



Relazione di Stima

arch. Carmen CARETTI

82020 Pago Veiano (BN) – Via Verdi, 62 / 82100 BENEVENTO – Via Torretta, 29

0824.317465 – 339.2083986 – P.I.: 01327460620

email: carmen.caretti@hotmail.it - pec: carmen.caretti@archiworldpec.it

1. INCARICO	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	5
3.1 LOTTO A - COMUNE DI MILANO – COMPENDIO IMMOBILIARE ALLA VIA SANT’ANDREA N. 18.....	6
3.1.1 LOTTO A – Identificazione catastale.....	6
3.1.2 LOTTO A – Descrizione dei beni.....	6
3.1.3 LOTTO A – Stato di occupazione.....	13
3.1.4 LOTTO A – Destinazione urbanistica.....	13
3.1.5 LOTTO A – Regolarità edilizia e catastale.....	13
3.1.6 LOTTO A – Verifica di formalità, vincoli e oneri.....	13
3.2 LOTTO B – COMUNE DI OMISSIS – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA OMISSIS – PALAZZO OMISSIS.....	15
3.2.1 Lotto B – Identificazione catastale.....	15
3.2.2 LOTTO B – Descrizione dei beni.....	15
3.2.3 LOTTO B – Stato di occupazione.....	18
3.2.4 LOTTO B – Regolarità edilizia e catastale.....	18
3.2.5 LOTTO B – Verifica di formalità, vincoli e oneri.....	19
3.3 LOTTO C – COMUNE DI OMISSIS - SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ OMISSIS ALLA VIA OMISSIS.....	20
3.3.1 Lotto C – Identificazione catastale.....	20
3.3.2 LOTTO C – Descrizione dei beni.....	20
3.3.3 LOTTO C – Stato di occupazione.....	23
3.3.4 LOTTO C – Destinazione urbanistica.....	23
3.3.5 LOTTO C – Verifica di formalità, vincoli e oneri.....	23
4. DETERMINAZIONE DELL’AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	24
4.1 CRITERI E METODI DI STIMA.....	24
4.2 LOTTO A - COMUNE DI MILANO – COMPENDIO IMMOBILIARE ALLA VIA SANT’ANDREA N. 18.....	25
4.2.1 STIMA PER COMPARAZIONE.....	26
4.2.1.1 Calcolo della superficie commerciale.....	26
4.2.1.2 Valore medio di zona.....	26
4.2.1.3 Coefficiente di ragguaglio.....	28
4.2.1.4 Valore unitario ragguagliato.....	29
4.2.1.5 Valore di mercato con la stima per comparazione.....	30
4.2.2 SIMA PER CAPITALIZZAZIONE.....	30
4.2.2.1 Calcolo della superficie netta.....	30
4.2.2.2 Valore medio di zona e Valore unitario ragguagliato.....	31
4.2.2.3 Canone di locazione Lordo e Canone di Locazione netto.....	31
4.2.2.4 Saggio di capitalizzazione.....	32
4.2.2.5 Valore di mercato con la stima per capitalizzazione.....	33
4.2.3 STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE IN MILANO.....	33
4.3 LOTTO B - COMUNE DI OMISSIS – DEPOSITO/MAGAZZINO ALLA VIA OMISSIS – PALAZZO OMISSIS.....	34
4.3.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	34
4.3.2 VALORE MEDIO DI ZONA.....	34
4.3.3 COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO.....	35
4.3.4 VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO.....	35

4.3.5	VALORE DI MERCATO.....	35
4.4	LOTTO C - COMUNE DI OMISSIS – SUOLO EDIFICABILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN LOCALITÀ OMISSIS ALLA VIA OMISSIS	35
4.4.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	35
4.4.2	VALORE MEDIO DI ZONA	36
4.4.3	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO.....	37
4.4.4	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO	37
4.4.5	VALORE DI MERCATO.....	37
4.3	QUADRO RIEPILOGATIVO.....	38

- Allegato A** **Immobili siti nella città di Milano - Documentazione catastale:**
- Visure per soggetto – Catasto Fabbricati
 - Stralcio di mappa catastale – Foglio 351
 - Planimetria di unità immobiliari urbane – Foglio 351 p.lle 256 sub 27, 267 e 268
- Allegato B** **Immobili siti nella città di OMISSIS - Documentazione catastale:**
- Visure per soggetto – Catasto Terreni
 - Stralcio di mappa catastale – Foglio OMISSIS
- Allegato C** **Immobili siti nella città di OMISSIS - Documentazione catastale:**
- Visure per soggetto – Catasto Fabbricati
 - Visura storica per immobile
 - Stralcio di mappa catastale – Foglio OMISSIS
 - Planimetria di unità immobiliari urbane – OMISSIS
- Allegato D** **Ispezioni ipotecarie:**
- Elenco sintetico delle formalità relative a Milano Foglio: 351 - Particella 266 - Subalterno 28
 - OMISSIS

 - Elenco sintetico delle formalità relative a OMISSIS

 - Elenco sintetico delle formalità relative a OMISSIS
 - Elenco sintetico delle formalità relative a OMISSIS
 - OMISSIS
- Allegato E** **Comune di OMISSIS – Servizio Urbanistica e Edilizia Privata – Unità Pianificazione Urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- Allegato F** **Range Coefficienti correttivi**

1. INCARICO

In data 09.07.2018 i Curatori del Fallimento, dott. Luigi Mazzone e avv. Leopoldo Papa, nominavano la sottoscritta, arch. Carmen Caretti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n° 532, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso il Tribunale di Benevento, con studio in Benevento alla Via Torretta n. 29, quale tecnico stimatore nell'ambito del *Fallimento N. 36/2018 Tribunale di Benevento – Fallita: OMISSIS*

La scrivente veniva incaricata di redigere una perizia tecnico-descrittiva ed estimativa relativa ai beni (terreni, appartamenti e negozi) della società OMISSIS ubicati nelle città di OMISSIS, Milano e OMISSIS.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni preliminari alla stima sono consistite inizialmente nello studio della documentazione e nella richiesta di acquisizione di documentazione presso gli uffici tecnici comunali delle città di riferimento.

