

## 1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del sig. Franco Maria Calcagni rappresentante legale della **Immobiliare del Sole srl** con sede in Cernusco sul Naviglio viale Assunta 101, in riferimento alla *Procedura di Concordato Preventivo* richiesto innanzi al Tribunale di Milano, in corso di attuazione, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; esaminata la documentazione messa a disposizione dalla proprietà presso gli uffici di Cernusco sul Naviglio, viale Assunta 101, il comparto è stato oggetto di diversi sopralluoghi nel primo trimestre del 2013 e recentemente nel terzo trimestre 2016.

## 2. Descrizione dei fabbricati

### *Notizie di carattere generale.*

Immobiliare del Sole srl con sede in Cernusco sul Naviglio viale Assunta 101, proprietà in Comune di Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Gorgonzola (provincia di Milano) e strada dei Tufi nel comune di Siena.

Le proprietà oggetto della presente stima si riferiscono più precisamente ad appartamenti e uffici realizzati o acquistati dall'Immobiliare del Sole srl lungo tutto il suo periodo di attività iniziato nel 1979.

Considerando i vari lotti definiamo:

- Lotto di Cernusco sul Naviglio, viale Assunta 101: uffici, appartamento mansarda, box e loc. deposito, affacciati su strada Padana Superiore e vicinanza alla metropolitana fermata Cernusco sn;
- Lotto Gorgonzola, via Milano 41: depositi e magazzini-laboratori;
- Lotto Cologno M.se, via M. Buonarroti, 31: uffici e posti auto;
- Lotto di Siena, strada dei Tufi, 58: appartamento con giardino.

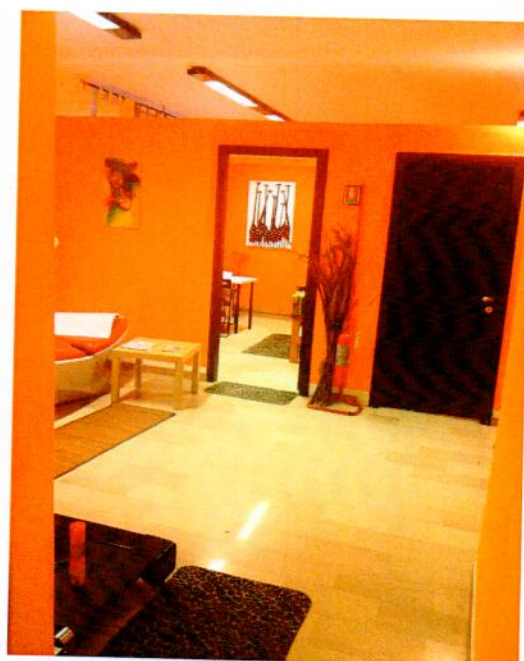
L'analisi tiene conto della ricerca sul territorio di fabbricati, uffici, negozi, magazzini, appartamenti, e lotti in condizioni simili, ovvero edificazioni dai primi anni '90 a inizio 2000, con destinazione residenziale, commerciale e locali tecnici o di laboratorio e dall'analisi critica del mercato immobiliare est Milano del biennio 2015-2016, appartamento in villa con giardino di proprietà provincia di Siena, zona fuori le mura, biennio 2015-2016.

**IPOTECHE:** Su tutto il fabbricato insiste attualmente una Ipoteca volontaria iscritta in data 28/12/2010 per un importo di € 1.200.00 in favore della BCC Carugate e Inzago. L'importo del debito residuo al 28/10/2016 è di € 684.495,00.

**Lotto di Cologno M.se:** Palazzina ad uso commerciale in posizione molto favorevole, situata a 400 mt. dall'uscita di Cologno Sud della Tangenziale Est di Milano e a 800 mt. dal polo Mediaset di Corso Europa. All'interno dello stesso si trova il teatro di posa della "Michelangelo Studio" utilizzato per la produzione televisiva di vari programmi. Di proprietà Immobiliare del Sole sono 2 ampi uffici al piano secondo, serviti da ascensore e ampie scale, per una superficie totale di 230 mq. con n°3 posti auto dedicati in cortile interno.

