

PERIZIA IMMOBILIARE STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga con studio in Assago (Mi) Via Bernini n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 7857, ed iscritto negli elenchi dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al N. 7590, conformemente all'incarico ricevuto dalla Dottoressa Notarnicola nella Sua qualità di perito stimatore nell'ambito della procedura di espropriazione mobiliare RGE n. 7385/2019, ha provveduto all'accertamento e valutazione dei beni di proprietà della società Lares srl, tutti posti nel Comune di Milano piazzale Principessa Clotilde con accesso dal civico 6 composti in sintesi da:

- n. 1 appartamento posto al piano terra,
- n. 2 appartamenti posti al piano primo.
- n. 1 box

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e l'estensione della presente relazione di stima chi scrive ha fatto riferimento alla documentazione resa disponibile dalla società Lares srl, nonché alle informazioni reperite in situ durante i sopralluoghi tecnico ispettivi degli immobili: location, contesto urbano, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazione impiantistica, indagini del mercato immobiliare locale.

L'attività svolta è basata inoltre sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

- ogni immobile è stato valutato singolarmente, pertanto il valore del portafoglio immobiliare nel suo complesso è stato ottenuto come sommatoria del valore dei singoli asset che lo compongono;
- i dati sulle consistenze immobiliari sono state rilevate in situ;
- gli immobili costituenti il portafoglio sono stati valutati nell'ipotesi di unità libere
- le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive



ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati;

- non si è condotta nessuna analisi relativamente alla presenza di passività ambientali;
- non sono state effettuate verifiche delle strutture;

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente relazione di stima.

1) BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione, sono tutti posti nel Comune di Milano nel fabbricato sito in via Principessa Clotilde con accesso dal civ 6. L'edificio, che nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, è costituito da otto piani fuori terra oltre al piano interrato ed è posto nelle immediate vicinanze della ormai mitica e famosissima Porta Nuova di Milano. Mai così sulla bocca di tutti come in questi anni, da quando i progetti Porta Nuova e Garibaldi sono stati avviati nel 2007. In dieci anni la fama della zona ha superato persino la più nota e confinante Garibaldi. Il quadro di supporto dei servizi alla residenza risulta ottimo, compresi i trasporti pubblici di superficie.

Le unità sono costituite da tre appartamenti ubicati uno al piano terra e due al piano primo. L'appartamento al piano terra è costituito da un monocale, mentre al piano primo uno è un monocale l'altro è un trilocale.

Le finiture sono per tutte le unità con parquet a doghe con essenza tipo rovere, pareti rasate e tinteggiate, serramenti in legno, bagni in ceramica, ad eccezione del bagno del trilocale che è con pavimenti e rivestimenti in marmo.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato.



2) SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

Dall'analisi svolta, risulta che l'edificio che ingloba le unità oggetto di stima è stato edificato in epoca ante 67. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Piano Terreno (ex sub 3 ora sub 717)

CILA PG 0552247/2018 del 13-12-2018 (Sanatoria per modifiche interne)

Comunicazione di cambio uso (L.R. 12/2005- L.R. 7/2017) PG 565047/2018

Piano Primo (ex sub 9 ora sub 715 e 716)

SCIA PG 13405/2017 del 11-01-2017 (frazionamento con cambio d'uso)

Comunicazione di fine lavori PG 136196/2017

3) CONSISTENZE

Le superfici reali sono state rilevate in sito e raggugliate secondo quanto suggerito nelle linee guida dell'Agenzia del Territorio *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE*" e del DPR 138/98, misurando i muri perimetrali per intero, quelli divisorii al 50%, i balconi/terrazzi 0,30 cantine 0,20

	Il Destinazione	Sub	Sup. Comm.	Condizioni
Piano				
T	Appartamento	717	43,00	buone
1	Appartamento	716	37,00	buone
1	Appartamento e cantina	715	101,00	buone
	Box	4	A corpo	

4. SITUAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione agli atti, le unità oggetto di valutazione risultano denunciate al NCEU del Comune di Milano nel seguente modo:



Piano Terreno

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

LARES SRL con sede in MILANO 00582110128 Proprietà

Descrizione:

Appartamento

Fg. 312 Mapp. 76 Sub. 717 cat. A/2; classe 5, consistenza 2 vani, piano T -superficie catastale mq 43; rendita € 413,17.

Piano Primo

Intestazione:

LARES SRL con sede in MILANO 00582110128 Proprietà

Descrizione:

Appartamento

Fg. 312 Mapp. 76 Sub. 715 cat. A/2; classe 6, consistenza 6 vani, piano 1-S2 -superficie catastale mq 101; rendita € 1.456,41.