In data 07/09/2018 la scrivente inoltrava a mezzo pec al Comune di OMISSIS richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni siti in zona industriale - Località OMISSIS alla via OMISSIS e apposite richieste di accesso ai documenti amministrativi per i diversi immobili siti nel medesimo comune.

In data 13.09.2018 il Comune di OMISSIS inviava a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

In data 13.09.2018 la scrivente presentava presso il protocollo del Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area sportello Unico per l'Edilizia due richieste di Visura di fascicoli edilizi, una relativa al I decennio (1998/2008) e una relativa al II decennio (2008/2018) e contestualmente affidava mandato ad un tecnico del luogo, geom. Daniele Piroto, per la successiva consultazione ed acquisizione. Ad oggi la richiesta è ancora in fase di istruttoria da parte dell'Ente.

In data 10.10.2018 il Comune di OMISSIS, a mezzo pec, informava la scrivente che a seguito della presentazione delle richieste di accesso ai documenti amministrativi erano stati rinvenuti alcuni atti/documenti e bisognava fissare appuntamento presso l'archivio generale per la loro consultazione.

La predetta consultazione veniva effettuata da tecnico locale appositamente incaricato dalla scrivente, Geom. Luca Piccioni, il quale consultava ed estraeva copia degli stessi.

In data 27.12.2018 la scrivente si recava a OMISSIS alla Via OMISSIS al fine di visionare e rilevare il magazzino/deposito intestato alla OMISSIS. In tale circostanza la scrivente eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima.

Il giorno 09.01.2019 in Milano, presso lo showroom della OMISSIS ubicato alla Via Sant'Andrea n. 18, la sottoscritta, arch. Carmen Caretti, prendeva visione dello stesso immobile oggetto di stima.

In particolare la scrivente eseguiva un accurato rilievo fotografico e verificava la planimetrica dell'appartamento sulla base della documentazione catastale, dal momento che la richiesta di acquisizione di documenti tecnico-amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima inoltrata al Comune di Milano nel mese di settembre 2018 ancora non risultava evasa.

Le operazioni di rilievo si prolungavano per l'intera mattinata. Nel pomeriggio del 09.01.2019 la scrivente consultava diverse agenzie immobiliari operanti nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia di stima ricadono per quota parte nel Comune di Milano, per quota parte nel Comune di OMISSIS e per la rimanente quota parte nel Comune di OMISSIS.

- COMUNE DI MILANO: i beni ricadenti nel Comune di Milano consistono in un compendio immobiliare costituito da un appartamento adibito a showroom con annessa cantina e due posti auto, ubicati nel famoso quadrilatero della moda, alla Via Sant'Andrea n. 18.
- COMUNE DI OMISSIS: i beni ricadenti nel Comune di OMISSIS consistono in un deposito/magazzino alla Via OMISSIS;
- COMUNE DI OMISSIS: i beni ricadenti nel Comune di OMISSIS consistono in un appartamento ad uso residenziale alla Via OMISSIS, un garage alla via OMISSIS, un locale commerciale alla via OMISSIS e un terreno in area industriale alla località OMISSIS, via OMISSIS.

Oggetto della presente relazione saranno i beni siti in Milano (Lotto A), i beni siti in OMISSIS (Lotto B) e quota parte dei beni siti in OMISSIS costituenti il Lotto C, in quanto non è stato ancora possibile effettuare i necessari accessi alle unità immobiliari per indisponibilità del detentore. Al momento, dunque, si procederà alla stima preliminare del solo terreno industriale, salvo una eventuale rettifica e/o integrazione della stessa all'esito dell'accesso.

3.1 LOTTO A - COMUNE DI MILANO – COMPENDIO IMMOBILIARE ALLA VIA SANT'ANDREA N. 18



Fotogramma 01 – Ortofoto Comune di Milano – Via Sant'Andrea

3.1.1 LOTTO A – Identificazione catastale

Gli immobili inclusi all'interno del lotto A possiedono le qualità di seguito riportate:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
MILANO	351	266 sub28	1	A/10	9	15,5 vani	Totale: mq 524	28.177,89
MILANO	351	267 sub 2	1	C/6	9	14 mq		310,91
MILANO	351	268 sub 3	1	C/6	9	13 mq		288,70

CONFINI :

L'appartamento censito in Catasto al Foglio 351 mappale 266 sub 28 confina con il lato nord-est con la via Senato, con il lato nord-ovest, dove trova lo sviluppo prevalente, con via Sant'Andrea, con il lato sud-ovest con Via Spiga e con il rimanente lato sud-est con immobili appartenenti ad altre ditte e con il cortile condominiale.

3.1.2 LOTTO A – Descrizione dei beni

DESCRIZIONE SINTETICA: COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO DESTINATO A SHOWROOM CON ANNESSA CANTINA E DUE POSTI AUTO ALL'INTERNO DEL CORTILE CONDOMINIALE

Il lotto A risulta costituito dall'appartamento al piano primo di uno stabile condominiale d'epoca con annessa cantina collocata al piano seminterrato (mappale 266 sub 28 del foglio 351) e due posti auto collocati nel cortile condominiale (mappali 67 sub 2 e 68 sub 3 del Foglio 351).