A chiarimento e completamento della descrizione, si allega alla presente perizia un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi e delle proprietà in oggetto, riportanti luogo e posizione.

- Foglio 12, mapp. 163 sub. (ex-508)713,(ex-509)714,703,704,705





Dott. Ing. REDAELLI Riccardo  
 Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI  
 Albo ingegneri di Milano n° A 26661



➤ VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

alloggio	sup. commerciale	Dati catastali	mq. Tot. Param.	valore stato di fatto
ufficio 8	commerciale mq. 177	f.12 p.lla 163 sub. 714	177,00	€ 424.800,00
ufficio 7	commerciale mq. 70	f.12 p.lla 163 sub. 713	70,00	€ 154.000,00
corridoio di proprietà	commerciale mq. 17,6	f.12 p.lla 163	17,60	€ 42.240,00
posti auto	posti auto in cortile interno	f.12 p.lla 163 sub. 703,704,705	3,00	€ 36.000,00

**VALORE:**

€ **657.040,00**

➤ **Dati urbanistici**

I dati catastali relativi alle varie proprietà in esame sono:

Catasto fabbricati di Cologno M.se:

folio 12 mappali 163 sub. 713,714,703,704,705

Più in dettaglio:

Fg 12 map 163	sub (ex-508) 713 CAT. A/10	ufficio 7, 2° piano (libero)
Fg 12 map 163	sub (ex-509) 714 CAT. A/10	ufficio 8, 2° piano (libero)
Fg 12 map 163	sub 703 CAT. C6	posto auto piano terra
Fg 12 map 163	sub 704 CAT. C6	posto autopiano terra
Fg 12 map 163	sub 705 CAT. C/6	posto auto piano terra



**REGOLARITA' URBANISTICA:** Unità Immobiliari esistenti, allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili sono conformi catastalmente e urbanisticamente.

Si riportano inoltre gli estremi delle pratiche edilizie allegate per il comparto di **Cologno M.se via Buonarroti,31:**

- Concessione Edilizia n° 6695-bis del 20/12/89 Comune di Cologno M.se;
- Domanda di Certificato abitabilità/agibilità del 16/02/90 Comune di Cologno M.se;

Si allegato alla perizia le certificazioni degli impianti, reperite presso gli uffici della Immobiliare del Sole.  
(come da fotocopie allegate alla presente)

**IPOTECHE:** Su tutto il fabbricato insiste attualmente una Ipoteca volontaria iscritta in data 8/2//2002 per un importo di € 1.053.574 in favore della BCC Cernusco. L'importo del debito residuo al 28/10/2016 è di € 218.419,00.

**Lotto di Siena:** Trattasi di immobile residenziale con appartamento al primo piano di vecchio casale, ristrutturato, con giardino di pertinenza, zona fuori le Mura.

A chiarimento e completamento della descrizione, si allega alla presente perizia un report fotografico dello stato di fatto dei luoghi e delle proprietà in oggetto, riportanti luogo e posizione.

Foglio 87, mapp. 173 sub. 2





Dott. Ing. REDAELLI Riccardo  
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI  
Albo ingegneri di Milano n° A 26661

**REGOLARITA' URBANISTICA:** Unità Immobiliari esistenti, allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili sono conformi catastalmente e urbanisticamente.

Si riportano inoltre gli estremi delle pratiche edilizie allegate per il vecchio casale di Siena strada dei Tuffi, 58:  
Dia Ristrutturazione completa unità abitativa in oggetto, prot. n° 42693 del 8/09/2005, comune di Siena.