Appartamento

Fg. 312 Mapp. 76 Sub. 716 cat. A/2; classe 6, consistenza 3 vani, piano 1 -superficie catastale mq 37; rendita € 728,20.

Piano S1

Box

Fg. 312 Mapp. 78 Sub. 4 cat. C/6; classe 9, sup. catastale mq 14, piano S1 rendita € 186,54.

5. **PROVENIENZA**

5.1) atto a rogito Dr. Cesare Gallavresi notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 07 giugno 1952 al n. di [REDACTED] registrato il 20-06-1952 n. [REDACTED] la [REDACTED] ed [REDACTED] vendevano alla Lares società a responsabilità limitata appartamento al piano primo.

5.2) atto a rogito Dr. Giuseppe De Carli notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 08 marzo 1954 al n. di rep. [REDACTED] registrato il 26-03-1954 n. [REDACTED] vendevano alla Lares società a responsabilità limitata appartamento al piano rialzato.



5.3) atto a rogito Dr. Giuseppe De Carli notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 08 marzo 1954 al n. di [REDACTED] registrato il 26-03-1954 n. [REDACTED] la [REDACTED] vendeva alla Lares società a responsabilità limitata box al piano interrato.

5.4) atto a rogito Dr. Domenico Acquarone notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, stipulato in data 20 gennaio 1994 al n. di rep. [REDACTED] "Trasformazione di società da Lares di [REDACTED] & C. s.a.s " a Lares srl.

6. SITUAZIONE LOCATIVA

Le unità immobiliari risultano parzialmente locate così come da elenco fornito dalla società Lares srl:

Appartamento sub 717

contratto di locazione registrato il 28-01-2020 n. [REDACTED] [REDACTED] data inizio locazione 01-01-2020 fine locazione 30-06-2020 canone complessivo € 6.000

Appartamento sub 715

contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, registrato il 29-07-2008 n. [REDACTED] serie [REDACTED] data inizio locazione 01-07-2008 fine locazione 30-06-2009 canone complessivo € 9.600. La parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78.

Appartamento sub 716

Risulta libero da persone, ma è regolamentato con il medesimo contratto ad uso diverso dall'abitazione del sub 715, essendo stato lo stesso sottoscritto in epoca ante opere edilizie di frazionamento e quindi nella sua consistenza immobiliare originaria.

LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo** (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario** (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, **diretta** o **indiretta**, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:



□ la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

□ la **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici** ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile,



legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

7. VALORE DI MERCATO

Come descritto al capitolo scelta del procedimento di stima, la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare



- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

In funzione della natura dei beni e dello scopo della presente stima, ritenendo di avere elementi sufficienti si procederà all'applicazione del metodo comparativo.

Stima con metodo comparativo

In questo caso, quindi, gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Pertanto il sottoscritto perito, per determinare il più probabile valore di mercato, si è avvalso dei valori desunti dall'Agenzia del Territorio, da quelli indicati dalla F.I.M.A.A. Collegio Agenti Affari in Mediazione delle province di Milano e Monza Brianza, nonché da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione, operatori del settore immobiliare e sul web.

Dalle analisi delle informazioni così acquisite si è rilevato che per unità immobiliari similari a quelle in oggetto con le loro specifiche destinazioni d'uso, i più probabili valori di mercato al mq, l'unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili, risultano così determinati:

Fonti di informazioni

- **O.M.I. – Agenzia delle Entrate- Primo Semestre 2019**

Provincia : Milano Comune: Milano Zona Semicentrale – Porta Nuova

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valori locazione €/mq		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abit. civile	Ottimo	8.400	11.700	L			L
Abit. civile	Normale	3.500	5.300				
Box	Normale	2.400	3.300				

- **F.I.M.A.A. - Rilevazione dei prezzi degli immobili-**

Provincia : Milano Comune: Milano Zona Repubblica Porta Nuova

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valori locazione €/mq		Superficie
		Min	Max		Min	Max	



Abit. civile	Ristruf. Epoca pregio	5.400	8.000	L	-	-	L
Box	Normale	€ 42.000	€ 60.000				

- **Comparables**

I valori sotto indicati si intendono valori di richiesta da parte dei venditori, al netto di eventuali sconti o promozioni e quindi non di effettivo ricavo.