CONSISTENZA:

MAPPALE 266 SUB 28	mq 546,07 LORDI
	DI CUI . mq 500,22 Superficie Appartamento
	mq 23,52 Superficie Balconi
	mq 22,33 Superficie Cantina
MAPPALE 267 SUB 2	mq 14,00 LORDI
MAPPALE 268 SUB 3	mq 13,00 LORDI

L'appartamento oggetto di descrizione, sito nel Comune di Milano – Quadrilatero della moda, alla via Sant'Andrea n. 18, consiste in uno showroom collocato al piano primo di uno stabile condominiale d'epoca, con caratteri architettonici signorili.

Quest'ultimo si sviluppa su 6 livelli, di cui uno seminterrato e uno attico. Il collegamento verticale è assicurato attraverso due vani scala con ascensore, accessibili dalla corte condominiale oltrepassando l'androne di ingresso.

Lo stabile risulta databile all'inizio del secolo scorso. I prospetti presentano caratteri architettonici che palesano l'epoca di costruzione del palazzo. Tre dei quattro prospetti fronteggiano strade comunali (Via Sant'Andrea, Via Senato e Via Spiga), il quarto prospetta all'interno della corte condominiale.

Il sistema *prospetto principale* può essere suddiviso in due *sottosistemi*, il *sottosistema A*, di sviluppo prevalente, che presenta 6 ordini sovrapposti e il *sottosistema B*, collocato a destra del prospetto principale che si sviluppa su quattro ordini sovrapposti, con caratteristiche differenti per quanto concerne le aperture.

Il *sottosistema A* presenta delle fasce marcapiano tra il piano rialzato e il piano primo e tra il piano secondo e il piano terzo. Completa il tutto un sistema cornicione aggettante sorretto da volute al di sopra del quale si sviluppa il piano attico dello stabile, rientrante rispetto al resto della facciata. **Il primo ordine** partendo dal basso è rappresentato dalle finestre del piano seminterrato, protette da grate e incorniciate da un paramento in pietra analoga a quella di cui è costituito il portale che incornicia il portone di ingresso principale posizionato in mezzeria del sottosistema A. **Il secondo ordine** è rappresentato da finestre sempre protette da grate e incorniciate con intonaco listato a bugne. **Il terzo ordine**, in corrispondenza del nostro

appartamento oggetto di stima, presenta tre balconi, i due laterali di dimensioni inferiori e quello centrale, sovrastante l'ingresso principale, di dimensioni maggiori. I due balconi laterali presentano una mensola sorretta da due volute all'estremità, quello centrale presenta una mensola sorretta da quattro volute. In corrispondenza del terzo ordine le aperture, tutte porte-finestre, si presentano fregiate con cornici e con cornici e timpani, in corrispondenza delle aperture prospettanti sui balconi con mensole aggettanti. Tutti i balconi presentano una balaustra di protezione con colonnine. Il paramento murario è rivestito a intonaco semplice. **Il quarto ordine** è costituito da finestre di analoga tipologia fregiate con cornici. **Il quinto ordine** presenta tutti vani porta-finestra prospettanti su balconcini a filo facciata protetti da balaustre a colonnine. Anche qui i balconi si presentano fregiati da cornici. **L'ultimo ordine (sesto)** è rappresentato dal piano attico, la cui facciata è arretrata rispetto al filo della facciata principale. Anche qui le aperture sono costituite tutte da porte-finestre prospettanti sull'ampio terrazzo in quota. La facciata è rifinita ad intonaco.

Il *sottosistema B* risulta costituito da quattro ordini sovrapposti che proseguono in continuità con le finiture del sottosistema A per quanto riguarda i materiali ma si differenzia per quanto attiene la tipologia delle aperture costituite da finestre bifore per tutti gli ordini.

L'appartamento utilizzato come showroom è collocato al piano primo dello stabile condominiale. Ha un doppio accesso, uno principale e l'altro secondario, collocato più prossimo agli ambienti di servizio.

L'immobile in argomento consiste in numerosi vani, la maggior parte dei quali risulta compartimentata con vetrine e mobili contenenti capi e accessori di moda. Le tramezzature sono state lasciate in aree limitate dell'appartamento. Le stanze di rappresentanza trovano collocazione in corrispondenza della facciata prospettante sulla viabilità principale (via Sant'Andrea) fatta eccezione per un unico vano ripostiglio collocato in posizione centrale tra i predetti vani; i servizi igienici e gli ambienti di servizio trovano collocazione in corrispondenza della facciata posteriore per quota parte confinante con altro stabile e per la rimanente quota parte prospettante sulla corte condominiale.

Dall'ingresso principale si accede all'interno di una reception, posteriormente a quest'ultima trova collocazione una superficie connettiva che consente l'accesso ad un piccolo studio/archivio e ad un ulteriore studio di rappresentanza con annesso servizio igienico, dotato finestra prospettante verso l'esterno.

Sempre dalla reception, collocati sul lato sinistro della stessa e disimpegnati da una superficie connettiva di notevoli dimensioni, trovano collocazione tutti i vani espositivi, come detto, compartimentati, per lo più, da vetrine e mobili. A partire dall'angolo nord dello stabile trova

collocazione un grande vano espositivo, a seguire un ripostiglio e successivamente altri 5 locali espositivi di dimensioni più ridotte.

