

<p>TRIBUNALE DI MILANO Sezione Fallimenti Fallimento “PADOVA S.R.L.” Curatore: Dott. Avv. Marco Angelo Russo</p>	<p>N. 565/2018 Reg. fallimenti Giud. Delegato Dott.ssa Guendalina Pascale</p>
--	--

**Valutazione unità immobiliare ad uso ufficio in
complesso residenziale – Milano via **Ciro Menotti 1**
fg.355 particella 531 sub 704**



<p>GIANNI CASPANI Architetto Grandate (Co), via Manzoni n° 4 Tel/fax 031.564267 email: info@studiogcaspani.com pec: gianni.caspani@archiworldpec.it</p>	A circular professional stamp for Arch. Gianni Caspani, n. 1677, Province of Como. The stamp is stamped over a handwritten signature.
--	---

Grandate (Co) li, 16.05.2019



INDICE

PREMESSA	pag. 3
1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 4
2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE	pag. 5
3 – DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 8
1- Inquadramento territoriale.....	pag. 8
2- Descrizione del bene e caratteristiche.....	pag. 10
3- Situazione Edilizia ed Urbanistica.....	pag. 14
4- Stato di manutenzione.....	pag. 15
5- Disponibilità.....	pag. 15
6- Parti comuni.....	pag. 15
4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI	pag. 15
1- Criterio di stima.....	pag. 16
2- Fonti di informazione – valori rilevati.....	pag. 18
3- Valutazione corpi.....	pag. 19
5 – CONCLUSIONI	pag. 20



Premesso che:

- 1) Lo scrivente Dott. Arch. Gianni Caspani, nato a Grandate (CO) il 16.11.1968 - c.f. CSP GNN 68S16 E139O - p.iva 02201320138, con studio professionale in Grandate (Co) via Manzoni n.4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 1671, è stato nominato perito estimatore del patrimonio immobiliare del Fallimento "PADOVA SRL", c.f. 05981590960,
- 2) La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il "Valore di mercato", in sede di vendita giudiziaria, dell'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 100 mq, posta a piano terra e relativa cantina nell'interrato, facente parte il complesso residenziale risalente, agli anni '30/'40, sito in Milano via Ciro Menotti 1.

L'unità, di proprietà del Fallimento Padova s.r.l., è stata valutata nello stato in cui si trovava all'atto dell'ispezione e nell'ipotesi che fosse libera da vincoli, disponibile e comprensiva degli arredi da ufficio presenti.

- 3) Nel periodo dicembre 2018/febbraio 2019 sono stati effettuati alcuni sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia, per verificarne la consistenza, qualità, posizione e stato di conservazione, (vedasi documentazione fotografica- Allegato 10) e si è potuto recuperare la seguente documentazione:
 - a) Atto di provenienza del 25.11.2014 (Allegato 8);
 - b) Attestazione prestazione energetica dell'unità (Allegato 9);
- 4) si è provveduto ad effettuare, presso il Comune di Milano, le opportune verifiche in merito alla destinazione urbanistica ed alle pratiche edilizie inerenti l'immobile e si è potuto recuperare la seguente documentazione:
 - a) estratto Piano Regolatore Urbanistico vigente (Allegato 5);
 - b) estratto Norme Tecniche attuazione vigenti.
- 5) presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Milano, sezione Catasto Fabbricati, Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare si è recuperata la seguente documentazione:
 - a) estratto mappa catastale (Allegato 1);
 - b) planimetria catastale (Allegato 2);
 - c) visure storica catasto fabbricati – fg. 355 particella 531 sub 704. (Allegato 3);
 - d) ispezione ipotecaria unità immobiliare e relative note (Allegati 4a-c-d-e-f-g-h-i-l-m);
- 6) Si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.
Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di Milano della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari (Allegato 6a), degli Osservatori delle quotazioni immobiliari fonti -PIU'PREZZI - società della Camera di Commercio di Milano (Allegato 6b), di ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano e di operatori locali di compravendita immobiliare.



7) Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, l'accessibilità, la forma, la superficie, l'uso per il quale sono attualmente destinati, le caratteristiche delle sue finiture, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e architettoniche dell'edificio, le dotazioni a parcheggio, le destinazioni d'uso possibili, la presenza degli arredi funzionali all'uso, gli eventuali costi di ripristino e di regolarizzazione edilizia/catastale.