**ESTREMI CONTRATTI DI AFFITTO IN ESSERE**

- Contratto di locazione registrato il 13/05/13, atto Notaio Vieri Cirillo di Siena, ad uso abitazione, durata 15 anni dal 1/05/13 al 30/04/28. canone annuo escluso spese condominiali € 8.000,00+ IVA con rivalutazione ISTAT: inquilino: [REDAZIONE] CF: [REDAZIONE]. (non è presente attestato classificazione Energetica, mentre sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti);

Si allegato alla perizia le certificazioni degli impianti, reperite presso gli uffici della Immobiliare del Sole.  
(come da fotocopie allegata alla presente)

**IPOTECHE:** Su tutto il fabbricato insiste attualmente una Ipoteca giudiziale iscritta in data 4/08/2016 per DI, peraltro opposto per importo di € 126.000, in favore della Cassa di Risparmio Asti. L'importo del debito residuo al 28/10/2016 è di € 52.940,00.



#### **4. Criteri e metodologie estimative**

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

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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



Dott. Ing. REDAELLI Riccardo  
Via Don Gnocchi 27, Trezzo sull'Adda MI  
Albo ingegneri di Milano n° A 26661



Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili ( od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta ).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali **l'esistenza di beni simili al bene da stimare**, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori ( di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

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

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.



Per la perizia in oggetto si è scelto l'approccio di mercato tramite comparazione diretta a beni similari disponibili in larga scala nel contesto Milano est, Gorgonzola, Cernusco S/N, Cologno M.se. con la valutazione tecnica e la stima euro/mq dei lavori di completamento necessari.

*Una valutazione puntuale riguarda la quotaparte di fabbricato di Cernusco sul Naviglio MI viale Assunta 101 in affitto alla [REDAZIONE]. Il contratto d'affitto sottoscritto nell'anno 2007 (pre "crisi economica") è estremamente favorevole e la natura dell'inquilino è garanzia di correttezza e permanenza del rapporto negli anni a venire. Inoltre vige il ripristino dei locali a carico dell'affittuario, nel caso di cessazione del contratto, senza alcuna spesa da parte della proprietà Immobiliare del Sole.*

*Più precisamente trattasi di affitto stipulato nel 2007 tra Immobiliare del Sole srl e [REDAZIONE] con termine ultimo nel 2025. Il valore di stima dei locali di pertinenza [REDAZIONE] sono calcolati a partire dal contratto d'affitto che porta alla proprietà circa 70.000,00 euro annui con rivalutazione ISTAT annuale a cui detrarre spese di costi di tassazione, circa 9.000,00 euro annui. Sul netto si ipotizza un tasso di rendita garantita del 5%.*

*Sono stati valutati attentamente anche i valori delle altre unità locate a Cernusco Sul Naviglio, tenendo in considerazione che l'Ufficio 38 locato alla [REDAZIONE] garantisce attualmente una rendita del 4%, l'Ufficio Q una rendita del 2,55% e le autorimesse garantiscono una rendita che va dal 3.70% al 4.30%;*

*L'immobile in Siena invece garantisce attualmente una rendita del 2%.*



## **5. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare**

Per la tipologia dei fabbricati e delle unità in esame ad uso residenziale, commerciale e di deposito, si rileva, per la zona di Milano, una flessione generalizzata degli atti di compravendita e dei prezzi su ogni tipo di edificio negli ultimi sei mesi.

Per i casali ristrutturati ad uso residenziale, prima casa, in zona fuori le mura di Siena, la variazione di stima è notevole. Si fa presente che nei valori presenti nelle tabelle di calcolo che seguono, sono in essere piccole variazioni atte a dare peso alle differenti condizioni al contorno dei vari lotti, quali vicinanza a metropolitana, area verde disponibile, scarsità di box o parcheggi in sito.