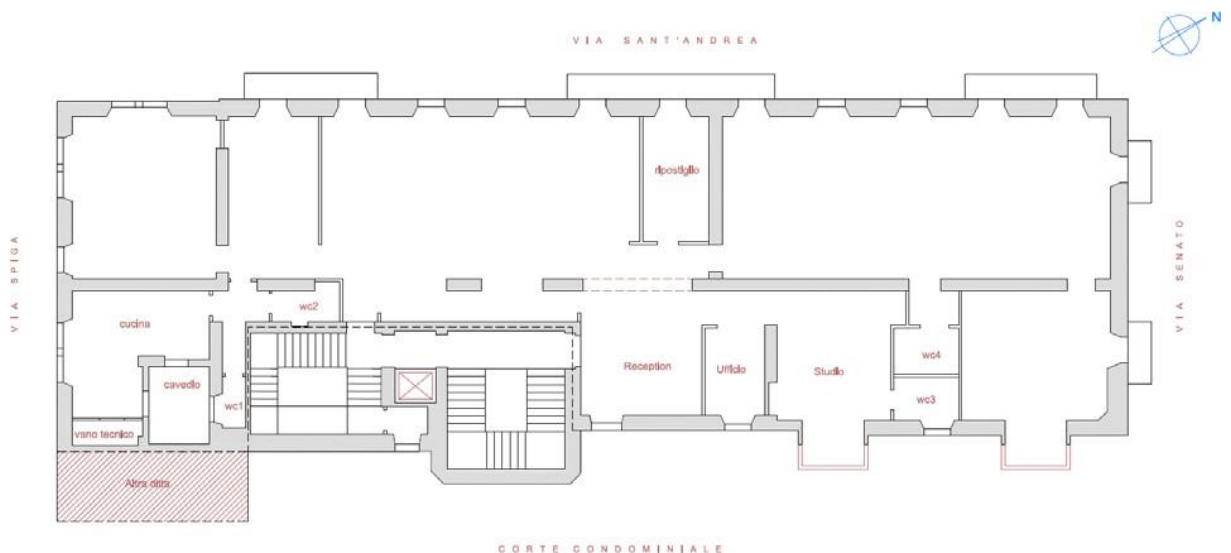
All'opposto, in corrispondenza dell'angolo sud trovano collocazione una cucina prospettante su un cavedio condominiale e due servizi igienici, entrambi ciechi e di piccole dimensioni.

All'angolo ovest trova collocazione un ulteriore vano espositivo con annesso servizio igienico anche quest'ultimo cieco.

All'esterno e all'interno la qualità delle finiture risulta essere buona analogamente allo stato di manutenzione.

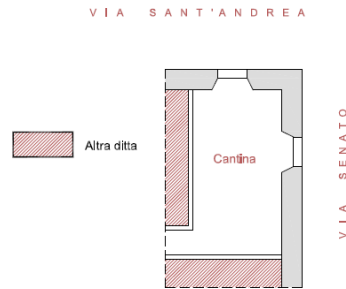
In particolare:

- la pavimentazione per gli ambienti di rappresentanza che prospettano sulla viabilità principale è realizzata in gress ad eccezione del vano di dimensioni maggiori che presenta una pavimentazione in legno con intarsiati motivi decorativi. La pavimentazione della reception e l'annessa superficie connettiva si presenta del tipo continuo in resina. Lo studio privato presenta una pavimentazione in listoncini di legno disposti a spina di pesce e la pavimentazione della cucina è in gress;
- i plafoni e le superfici verticali presentano un grado di finitura completo di tinteggiatura;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno scorrevoli nel paramento murario o avvolgibili.
- gli infissi interni sono in legno, alcuni di essi a tutta altezza;
- l'impianto elettrico è realizzato con canaline sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è alimentato da due pompe di calore che alimentano fan-coil, canalizzazioni in controsoffitto e termoarredi nei servizi igienici.



Completa la predetta unità immobiliare una cantina collocata al piano seminterrato, nell'angolo nord dello stabile condominiale, accessibile da un corridoio che serve a disimpegnare tutti i vani cantina del piano.

Oltre alla cantina, come detto in precedenza, il lotto A comprende due posti auto collocati all'interno del cortile condominiale, uno di mq 13 e l'altro di mq 14.



SCHEDA SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE APPARTAMENTO LOTTO A'
(Qualità e Stato di manutenzione).

CARATTERISTICA	QUALITA'
<i>STRUTTURE VERTICALI</i>	Muratura portante
<i>SOLAI</i>	Putrelle e laterizi
<i>COPERTURA</i>	A falde e tipologia a padiglione
<i>PARETI ESTERNE</i>	Muri con rivestimento in pietra nella parte basamentale, muri con intonaco listato a bugne in corrispondenza del piano rialzato e muri con intonaco esterno per i rimanenti piani.
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA</i>	Pavimentazione in gress, pavimentazione in listelli di parquet disposti a spina di pesce, pavimentazione in legno intarsiata e pavimentazione in resina
<i>PARETI INTERNE</i>	Rivestimento al civile, bagni con rivestimento in gress
<i>INFISSI ESTERNI</i>	In legno con vetro singolo alcuni con persiane scorrevoli all'interno del paramento murario e parte con avvolgibili
<i>INFISSI INTERNI</i>	Porte in legno di colore chiaro
<i>IMPIANTO ELETTRICO</i>	Sottotraccia a norma
<i>IMPIANTO IDRICO</i>	A norma
<i>IMPIANTO CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA</i>	Canalizzazioni a soffitto e Fan-coil
<i>CONSISTENZA:</i>	mq 500,22 su unico livello
<i>CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE</i>	All'esterno: Condizioni buone All'interno: Condizioni buone



Fotogramma 02 – Comune di Milano – Facciata stabile condominiale alla Via Sant'Andrea, 18



Fotogramma 03 – Comune di Milano – Stabile condominiale alla Via Sant'Andrea, 18 – Vista angolo con via Senato

OMISSIS

3.1.3 LOTTO A – Stato di occupazione

Gli immobili del Lotto A sono allo stato occupati senza titolo opponibile alla curatela e in attesa di liberazione. Essi, pertanto, saranno stimati nello stato di “liberi”.

3.1.4 LOTTO A – Destinazione urbanistica

Il complesso ricade in zona urbanistica, classificata nel P.G.T. di Milano, in ambito territoriale omogeneo TUC “Tessuto Urbano Consolidato, con indicazioni morfologica: “N.A.F. “Nuclei di Antica Formazione”, le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.i e Titolo II Capo I art. 13.2.d, estratti dalle N.T.A..

