertanto, se per la specifica caratteristica l'unità immobiliare di confronto è maggiormente dotata rispetto al bene da stimare, allora il prezzo di tale caratteristica del comparativo risulterà ridotto in modo da restituire il valore della corrispondente del subject, viceversa se meno dotata il prezzo risulterà incrementato, infine in caso di uguaglianza risulterà pari a zero. Dall'analisi della tabella sopra riportata si desume il prezzo corretto derivante dal raffronto tra i comparativi scelti e il bene da valutare, che rappresenta il più probabile valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare opportunamente adeguato. Secondo la definizione data dall'International Valuation Standards (IVS) il valore di mercato rappresenta "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Al fine di determinare il più corretto giudizio di stima, si è proceduto a confrontare i risultati ottenuti dall'applicazione del metodo MCA sopra analizzato con gli esiti derivanti dall'utilizzo della metodologia estimativa tradizionale, ossia il metodo

comparativo del Valore di mercato cosiddetto "diretto" o "sintetico". Tale metodologia, in analogia al precedente, consente di valutare un bene paragonandolo ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.), che siano correntemente offerti nel medesimo mercato di riferimento a partire dai dati pubblicati dai listini ufficiali, opportunamente modificati con l'applicazione di coefficienti correttivi scelti in funzione delle caratteristiche peculiari del bene da valutare, tale da restituire il più probabile valore di mercato ricercato. Di conseguenza, tenuto conto delle specificità proprie del bene in esame, l'indagine di mercato condotta per comparazione con unità immobiliari dalle caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare, rilevati nel comune di Arluno o nel raggio di 10Km, ha fornito un valore unitario di offerte presenti sul mercato variabile da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.600,00. In base ai dati forniti dall'OMI, relativi alla tipologia di negozi in stato conservativo ottimo ubicati nell'intero territorio comunale, il valore unitario minimo è pari a €/mq 1.050,00 ed il valore unitario massimo è di €/mq 1.400,00. Pertanto, in funzione degli elementi a disposizione, lo sviluppo della stima ha previsto come dato di partenza assunto a base dei calcoli il parametro unitario medio tra il minimo e il massimo, ovvero €/mq 1.225,00, al quale sono stati applicati determinati coefficienti di differenziazione. Ciò in quanto, per tenere in giusta considerazione le peculiarità specifiche del bene da valutare risulta necessario vagliare i diversi fattori di apprezzamento e/o deprezzamento del mercato immobiliare, che oscillano in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al manufatto oggetto di stima. Nel caso in esame, tra i fattori di apprezzamento si rilevano la posizione commerciale del fabbricato nel contesto urbano, l'appeal architettonico e lo stato di manutenzione e di conservazione generale delle parti comuni. In particolare, i fattori di apprezzamento e/o deprezzamento applicati alla stima sono stati: 1,10 riferito alla posizione commerciale e accessibilità, 1,05 riferito all'appeal architettonico del fabbricato e alle buone condizioni manutentive delle parti comuni, 1,00 riferito alla dimensione, 1,00 riferito allo stato di manutenzione ed al livello delle finiture dell'unità immobiliare, 1,05 riferito all'anno di costruzione/ristrutturazione, 1,00 riferito all'esposizione. Moltiplicando tra loro i coefficienti sopra indicati, si ottiene un coefficiente complessivo K pari a 1,2128 il cui prodotto per il valore medio di €/mq 1.225,00 fornisce un valore unitario aggiustato di €/mq 1.485,62. Come si può osservare, il risultato ottenuto risulta essere in linea con il prezzo corretto derivante dall'applicazione del metodo MCA sopra esposto, il quale, nell'ottica di stima prudenziale e in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, si considererà quale più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,00	x	1.445,48	=	<b>290.541,26</b>
Valore superficie accessori:	3,75	x	1.445,48	=	<b>5.420,55</b>
					<b>295.961,81</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 295.961,81</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 295.961,81</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima adottato è un procedimento di natura comparativa, in quanto basato sulla comparazione diretta del bene da valutare rispetto ad altri beni dalle caratteristiche simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti sul medesimo mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico, la stima del valore di mercato del bene è stata effettuata applicando la metodologia del "Market Comparison Approach" (MCA) consistente in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. In particolare, il metodo prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche

del bene da stimare (subject), il cui risultato rappresenta il più probabile valore venale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Al fine di verificare la congruità dei risultati ottenuti ed esprimere il più corretto giudizio di stima, sono stati raffrontati i dati derivanti dall'applicazione della metodologia sopra descritta agli esiti provenienti dall'adozione del metodo di stima tradizionale del Valore di mercato cosiddetto "diretto" o "sintetico", basato sui dati pubblicati dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Arluno: Fascia/Zona Centrale/Intero centro urbano - 2° semestre 2019 (fonte indiretta), opportunamente rapportati alle caratteristiche peculiari del bene da valutare e alle offerte rilevate nel reale mercato immobiliare di riferimento (fonti dirette).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di -, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di ARLUNO (MI), agenzie: Affiliato Tecnorete IMPRESA TRADE S.R.L.; UNICA IMMOBILIARE S.A.S., osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare - Listino prezzi Immobiliari della C.C.I.A.A - Quotazioni immobiliari Milano e provincia; Borsino immobiliare., ed inoltre: casa.it; Immobiliare.it; Idealista.it; Trovitcasa.it.

#### 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	201,00	3,75	295.961,81	295.961,81
				<b>295.961,81 €</b>	<b>295.961,81 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione potrebbe essere agevolmente divisibile in quanto, come indicato nella sezione edilizia, l'ultimo titolo abilitativo già prevede tre distinte unità immobiliari. La divisibilità della quota potrà essere effettuata previa verifica tecnica comunale, modifica catastale, verifica impiantistica, oltre ai costi tecnici dei professionisti abilitati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 290.661,81**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

**€ 43.599,27**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 247.062,53

data 19/07/2020

il tecnico incaricato  
PIERINA MONTELLA