## 6. Metodo adottato e calcolo

Dopo una accurata analisi del contesto immobiliare e del mercato di *fabbricati realizzati dalla metà degli anni '80 completamente e parzialmente ristrutturati e nuove edificazioni*, effettuata tramite ricerca ampia in rete, incrociata con diversa stampa specialistica si assumono i seguenti valori:

Ufficio zona Cernusco sN <i>classi energetiche da G a D</i>	€/mq 2.280/medio
Uffici e superf. Commerciali Cernusco sN	€/mq 2.500/medio
Uffici e superf. Affittati Banca Cernusco sN	€/mq 4.270
Uffici e superf. Commerciali Cologno M.se	€/mq 2.400/medio
Magazzini e depositi Gorgonzola	€/mq 390/medio
Area edificabile Gorgonzola	€/mc 270
Siena fuori le mura	€/mq 2.600/medio



### ➤ RIEPILOGO GENERALE STATO DI FATTO:

Cernusco sN	€ 2.975.290
Gorgonzola (magazzini)	€ 652.656
Cologno M.se	€ 657.040
Siena	€ 426.800

**TOTALE**

-----  
**€ 4.711.786**

## 7. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per il comparto relativo alle proprietà della società Immobiliare del Sole srl, zona Milano est e proprietà nel comune di Siena di cui trattasi, il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad €. **4.711.780** in c.t. (Euro quattromilionisettecentoundicimilasettecentoottanta/00), esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in Trezzo sull'Adda, li 10/04/2017

Firmato

(Dott. Ing. Redaelli Riccardo)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Redaelli Riccardo'. The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ALBO INGEGNERI DELLA REGIONE LOMBARDA' around the top edge and 'MILANO' at the bottom. In the center of the stamp, there is a smaller circle with the number '20' inside it.

Seguono documenti allegati alla perizia:

- Allegati A
- Allegati B
- Allegati C





## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

### Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 20 del mese di APRILE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor ING. REDAELLI RICCARDO nato a VAPRIO D'ADDA il 29 / 05 / 1980, residente in TREZZO SULL'ADDA prov. (MI) in via DON Gnocchi, 27, identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AY7357216 rilasciato da COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA il 05 / 05 / 2015 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 10 / 4 / 2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup> il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dr.ssa Anna PRATICO

20 APR 17 - 013005



#### NOTA BENE:

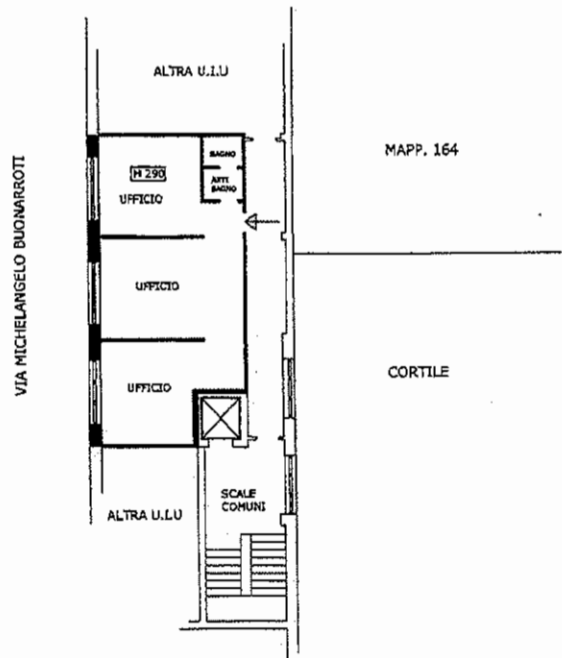
L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Monzese	
Via Michelangelo Buonarroti	civ. 31
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pozzoli Marco
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Faticella: 163	Architetti
Subalterno: 713	Prov. Monza E Brianza N. 1447