3.1.5 LOTTO A – Regolarità edilizia e catastale

I beni pignorati sono unità immobiliari che costituiscono porzioni di un edificio edificato originariamente in epoca remota.

Allo stato attuale si ignora se l’attuale assetto distributivo interno e le condizioni tipologiche, così come riscontrate, risultano in coerenza con i tipi grafici progettuali depositati nelle pratiche edilizie ad esso relative.

Il Comune di Milano, infatti, ancora non ha dato disponibilità alla consultazione delle pratiche edilizie richieste nello scorso settembre 2018.

Non appena sarà possibile effettuare le relative verifiche, se si dovessero riscontrare difformità sostanziali rispetto all’attuale assetto distributivo interno, le stesse saranno oggetto di integrazione al presente paragrafo.

Allo stato attuale l’unità immobiliare abitativa non risulta conforme alle planimetrie catastali denunciate al NCEU e pertanto sarà necessario aggiornare tali schede con costi professionali e amministrativi stimati in €. 1.500,00 (millecinquecento) oltre accessori di legge.

3.1.6 LOTTO A – Verifica di formalità, vincoli e oneri

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano risultano trascritte e/o iscritte - in relazione agli immobili siti nel comune di Milano censiti al f. 351 p.lla 266 sub 28 - a carico della OMISSIS le seguenti formalità (Allegato D):

a. ISCRIZIONE DEL OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del OMISSIS
IPOTECA GIUDIZIALE iscritta OMISSIS.

b. ISCRIZIONE DEL OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del OMISSIS
IPOTECA GIUDIZIALE iscritta OMISSIS

c. TRASCRIZIONE DEL OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del OMISSIS
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI** OMISSIS

d. TRASCRIZIONE DEL OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio OMISSIS del OMISSIS
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI** OMISSIS

e. TRASCRIZIONE DEL OMISSIS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio OMISSIS
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4. DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 CRITERI E METODI DI STIMA

Il criterio di stima da seguire nella valutazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare in oggetto sarà quello del più probabile valore di mercato riferito ad oggi.

A tal fine, in relazione alle singole stime come meglio si dirà nel seguito, sono stati adottati due criteri valutativi: l'uno, sintetico, che si basa sulla stima sintetico-comparativa e l'altro, analitico, che si basa sulla attualizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi.

La stima per comparazione (stima sintetica)

si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare secondo la formula:

VALORE DI MERCATO

$$\underline{\underline{V_m = S_{Lv} \times VU}}$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{Lv} = superficie lorda vendibile o commerciale

VU = Valore unitario ragguagliato = $K * V_z$

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona

Per poter applicare tale metodo, in relazione ai singoli casi, si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), interrogando locali intermediari, acquisendo i valori imponibili ai fini dell'applicazione dell'IMU e al recupero online dei prezzi di offerta.

E' stato, poi, definito il coefficiente di ragguaglio quale prodotto di singoli coefficienti, ognuno dei quali tiene nel conto una caratteristica specifica dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione sono quelle di localizzazione, ubicazione rispetto a centri maggiori e vie di comunicazione, tipologia dell'edificio, grandezza dell'immobile, destinazione d'uso, caratteristiche e stato di manutenzione, orientamento, luminosità, vetustà, efficienza energetica, locazione, ecc. Per i terreni, inoltre, è stata presa in considerazione, oltre all'ubicazione intesa come accessibilità, vicinanza alle principali vie di comunicazione e servizi, la forma, l'estensione e il grado di utilizzazione fondiaria rispetto alla destinazione urbanistica.

Per quel che attiene la superficie commerciale sono stati adottati i criteri di cui al D.P.R. 138/1998.

La stima per capitalizzazione (stima analitica)

si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di locazione di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare;
- 3) determinazione del reddito netto annuo da capitalizzare;
- 4) determinazione del saggio di capitalizzazione, secondo la formula:

VALORE DI MERCATO

$$\underline{\underline{V_m = R_N / r}}$$

dove:

V_m = valore di mercato

R_N = reddito netto ordinario

r = saggio di capitalizzazione

Analogamente a quanto fatto per la stima per comparazione, al fine di stimare il più probabile Valore di Locazione, in relazione ai singoli casi, si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (OMI), interrogando locali intermediari e al recupero online dei prezzi di offerta.

E’ stato adottato il medesimo coefficiente di ragguaglio definito nell’ambito della stima per comparazione, che, moltiplicato per il valore locativo medio ha consentito di definire il Valore Locativo Unitario ragguagliato. Determinato il Reddito Lordo, quindi (quale prodotto della Superficie Utile Netta e del Valore Locativo Unitario), è stato calcolato il Reddito annuo Netto, da capitalizzare, quale differenza tra il Reddito Lordo annuo e le spese a carico della proprietà.

Per quel che attiene alle superfici si è fatto riferimento a quelle utili, calpestabili.

4.2 LOTTO A - COMUNE DI MILANO – COMPENDIO IMMOBILIARE ALLA VIA SANT’ANDREA N. 18

Trattandosi di immobili di pregio, si è ritenuto opportuno, nel caso in questione, procedere con entrambi i criteri valutativi adottati, al fine di ridurre il rischio di errore e comprovare quanto fatto con un metodo rispetto all’altro. La stima del compendio è stata poi definita quale media aritmetica dei valori determinati con i criteri predetti.