La valutazione è stata eseguita con metodo analitico attribuendo ad ogni singolo bene un valore unitario medio determinato in base ai criteri su esposti ed ai valori medi di mercato della zona circostante tenendo altresì conto di una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Espongo di seguito le risultanze delle indagini eseguite presso gli immobili del compendio immobiliare oggetto della presente perizia e le relative valutazioni:

1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio di circa 100 mq posta a piano terra e relativa cantina nell'interrato facenti parte di un complesso residenziale risalente agli anni 30/40, posto in via Ciro Menotti 1, posizione semicentrale del comune di Milano, nelle vicinanze di porta Venezia ed in prossimità di corso Indipendenza, importante asse di penetrazione urbana del quadrante est cittadino.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Agenzia del Territorio di MILANO									
Catasto FABBRICATI									
Comune di MILANO sez.urb.									
Fg.	Particella	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
355	531	704	2	A/10	6	5 vani	102 mq	Euro 3.537,73	VIA CIRO MENOTTI n. 1 piano: T-S1

Intestazione catastale

L'unità è intestata come segue:

PADOVA S.R.L. . con sede in MILANO, c.f. 05981590960

titolo: proprietà 1/1

Dati derivanti da :

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2015 protocollo n. MI0652637 in atti dal 07/10/2015 (n. 316556.1/2015);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/10/2014 protocollo n. MI0492532 in atti dal 07/10/2014 da ABITAZIONE a UFFICIO (n. 134940.1/2014).

La variazione ha comportato la soppressione della precedente particella sub 1 e la costituzione della particella sub 704.

I dati della precedente particella sub 1 derivano da :

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini :

- ufficio: via Ciro Menotti, altra unità immobiliare alla particella 530, altra unità immobiliare alla particella 531, cortile comune alla particella 531, altra unità immobiliare alla particella 531, disimpegno ed androne comune alla particella 531.
- cantina: via Ciro Menotti, altra unità immobiliare alla particella 531, disimpegno comune alla particella 531, altra unità immobiliare alla particella 531, particella 523.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE:

L'unità immobiliare è pervenuta alla società PADOVA S.R.L. c.f. 05981590960, con sede in Milano, in forza dei seguenti atti:

- con atto notarile di compravendita in data 25/11/2014 Numero di repertorio 6657/3559 Notaio GATTONI CESARE Sede MILANO (MI), trascritto a Milano 1 il 28/11/2014 Registro generale n. 60421 Registro particolare n. 43882 la società Padova S.r.l. c.f. 05981590960 acquistava il bene dai sigg.

- [REDACTED]

Relativamente il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 ciascuno.
(Allegato 4b).



Nel ventennio precedente l'unità, precedentemente identificata al fg. 355 particella 531 sub 1, è stata oggetto dei seguenti ulteriori passaggi:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [REDACTED] in taluni altri atti e documenti

[REDACTED]
in data 07/11/2013 Numero di repertorio 5158/2807 Notaio GATTONI CESARE Sede MILANO (MI) trascritta a Milano 1 il 14/11/2013 Registro generale n. 56190 Registro particolare n. 41532.

SUCCESSIONE CHE SI E' DEVOLUTA PER LEGGE DEL [REDACTED]

[REDACTED], IN TALUNI ALTRI ATTI E DOCUMENTI [REDACTED]

[REDACTED] CON DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMANO DI LOMBARDIA IN DATA 19 MARZO 2010 CLASSIFICATA AL N. 127 VOL. 9990, E SUCCESSIVA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMANO DI LOMBARDIA IN DATA 5 LUGLIO 2013 CLASSIFICATA AL N. 271 VOL. 9990.

(Allegato 4l)

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' della [REDACTED] Numero di repertorio 5158/2807 Notaio GATTONI CESARE Sede MILANO (MI) trascritta a Milano 1 il 14/11/2013 Registro generale n. 56189 Registro particolare n. 41531.

SUCCESSIONE CHE SI E' DEVOLUTA PER LEGGE DELLA [REDACTED]

[REDACTED] TORINICO AL SERVO BO IN DATA 16 SETTEMBRE 1991 E DECEDUTA A MILANO IN DATA 12 MARZO 2003, CON DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO IN DATA 4 DICEMBRE 2003, CLASSIFICATA AL N. 2212 E TRASCRITTA, A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO CIRCOSCRIZIONE DI MILANO 1 IN DATA 8 SETTEMBRE 2007 CON NOTA N.69385/40393

(Allegato 4m)

- SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA del 02/03/1981 Repertorio n.: 364495 Rogante: PIONTELLI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 15917 del 17/03/1981 (n. 108255/1981), trascritto a Milano 1 il 30/03/ 1981 con nota n. 12378/10079.