- 1) Appart. bilocale ottimo stato Porta Nuova piano 8 Mq. 57 Prezzo di vendita € 750.000(**€/mq 13.150**)
- 2) App. quadrilocale viale Montesanto piano 1 Mq. 145 Prezzo di vendita € 1.100.000(**€/mq 7.600**)
- 3) App. trilocale via Marcora 12 piano 5 Mq. 110 Prezzo di vendita € 1.100.000(**€/mq 10.000**)
- 4) App. monolocale ottimo stato Porta Nuova 52 piano 8 Mq. 22 Prezzo di vendita € 253.000(**€/mq 11.500**)
- 5) App. monolocale ottimo stato Porta Nuova 52 piano 4 Mq. 45 Prezzo di vendita € 380.000(**€/mq 8.450**)

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media geometrica, avendo così :

Quindi avremo $V_m = \sqrt[n]{\text{num1, num2, num3..}}$ =

$$V.M. = \sqrt[n]{13.150+7.600+10.000+11.500+8.450} = \text{€/mq } 9.941,65$$

Alla luce di quanto rilevato, tenuto conto da quanto riportato dalle pubblicazioni di settore, tenuto conto di quanto indicato dalle agenzie immobiliari di zona, tenuto conto dello stato di conservazione delle singole consistenze, tenuto conto che , come detto in premessa i valori rilevati dalle agenzie sono di richiesta e quindi soggetti a possibili sconti in fase di trattativa, lo scrivente ritiene di adottare i seguenti valori posti a base della valutazione assumendoli per unità libere da vincoli,



Appartamenti	€/mq. 9.000,00
Box	€ 50.000,00

Pertanto avremo i seguenti valori:

VALORE A LIBERO

Appartamento fg 312 mapp 76 sub 717 Mq 43,00 x € 9.000,00/mq	€ 387.000,00
Appartamento fg 312 mapp 76 sub 716 Mq 37,00 x € 9.000,00/mq	€ 333.000,00
Appartamento fg 312 mapp 76 sub 715 Mq 101,00 x € 9.000,00/mq	€ 909.000,00
Box fg 312 mapp 78 sub 4 A corpo	€ 50.000,00

8. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Allo scrivente è stato richiesto di esprimere anche un parere di congruità rispetto al canone di locazione riferito all'unità identificata al fg 312 mappale 76 sub 715, nonché i presunti redditi per le restanti unità sub 716 e sub 717.

Al fine di rispondere a questo capitolo lo scrivente ha effettuato una verifica delle offerte in zona arrivando ai risultati sotto riportati:

- 1) Appart. quadrilocale ottimo stato Principessa Clotilde 6 piano 6 Mq. 160 canone/mese
€ 3.000(€/mq 19 €/mq)
- 2) Appart. quadrilocale ristrutturato Principessa Clotilde 8 piano 6 Mq. 185 canone/mese
€ 3.750(€/mq 20 €/mq)
- 3) Appart. quadrilocale ottimo stato Principessa Clotilde 8 piano 6 Mq. 220 canone/mese
€ 3.900(€/mq 18 €/mq)



4) Appart. monolocale ottimo stato Porta Nuova 52 piano 6 Mq. 30 canone/mese €
750(€/mq 25 €/mq)

5) Appart. monolocale ottimo stato Porta Nuova 52 piano R Mq. 35 canone/mese €
900(€/mq 26 €/mq)

6) Appart. bilocale ottimo stato Monte Santo 8 piano 3 Mq. 70 canone/mese €
1.900(€/mq 27 €/mq)

Tale ricerca ha dimostrato che i valori metro quadro aumentano con il diminuire della superficie, pertanto lo scrivente ritiene che i canoni presunti per le singole unità possano essere i seguenti:

- Appartamento sub 715 di mq 101 convenzionali e box sub 4 di pertinenza €/mq 22 avendo pertanto un canone mensile di : € 2.222 in c.t. € 2.200.
- Appartamento sub 716 di mq 37 convenzionali €/mq 25 avendo pertanto un canone mensile di : € 925,00 in c.t. € 900.
- Appartamento sub 717 di mq 43 convenzionali €/mq 25 avendo pertanto un canone mensile di : € 1.075,00 in c.t. € 1.050,00.

CONCLUSIONI

I valori di stima sopra riportati sono considerati per unità immobiliari libere. Ogni immobile è stato valutato singolarmente, pertanto il valore del portafoglio immobiliare nel suo complesso è stato ottenuto come sommatoria del valore dei singoli asset che lo compongono.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani.

Milano, 01-04- 2020

Il Perito

Geom. Michele Bonanzinga