4.2.1 STIMA PER COMPARAZIONE

4.2.1.1 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla superficie lorda vendibile. Si è proceduto al suo calcolo secondo la formula

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

$$S_{Lv} = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

dove:

SL = superficie lorda

x, y, z = coefficienti di ragguaglio

S1, S2, S3 = superfici accessori

In base alla documentazione acquisita, nonché ai rilievi effettuati durante il sopralluogo e ai criteri di cui al D.P.R. 138/1998 si ottiene la seguente **Superficie Lorda Vendibile**:

Calcolo Superfici Commerciali					
Compendio immobiliare in Milano - Via Sant'Andrea 18					
F. 351 p.lle 266/28, 267/2 e 268/3)					
Tipologia	Piano	Descrizione	Sup. lorde	C.R.	S.C.
S.p.	primo	Ingresso, showroom, uffici, servizi	500,22	100%	500,22
S.a.	primo	Balconi comunicanti < 25 mq	23,52	30%	7,06
S.a.	sem	Cantina non comunicante	22,33	25%	5,58
S.a.	terra	Posti auto	27,00	50%	13,50
				Totale	526,36

Legenda

C.R. = Coefficiente di Ragguaglio

S.C. = Superficie Commerciale

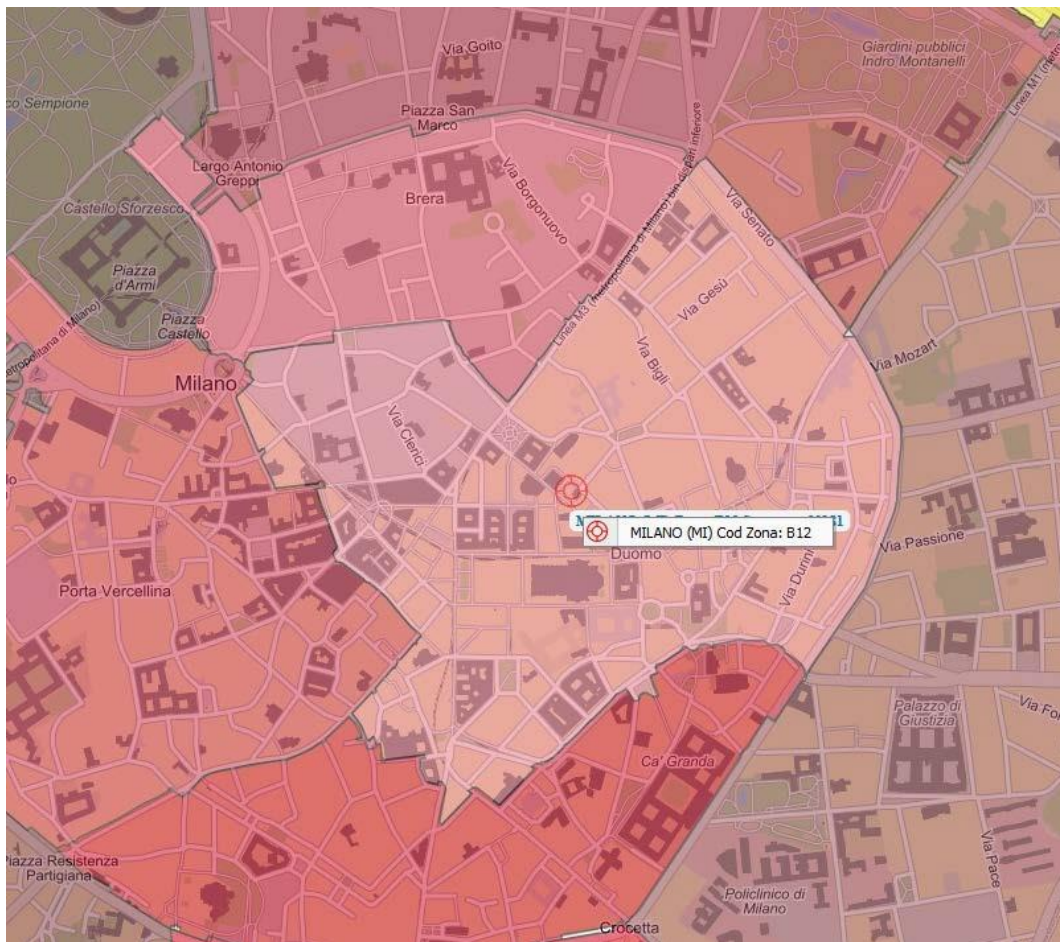
S.p. = Superficie principale

S.a. = Superficie accessoria

SLv = 526,36 mq

4.2.1.2 Valore medio di zona

L'immobile, come detto nel paragrafo 3.1.2, ricade nella zona meglio conosciuta come "Quadrilatero della moda". Per detta zona i valori Omi non risultano attendibili in quanto l'area omogenea presa in considerazione dall'Ente (B12 – Centrale – Centro storico – Duomo – San Babila – Montenapoleone – Missori – Cairoli) risulta più ampia rispetto a quella in cui ricade il compendio da stimare, come si può verificare dall'immagine che segue:



Zona territoriale omogenea B12 - Comune di Milano - fonte: Agenzia Entrate

Il “Quadrilatero della moda” rappresenta una porzione della zona B12, caratterizzata da immobili il cui valore di mercato non trova riscontro nella restante area. Trattasi per lo più di immobili di pregio, il cui utilizzo è legato alla moda per l’appunto (negozi, showroom, uffici) o ad attività ad essa connesse. Adottare i valori OMI, nel caso specifico, significherebbe falsare la stima con valori certamente sottostimati rispetto al reale mercato. Pertanto, si è scelto di interrogare locali intermediari, che ben conoscono l’andamento del mercato in zona e di acquisire on-line i prezzi di offerta. Il valore medio di zona posto a base della stima è stato determinato adottando il prezzo medio di offerta rilevato opportunamente ragguagliato con dei coefficienti che hanno tenuto nel conto le caratteristiche specifiche del compendio immobiliare in questione. Tale valore è stato poi confortato da quanto riscontrato presso gli intermediari locali.