Dalle ispezioni ipotecarie risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 4a) risulta che sul bene del compendio gravano le seguenti formalità pregiudizievoli attive:

- Iscrizione a Milano 1 in data 28/11/2014 Registro generale n. 60423 Registro particolare n. 9231 ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 25/11/2014 Numero di repertorio 6658/3560 Notaio GATTONI CESARE Sede MILANO (MI) di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di :
INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) c.f. 00799960158
Capitale € 300.000,00
Totale € 600.000,00
Durata 15 anni
(Allegato 4c);
- Iscrizione a Milano 1 in data 01/12/2016 Registro generale n. 78494 Registro particolare n. 13842 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 23/11/2016 Numero di repertorio 81874/52614 Notaio NAPOLITANO MASSIMO Sede MELEGNANO (MI) di COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
a favore di :
[REDACTED]
Capitale € 470.000,00
Totale € 470.000,00
(Allegato 4d);
- Iscrizione a Milano 1 in data 01/09/2017 Registro generale n. 62629 Registro particolare n. 11045 ATTO GIUDIZIARIO in data 17/07/2017 Numero di repertorio 19713 TRIBUNALE MILANO (MI) c.f. 80151430156 di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di :
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI Sede SONDRIO (SO)
c.f. 00053810149
Unità negoziale n° 2 (l'unità negoziale n° 1 è composta da 59 unità immobiliari)
Capitale € 888.242,14
Spese € 257,86
Totale € 888.500,00
(Allegato 4e);
- Iscrizione a Milano 1 in data 05/01/2018 Registro generale n. 1284 Registro particolare n. 196 ATTO GIUDIZIARIO in data 12/09/2017 Numero di repertorio 3848 TRIBUNALE DI BERGAMO c.f. 80025050164 di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di:
[REDACTED]
(BG) c.f. 02894100169
Unità n° 61 di 62 complessive costituenti l'unità negoziale n° 1.
Capitale € 49.384,60
Interessi € 20.500,77

Spese € 15.114,63

Totale € 85.000,00

(Allegato 4f);

- Iscrizione a Milano 1 in data 09/04/2018 Registro generale n. 29001 Registro particolare n. 4315 ATTO GIUDIZIARIO in data 08/02/2018 Numero di repertorio 4901

TRIBUNALE DI MILANO c.f. 80151430156 di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO a favore di :

INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) c.f.00799960158

Unità n° 60 di 61 complessive costituenti l'unità negoziale n° 1.

Capitale € 174.566,87

Totale € 174.566,87

(Allegato 4g);

- Trascrizione a Milano 1 in data 02/08/2018 Registro generale n. 64480 Registro particolare n. 44813 ATTO GIUDIZIARIO in data 09/07/2018 Numero di repertorio 581

TRIBUNALE MILANO c.f. 80151430156 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DI PADOVA SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO.

(Allegato 4h).

3 – DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 – Inquadramento territoriale



Mappa 1



Mappa 2



Vista dall'alto 3





Vista da Corso Indipendenza

L'unità ad uso ufficio è posta a piano terra con cantina nell'interrato di un fabbricato residenziale degli anni '30/'40, in via Ciro Menotti 1, a pochi passi da Corso Indipendenza, importante asse di penetrazione urbana della cerchia Est del comune, in posizione semi-centrale, in zona Piceno/Indipendenza, zona, in prossimità di Porta Venezia, caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente eterogeneo, risalente ai primi decenni del novecento. Le tipologie architettoniche presenti sono di media qualità e medio stato di conservazione.

La zona risulta essere ben collegata alla rete pubblica urbana e risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Descrizione del bene e caratteristiche

Il palazzo a destinazione residenziale si sviluppa su 5 piani fuori terra e 1 interrato e risulta avere caratteristiche di finitura medie.

L'unità immobiliare è costituita da:

- una porzione ad uso ufficio prospettante via Menotti posta a piano terra/rialzato (circa 60 cm) , con accesso indipendente dall'androne d'ingresso comune, di superficie lorda di circa 97 mq e composta da ingresso, un ufficio open space, un ufficio sala riunioni con accesso secondario dal cortile comune mediante piccolo balcone, bagno e ripostiglio.
- una porzione ad uso cantina posta al 1^ interrato di circa 12 mq.

L'unità risulta visibile dalla via Menotti grazie alle tre finestre dello spazio open space che si affacciano direttamente ad est.

L'esposizione, la visibilità e luminosità sono da ritenersi buone.

L'accesso a persone disabili all'unità è garantito prevedendo l'installazione di un servo scala per il superamento del dislivello esistente circa 60 cm con la quota dell'androne d'ingresso condominiale.



L'unità è stata oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio (anno 2014) che ha previsto alcune modifiche distributive interne, rifacimento impiantistico con installazione nuovo impianto di condizionamento, videosorveglianza ed allarme, rifacimento pavimentazioni e rivestimenti, sostituzioni serramenti esterni, formazioni controsoffittature, installazioni apparecchi illuminanti, installazione di pareti vetrate, tinteggiatura.