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO  
H 290

SCALA 1:200

104



MODULARIO  
F. 119 - rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

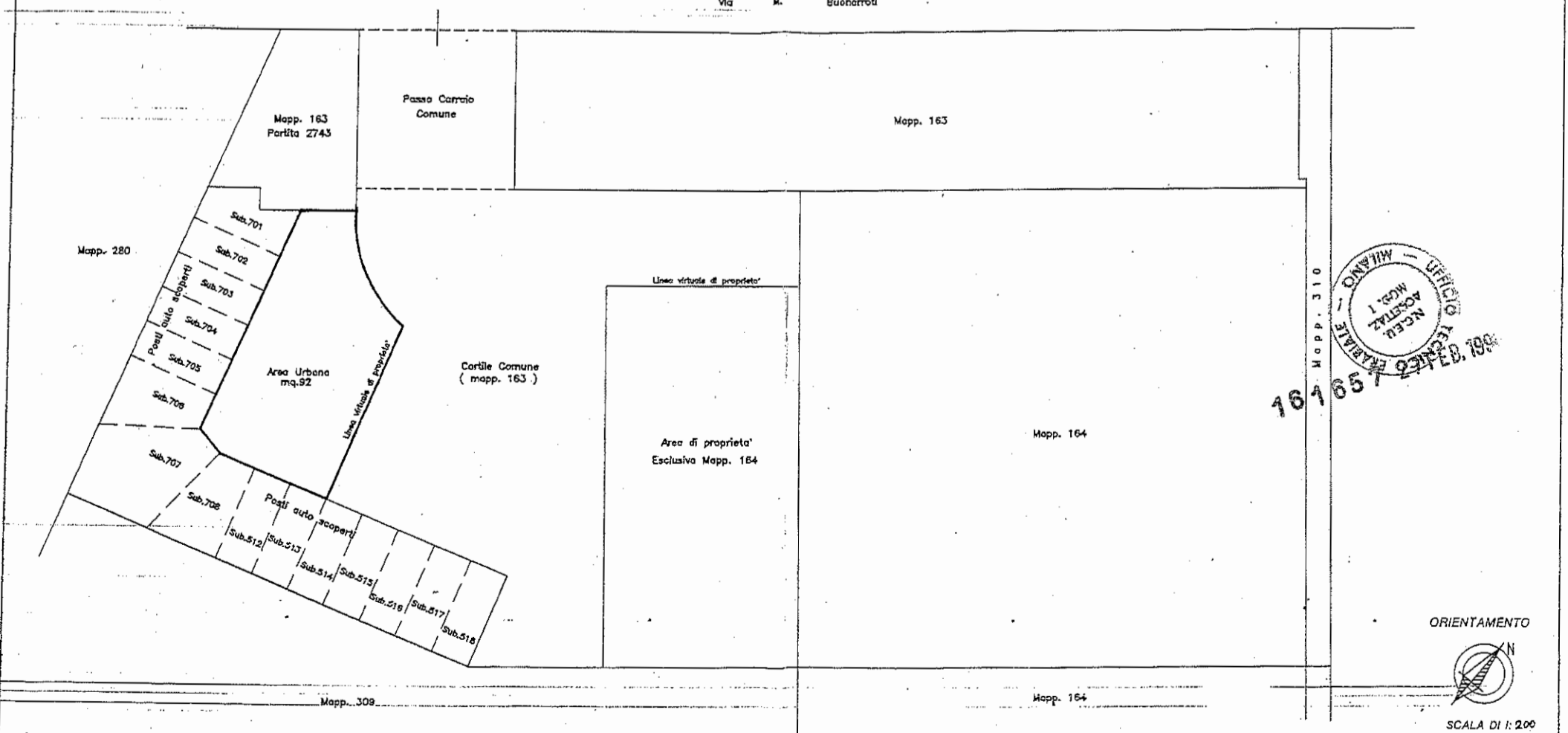
LIRE  
400

Planimetria di u.l.u. in Comune di Cologno M.se via Buonarroti

31  
CIV.

Pianta Piano Terra

Via M. Buonarroti



161657  
OFF. D. P. P. M.  
UFFICIO TECNICO CATASTALE  
N. 1  
ACQUA  
M. 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Franco Calcagni  
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali  
F. 42  
n. 163 sub. 710

iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di Milano n. 5734  
data ..... Firma .....



RISERVATO ALL'UFFICIO

106