Dalle ricerche di mercato on – line è stato rilevato quanto segue:

N.O.	Descrizione	Ubicazione	S.C.	Prezzo offerto	€/mq	Agenzia immobiliare
1	Ufficio	Via della Spiga	130 €	2.000.000,00 €	15.384,62	Cusani10 Luxury Real Estate
2	Showroom	Via Bigli	300 €	5.000.000,00 €	16.666,67	Dimensione Centro
3	Ufficio	Via della Spiga	130 €	1.980.000,00 €	15.230,77	Luxury Estate
4	Ufficio	Via Bigli	350 €	3.800.000,00 €	10.857,14	Idee Immobili di pregio
5	Showroom	Corso Venezia	190 €	1.800.000,00 €	9.473,68	Giuso Immobiliare
6	Showroom	Via della Spiga	196 €	1.950.000,00 €	9.948,98	Level House

Vmz = € 12.926.98

4.2.1.3 Coefficiente di ragguglio

Il coefficiente di ragguglio è pari al prodotto di singoli coefficienti. Si è proceduto al suo calcolo secondo la formula

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

$$K = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n$$

dove:

K = Coefficiente di ragguglio complessivo

K_n = Coefficiente di ragguglio ennesimo

Definizione coefficienti correttivi

<u>Tipologia</u>	<u>Valore</u>
PcA	0,9000
ESP	1,0500
AFF	1,2000
BAL	1,0500
DIS	1,0000
LUM	1,0000
VET	0,8600
FIN	1,2000
MAN	1,0000
RIS	1,0500
EFF	0,9500
LOC	1,0000
STA	1,1000

PAR	0,9000
TRAS	1,0500
TRAF	1,0000
ZON	<u>1,0000</u>
K	<u>1.274147</u>

Legenda:

PcA = Piano con ascensore

ESP = Esposizione

AFF = Affaccio

BAL = Balconi

DIS = Distribuzione

LUM = Luminosità

VET = Vetustà

FIN = Finitura

MAN = Manutenzione immobile e stabile

RIS = Riscaldamento

EFF = Efficienza energetica

LOC = Locazione

STA = Stabile

PAR = Parcheggio

TRAS = Trasporti

TRAF = Traffico

ZON = Zona

4.2.1.4 Valore unitario ragguagliato

Alla luce delle considerazioni effettuate ai fini della stima delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, trasferite poi nel coefficiente di ragguaglio come definito al paragrafo precedente, si ha che il Valore Unitario è pari a :

$$\text{VU} = \text{Vmz} * \text{K} = \text{€ } 12.926,98 * 1,274147 = \text{€/mq } \mathbf{16.470,87}$$

Come già detto in precedenza, sono stati interrogati intermediari locali al fine di verificare l'attendibilità dei dati assunti a base dei propri calcoli. In particolare sono state interrogate le seguenti agenzia immobiliari:

- Della Spiga Immobili di Pregio
- Immobiliare De Paola

entrambe ubicate all'interno della zona in esame e presenti sul territorio da oltre 20 anni.

Entrambi gli intermediari contattati, interrogati sul mercato del “Quadrilatero”, hanno indicato quale valore medio di zona €/mq 16.000,00, con un valore minimo di €/mq 15.000,00 e un massimo di €/mq 17.000,00.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto esaminato per la definizione del coefficiente di ragguglio (ubicazione lungo la via Sant'Andrea in posizione non centralissima, tipologia catastale - uffici – A/10, distribuzione con possibilità di un frazionamento per la presenza del doppio ingresso, manutenzione, vetustà, ecc.) il Valore Unitario sopra determinato appare del tutto congruente con il mercato locale e, pertanto, viene assunto a base della stima del compendio immobiliare in questione.

4.2.1.5 Valore di mercato con la stima per comparazione

$$V_m = \text{mq } 526,36 \times \text{€/mq } 16.470,87 = \text{€ } 8.669.609$$

4.2.2 SIMA PER CAPITALIZZAZIONE

4.2.2.1 Calcolo della superficie netta

La superficie calpestabile è pari alla superficie netta. Si è proceduto al suo calcolo secondo la formula

SUPERFICIE NETTA

$$S_N = S_N + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

dove:

S_N = superficie netta

x, y, z = coefficienti di ragguglio

S_1, S_2, S_3 = superficie accessori

In base alla documentazione acquisita, nonché ai rilievi effettuati durante il sopralluogo si ottiene la seguente **Superficie Netta**:

Calcolo Superfici Nette					
Compendio immobiliare in Milano - Via Sant'Andrea 18					
F. 351 p.lle 266/28, 267/2 e 268/3					
Tipologia	Piano	Descrizione	Sup. lorde	C.R.	S.N.
S.p.	primo	Ingresso, showroom, uffici, servizi	423,98	100%	423,98
S.a.	primo e sem	Balconi comunicanti e cantina	40,55	25%	10,14
S.a.	terra	Posti auto	27,00	15%	4,05
Totale					438,17

Legenda

C.R. = Coefficiente di Ragguaglio

S.N. = Superficie Netta

S.p. = Superficie principale

S.a. = Superficie accessoria

4.2.2.2 Valore medio di zona e Valore unitario ragguagliato

Analogamente a quanto fatto nell'ambito della stima per comparazione, il valore medio di zona posto a base della stima è stato determinato adottando il prezzo medio di offerta rilevato on – line opportunamente ragguagliato con dei coefficienti che hanno tenuto nel conto le caratteristiche specifiche del compendio immobiliare in questione. Tale valore è stato poi confortato da quanto rilevato presso gli intermediari locali.