Le principali caratteristiche costruttive sono di seguito sintetizzate:

- struttura tradizionale in muratura e solai a volta di mattoni per il cantinato ed in c.a./laterocemento per i piani soprastanti;
- facciata esterna su via Menotti in stile classico con zoccolatura in lesene intonacate orizzontali, intonaco tinteggiato, porzioni con decorazioni pittoriche e porzioni in mattoni a vista.
- facciata interna prospettante il cortile condominiale in intonaco tinteggiato;
- serramenti in alluminio a taglio termico di recente installazione;
- oscuramenti esterni in persiane di legno scorrevoli a scomparsa nelle murature perimetrali;
- grate metalliche esterne tinteggiate;
- pareti interne intonacate con finiture a gesso tinteggiate;
- soffitti parte intonacati con finiture a gesso tinteggiato parte con controsoffitto in cartongesso tinteggiato;
- pavimenti in listone di legno (zona uffici) ed in gres porcellanato per il bagni / balcone;
- rivestimento bagno in gres porcellanato;
- sanitari in ceramica di tipo sospeso;
- il bagno è dotato di areazione artificiale;
- pareti divisorie open space in vetro serigrafato;
- porte interne in vetro o in legno laccato;
- portoncino blindato d'ingresso con pannellatura esterna;
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte nel controsoffitto, dotato di quadro principale con interruttore differenziale magneto-termico.
- corpi illuminanti parte incassati nei controsoffitti e parte di tipo sospeso per uffici di recente installazione;
- impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori con sistema di rilevazione consumi;
- impianto di condizionamento mediante canalizzazioni nel controsoffitto ed unità esterna.
- bollitore elettrico ad accumulo;
- impianto anti intrusione;
- impianto video-sorveglianza degli ingressi;
- rete computer;
- non è stato possibile reperire la certificazione relativa gli impianti ma apparentemente risultano essere a norma;
- cantina con pavimento in battuto di cemento, pareti in mattoni intonacati, volte in mattoni, porta

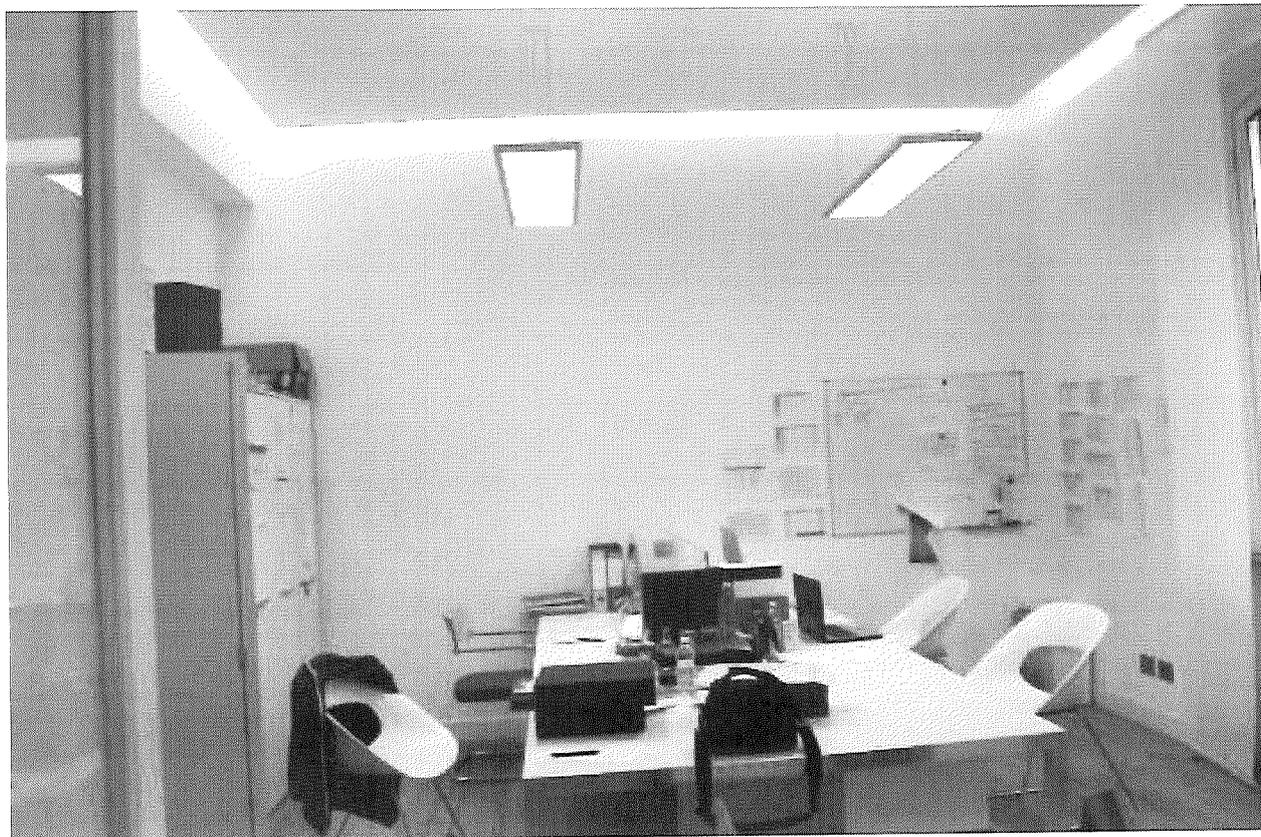


d'ingresso in legno ;

- l'unità è dotata di arredi per uffici di tipo direzionale (scrivanie, sedie, tavoli riunioni, armadiature per ufficio, etc), In generale gli arredi si possono considerare di buona finitura.

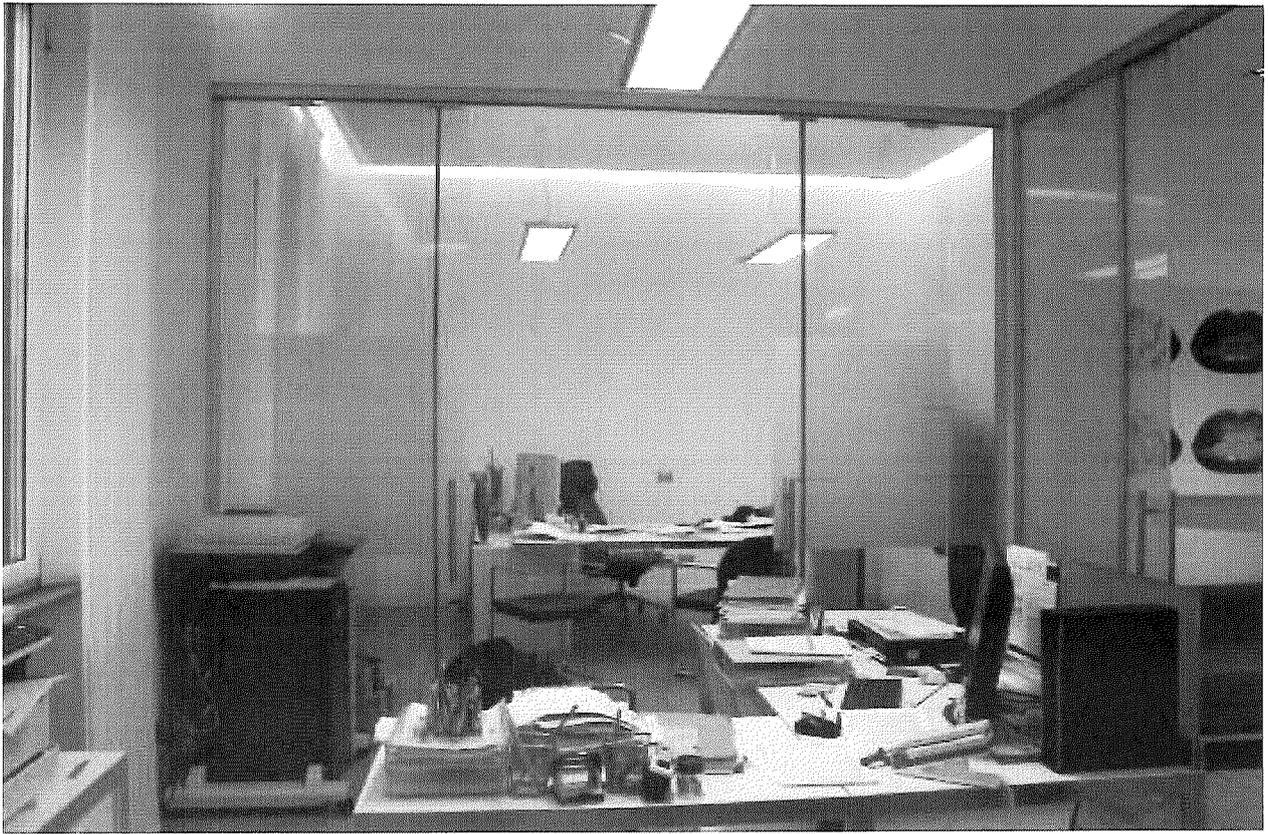


Vista uffici



Vista uffici





Vista uffici



Vista ingresso



3.3 Situazione Edilizia ed Urbanistica

Situazione edilizia

L'edificazione del fabbricato e dell'unità in oggetto è iniziata prima del 1 settembre 1967.
L'unità successivamente è stata oggetto di opere di cambio d'uso da abitazione ad ufficio con modifiche distributive interne per le quali è stata presentata al Comune di Milano, settore Zona n. 3 in data 31 gennaio 2014 n. 70459/2014 di protocollo generale, Comunicazione di inizio attività edilizia libera, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dall' articolo 5 del Decreto Legge n. 40/2010 convertito con Legge 22 maggio 2010 n. 73.