Dalle ricerche di mercato on – line è stato rilevato quanto segue:

N.O.	Descrizione	Ubicazione	S.C.	Locazione richiesta	€/mq mese	Agenzia immobiliare
1	Ufficio	Via Montenapoleone	345	€ 19.160,00	€ 55,54	Luxury Estate
2	Ufficio	Adiacente Via Montenapoleone	720	€ 26.666,00	€ 37,04	I.S. Studio Immobiliare
3	Ufficio	Via Pietro Verri	200	€ 7.500,00	€ 37,50	DAMA RE
4	Ufficio	Via Sant'Andrea	150	€ 6.670,00	€ 44,47	Lombardi Real Estate
5	Ufficio	Adiacente Via Montenapoleone	150	€ 7.083,00	€ 47,22	Orim srl
6	Ufficio	Quadrilatero della moda	145	€ 5.400,00	€ 37,24	Della Spiga Immobili di pregio
7	Ufficio	Quadrilatero della moda	234	€ 15.000,00	€ 64,10	Luca Arrigoni agente immobiliare

Vmz = € 46,16

$$\mathbf{VUL = Vmz * K = € 46,16 * 1,2741 = € /mq mese 58,81}$$

VUL = VALORE UNITARIO PER LA LOCAZIONE

4.2.2.3 Canone di locazione Lordo e Canone di Locazione netto

$$R_L = VUL * SN * 12 = € /mq mese 58,81 * mq 438,17 * mesi 12 = € 309.233,34$$

$$R_N = R_L - S$$

Per quel che attiene le spese da portare in detrazione per il calcolo del Reddito Netto, esse si stimano nell'ordine del 20,25 % come da tabella che segue:

Le spese in detrazione (1)

Spese	min	max	media
Manutenzione	2	4	3
Servizi	2	5	3,5
Improduttività	1	4	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25
Reintegrazione	0	1	0,5
Amministrazione	0	3	1,5
Imposte	7	11	9
TOTALE	12	28,5	20,25

(1) Principi di economia ed estimo - Forte - de' Rossi - Estas libri Editore - 1996

$$S = € 309.233,34 * 20,25 \% = € 62.619,75$$

$$R_N = € 309.233,34 - € 62.619,75 = € 246.613,59$$

4.2.2.4 Saggio di capitalizzazione

Ai fini della determinazione del saggio di capitalizzazione, è lecito presumere che il saggio di dell'investimento immobiliare urbano possa variare tra un minimo del 2,00% ed un massimo del 6,00%. Pertanto, partendo da un saggio medio del 4,00%, si applicheranno detrazioni e aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate, come riportate nella tabella che segue:

Influenze ascendenti		%		Influenze discendenti		%
A1	Interventi presumibili manutenzione ordinaria e straordinaria	0.1	D1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione		-0.1
A2	Alee di inesigibilità	0.1	D2	Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione		-0.05
A3	Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali	0.05	D3	Previsione di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali		-0.05
A4	Previsioni di probabili espropri	0.05	D4	Propensione al risparmio		-0.05
A5	Previsione di peggioramenti ambientali	0.1	D5	Costi di produzione in aumento		-0.05
A6	Previsione di rischi tecnici dei capitali non assicurabili	0.1	D6	Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore dell'industria edilizia		-0.05
A7	Notevole età dell'edificio	0.1	D7	Particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità		-0.1
A8	Esistenza di esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro	0.05	D8	Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari		-0.15
A9	Difficoltà di locazione	0.1	D9	Altezza superordinaria degli ambienti		-0.05

A10	Particolari redditività	0.1	D10	Soluzioni compositive unifamiliari	-0.25
A11	Esistenza, per breve periodo, di esenzioni fiscali	0.15	D11	Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia	-0.05
A12	Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari	0.4	D12	Esistenza o presumibili permanenze del regime vincolistico delle locazioni	-0.15
A13	Particolari caratteristiche intrinseche con riflessi negativi sul prezzo di mercato	0.2	D13	Previsioni di miglorie infrastrutturali o ambientali nella zona	-0.05
A14	Ubicazione in piccoli centri urbani	0.1	D14	Suscettività economica e legale di trasformazioni future	-0.15
A15	Quota poco elevata dal piano strada	0.1	D15	Ubicazioni centrali	-0.3
A16	Tendenza alla litigiosità condominiale	0.05	D16	Destinazioni o ordinaria destinabilità ad usi commerciali	-0.3
A17	Dimensioni subordinarle degli spazi scoperti	0.05	D17	Disponibilità di spazi circostanti utilizzabili per parcheggi	-0.05
A18	Possibilità di dilazioni del prezzo per la concessione di mutui bancari,	0.1	D18	Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta	-0.05

Si avrà

$$r = 4.00 + A18 + D1 + D5 + D6 + D7 + D8 + D9 + D11 + D15 + D16 + D17 =$$

$$= 4.00 + 0.1 - 0.1 - 0.05 - 0.05 - 0.1 - 0.15 - 0.05 - 0.05 - 0.3 - 0.3 - 0.05 = \mathbf{2.90 \%}$$

4.2.2.5 Valore di mercato con la stima per capitalizzazione

$$V_m = \text{€ } 246.613,59 / 2.90 \% = \text{€ } \mathbf{8.503.916,81}$$

4.2.3 STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE IN MILANO

Attesa la sostanziale congruenza dei valori determinati con i due procedimenti di stima adottati, si procede alla media aritmetica dei detti valori:

$$\mathbf{\text{Media Valori di Mercato}} = (\text{€ } 8.669.609 + \text{€ } 8.503.916,81) / 2 = \text{€ } \mathbf{8.586.748,25}$$

Ai fini dell'esatta determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, occorre apportare le seguenti detrazioni:

- spese per adeguamento catastale per mancata conformità, di cui al recedente paragrafo 3.1.5, stimate in € 1.500,00
- ipoteche giudiziali per un importo complessivo di € 87.559,15, di cui al precedente paragrafo 3.1.6.

Per cui si ha che il

$$V_m = \text{€ } 8.586.748,25 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 87.559,15 = \text{€ } \mathbf{8.497.689,10}$$

OMISSIS

Benevento, 28.01.2019