Norme sul superamento delle barriere architettoniche.

L'unità risulta adattabile secondo le norme in materia di fruizione da parte delle persone disabili ai sensi della Lg. 13/89 e D.M. 236/89.

L'accesso di persone disabili al piano rialzato è consentito mediante l'installazione di un servo scala per il superamento del dislivello esistente (circa 60 cm)

Attestazione energetica.

L'unità è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (Allegato 9) identificato col vecchio subalterno 1, certificato citato nell'atto di acquisto del 24/11/2014 con dichiarazione della parte venditrice che non esistono cause determinative delle decadenze previste dall'articolo 10.4 della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 22 dicembre 2008 n. 8/8745 e sue successive modificazioni e integrazioni.

Codice identificativo: 15146 - 032426/13 registrato il 06/11/2013 scadenza 06/11/2023

Le prestazioni energetiche risultano:

- EPh – classe G – indice prestazione 107,64 KWh/m³a – fabbisogno per la climatizzazione invernale
- Etc – classe C – indice prestazione 10,91 KWh/m³a – Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Situazione Urbanistica:

Secondo il PGT vigente del Comune di MILANO, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 11/09/2017, efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017, l'immobile ha la seguente destinazione:

Fabbricato censito a CATASTO TERRENI - foglio n. 355 mappale n. 531

Zona/Area Normativa -

TRF – Tessuto urbano di recente formazione - (Art. 2.1.a.ii)

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

Si riporta uno stralcio delle norme NTA relative:

art. 2 Ambito di applicazione

Il Piano delle Regole:



1. *individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, riportati nella Tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica - e nella Tav. R.02 - Indicazioni morfologiche -, che sono articolati in:*

i. Nuclei di Antica Formazione (NAF)

ii. Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:

Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR);

Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU);

art. 15 Disciplina

La Tav. R.02 –

1. Indicazioni morfologiche – del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 14 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;

b. all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

Vedasi Allegato 5.

3.4 Stato di manutenzione

Il complesso, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, è in buono stato di conservazione.

L'unità risulta essere in ottimo stato di conservazione e manutenzione e risulta essere dotata di arredi per ufficio di buona finitura. Gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2014', anno di rifacimento impiantistico e di manutenzione generale con rifacimento pavimentazioni, sostituzioni serramenti esterni. L'ufficio è dotato altresì di sistema antintrusione, rete computer, videosorveglianza.

Gli impianti, anche se non sono state reperite le certificazioni, sono apparentemente e norma.

3.5 Disponibilità

L'unità risulta essere libera e disponibili.

3.6 Parti comuni – regolamento condominiale

Dall'atto di provenienza risulta che all'immobile in oggetto compete una proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali.

Secondo le tabelle millesimali vigenti all'unità competono:

58/1000 di quota generale delle proprietà

64/1000 di quota fissa di riscaldamento oltre alla quota variabile di consumo.

4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



4.1– Criterio di stima

La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti: l'ubicazione; l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la forma, la superficie, caratteristiche storiche-architettoniche specifiche dell'immobile, l'uso per il quale sono attualmente destinati gli spazi, l'esposizione, il piano, le caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici, le caratteristiche delle finiture, gli impianti, le sistemazioni delle aree condominiali/esterne, lo stato di conservazione, gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia/catastale ed i costi degli eventuali ripristini la presenza di arredi.

Il criterio di stima usato è il procedimento sintetico in base ai valori elementari correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro unitario, cioè il metro quadrato lordo, corretto attraverso coefficienti ottenuti esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato, attribuendo ad ognuno una determinata incidenza sul prezzo: il prodotto dei coefficienti K restituirà il valore globale delle diverse caratteristiche.

Nella presente stima sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e attraverso i seguenti coefficienti:

destinazione, localizzazione/contesto, posizione, qualità/vetustà, produttivo

Per determinare il valore degli immobili utilizzerà la formula:

$$V_{mo} = S_c * v_{om} * K$$

- V_{mo}** = valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima
- S_c** = superficie convenzionale del bene oggetto di stima
- v_{om}** = valore unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato
- K** = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 dell'Agazia del Territorio e successive modifiche, dalla Norma UNI 10750 e secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari edito da TecnoBorsa ed Agazia delle Entrate.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione assegnati alle varie superfici in relazione alle specificità degli immobile oggetto d'analisi.

Coefficienti di ponderazione della superficie -	
Superficie principale e servizi	1,00
Superficie accessorie - balconi	0,10
Cantine – accessorio non comunicanti h>1,50m	0,25



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche Immobili

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche verranno prese in considerazione attraverso un coefficiente K totale, riduttivo o maggiorativo, determinato attraverso il prodotto dei seguenti K parziali:

K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

ove $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4$

K1= caratteristiche di localizzazione estrinseca - ubicazione dell'immobile nell'ambito territoriale ed urbano, qualità dei servizi e collegamenti, qualità dell'ambiente circostante.

L'unità è inserita in un fabbricato residenziale degli anni '30/'40, in via Ciro Menotti 1, a pochi passi da Corso Indipendenza, importante asse di penetrazione urbana della cerchia Est del comune, in posizione semi-centrale, in zona Piceno/Indipendenza, zona, in prossimità di Porta Venezia, caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente eterogeneo, risalente ai primi decenni del novecento. Le tipologie architettoniche presenti sono di media qualità e medio stato di conservazione.

La zona risulta essere ben collegata alla rete pubblica urbana e risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Complessivamente la posizione, rispetto la zona territoriale, è da ritenersi buona e pertanto si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche di localizzazione estrinseca pari a:

K1 = 1,00

K2= caratteristiche posizionali intrinseche - esposizione, visibilità, luminosità, accessi, piano, caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta a piano terra/rialzato, con cantina nell'interrato, di un edificio residenziale degli anni 30/'40', di cinque piani fuori terra ed uno interrato con caratteristiche di finitura medie, facciata in stile e con accesso diretto da via Menotti attraverso l'androne d'ingresso condominiale.

L'unità risulta ben visibile dalla via grazie alle tre finestre dello spazio open space che si affacciano ad est direttamente. L'unità è dotata di accesso secondario dal cortile interno condominiale attraverso un piccolo balcone in proprietà.

L'esposizione, la visibilità e luminosità sono da ritenersi più che buone.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene di attribuire un coefficiente complessivo alle caratteristiche:

K2=1,05



K3= caratteristiche qualitative intrinseche - vetustà, caratteristiche architettoniche e costruttive, qualità delle finiture, stato di manutenzione –

L'unità risulta essere in ottimo stato di conservazione e manutenzione e risulta essere dotata di arredi per ufficio di buona finitura. Gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2014, anno di manutenzione generale con cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio, con modifica divisioni interne, rifacimento impiantistico e delle pavimentazioni, sostituzioni serramenti e porte interne.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che l'unità è arredata e ipotizzando impianti ripristinati e riattivati, si ritiene congruo attribuire un coefficiente alle caratteristiche qualitative intrinseche pari a:

$$K3 = 1,05$$

K4= caratteristiche produttive (servitù, locazioni, qualità e condizioni parti comuni)

L'unità non è gravata da servitù, è disponibile, ha un taglio dimensionale adatto per l'affitto e/o vendita, è inserita in un complesso di media qualità.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo assegnare il seguente coefficiente alle caratteristiche produttive:

$$K4 = 1,00$$

4.2 - Fonti di informazione – valori rilevati

Agenzia delle Entrate – Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Ufficio tecnico di Milano; Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI , Osservatorio delle quotazioni immobiliari PIU'PREZZI – Camera di Commercio Milano- Borsino immobiliare, operatori locali di compravendita.

Per la zona sono stati rilevati i seguenti parametri.

- Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI - 2 sem. 2018

Comune MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Codice zona: C12

Destinazione	Valore OMI min	Valore OMI max	Stato conservativo	Valore OMI medio
Uffici	3200	4200	Ottimo	3650
Uffici strutturati	3700	5100	Ottimo	4400

(allegato 6a)

- Osservatorio Immobiliare PIA' PREZZI - Camera di Commercio Milano

valori anno 2/2018

Comune MILANO

Zona: 30 - Piceno – Indipendenza



destinazione	Valore min	Valore Max	Valore medio
Uffici	2000	3500	2750
Uffici strutturati	2300	4000	3150

(allegato 6b)

Dalle offerte immobiliari in zona si ricavano i seguenti valori medi di mercato:

Uffici – stato conservativo ottimo - 4300 €/mq.

Alla luce delle indagini di mercato svolte, ipotizzando un trend sostanzialmente stabile del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire:

- Ufficio – stato ottimo- 3.950,00 €/mq

In conclusione al valore unitario medio ordinario attribuito è stato applicato un coefficiente K multi-criteriale (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) per giungere al valore attuale più probabile ed attendibile del bene immobile.

Al valore così ottenuto si applica una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, che visto la congiuntura economica si ritiene congruo essere pari al – 25%

Il valore così ottenuto è il VALORE DI VENDITA FORZATA, cioè la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

4.3 Valutazione corpi:

Fallimento Padova s.r.l. STIMA UNITA IMMOBILIARI AD USO UFFICIO via Ciro Menotti 1 - Milano													
CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE mq	COEFF. DESTINA ZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	K1 localizzazion e estrinseche	K2 posizionali intrinseche	K3 qualitative intrinseche - vetustà	K4 produttive	K TOTALE (k1*k2*k3*k4)	VALORE UNITARIO Euro/mq	VALORE Euro	
1	Unità fg. 355 particella 531 sub 704												
	Uffici	terra	97,00	1,00	97,00								
	Balcone	terra	1,80	0,10	0,18								
	Cantina	1 ^a interrato	12,60	0,25	3,15								
	TOTALE ARROTONDATO				100,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	€ 3.950,00	€ 434.500,00	
	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE											€ 434.500,00	
	Riduzione del valore del 25% 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):											-25,00%	-€ 108.625,00
	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE - STATO LIBERO											€ 325.875,00	
	arrotondato											€ 326.000,00	
												(trecentoventiseimila/00)	

5 – CONCLUSIONI

In base a tutto quanto esposto e ritenuto, il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato”, in sede di vendita giudiziaria, del compendio immobiliare sito in **Milano (Mi), via Ciro Menotti 1** costituito dall’**unità immobiliare ad uso ufficio** identificata al **fg 355 particella 531 sub 704**, immobile di proprietà del “**Fallimento PADOVA S.R.L.**”, c.f. 05981590960, in complessivi:

VALUTAZIONE ATTUALE, stato libero arredata, arrotondata Euro 326.000,00
(Euro trecentoventiseimila/00)

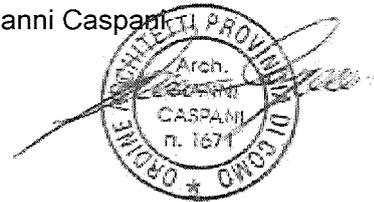
ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Grandate (Co), 16.05.2019

Il perito estimatore

Dott. Arch. Gianni Caspani



Allegati:

- Allegato 1 - Estratto mappa MILANO fg.355 particella 531;
- Allegato 2 – Planimetria catastale MILANO fg 355 particella 531 sub 704;
- Allegato 3 - Visura Storica Catasto Fabbricati MILANO fg.355 part.531 sub 704;
- Allegato 4a - ispezione ipotecaria UNITA' fg 355 particella 531 sub 704;
- Allegato 4b - trascrizione del 28-11-2014 - ATTO DI ACQUISTO DEL 25-11-2014;
- Allegato 4c - iscrizione del 28-11-2014 - IPOTECA VOLONTARIA MUTUO;
- Allegato 4d - iscrizione del 01-12-2016 - IPOTECA VOLONTARIA;
- Allegato 4e - iscrizione del 01-09-2017 - DECRETO INGIUNTIVO;
- Allegato 4f - iscrizione del 05-01-2018 - DECRETO INGIUNTIVO;
- Allegato 4g - iscrizione del 09-04-2018 - DECRETO INGIUNTIVO;
- Allegato 4h - trascrizione del 02-08-2018 - DICHIARAZIONE FALLIMENTO;
- Allegato 4i - ispezione ipotecaria UNITA' fg 355 particella 531 sub 1- ora sub 714;
- Allegato 4l - trascrizione del 14-11-2013 - ACCETTAZIONE SUCCESSIONE LOMBONI GIUSEPPE ANTONIO;
- Allegato 4m - trascrizione del 14-11-2013 - ACCETTAZIONE SUCCESSIONE LOMBONI GIOVANNA;
- Allegato 5 - stralcio PGT Milano fg.355 part.531;
- Allegato 6a - valori immobiliari OMI - TERZIARIO - 2 sem 2018;
- Allegato 6b - valori immobiliari Camera di Commercio Milano - 2 sem 2018;
- Allegato 7 - Comunicazione attività edilizia del 31-01-2014;
- Allegato 8 - atto di acquisto del 25-11-2014;
- Allegato 9 - attestato Prestazioni energetiche;
- Allegato 10 – documentazione fotografica;