STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI
Puviani & Puviani
Consulenza Tribunale e progettazioni

TRIBUNALE DI MILANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 272/2023 R.G.E.

Creditore procedente: [redacted]

Contro

Debitore esecutato: [redacted]

G.E.I. Dott.ssa Idamaria Chieffo

* * * * * * * * * * * * * *

Il Tribunale di Milano, nella persona dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo, con verbale d'udienza del 19/12/2023, ha conferito incarico di Perito allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena il 11.07.1970, Geometra libero professionista con Studio in Sassuolo Via del Pretorio Civ. 17 e in Milano loc. Zibido san Giacomo alla Via Zibido 3, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Modena, e dei periti estimatori di Milano.

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti Io scrivente espone la seguente

41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868

20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo, MILANO, *Italy 335 6481008*

e-mail info @ puviani.it

R E L A Z I O N E

Presa visione tramite Processo Civile Telematico degli atti facenti parte della procedura esecutiva iscritta al numero 272/2023 r.g.e.i. **ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti** lo scrivente ha consultato gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente presso gli uffici del Territorio, alla sezione del catasto Urbano ha esaminato la documentazione che identifica il cespite sottoposto ad esecuzione. Infine consultato gli uffici tecnici del Comune di Milano, ha esaminato i progetti legittimati per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del Catasto Fabbricati, il bene immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere interamente allibrato al debitore esecutato '[redacted]", sede[redacted]– c.f.: [redacted], per la proprietà di 1000/1000 ed identificato nel Comune di Milano al:

- foglio 521, part. 213, sub. 1, **graffato** con la part. 212, sub. 702, zona censura 2, cat. D/8, rendita Euro 22.550.00;

Quanto sopra è riscontrabile nella documentazione catastale reperita e costituita da visura, planimetria ed estratto di mappa.

Allegato Doc 01 – documentazione catastale

2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Sito nel Comune di Milano (MI), Via Alzaia Naviglio Pavese n°68, il complesso residenziale si compone di n° 15 appartamenti previsti da progetto realizzati su tre piani, in corso di realizzazione ottenuti dal recupero di un ex

capannone ed ampliamento volumetrico, 13 cantine interrate, e 15 posti auto sempre interrati. Il tutto con una superficie commerciale di 1.181,31 mq.

Il complesso è accessibile dalla via Alzaia naviglio Pavese attraverso l'andito carrabile d'ingresso del condominio adiacente.

Si presenta in corso di costruzione ed allo stato grezzo, con la struttura portante sia interrata che in elevazione ultimata, le partizioni principali eseguite, parte degli impianti al piano terreno impostati e parzialmente eseguiti.

In particolare gli appartamenti si presentano allo stato grezzo, gli impianti non sono completi, mancano i pavimenti e gli infissi interni ed esterni. Non vi è traccia dei sanitari. Inoltre i parapetti risultano parzialmente montati nei terrazzi al piano secondo e temporanei al piano primo.

I posti auto, come gli appartamenti, non sono stati completati; in particolar modo la rampa d'accesso risulta essere formata da detriti provenienti dalle lavorazioni.

L'area comune è costituita da cortile interno, vano scala di collegamento a tutti i piani del compendio, ballatoi a servizio degli appartamenti al piano primo e al piano secondo, le aree di manovra ed i corridoi a servizio rispettivamente di posti auto e cantine.

Le aree comuni si presentano come il resto del compendio privi di pavimentazioni, e finiture.

L'area di insistenza del compendio è integrata in una zona ad alta densità edificatoria, di carattere storico, nell'area Sud del centro cittadino, a poche decine di metri da Viale Liguria e breve distanza di metri da Porta Ticinese.

Il tutto come meglio identificato nelle mappe di inquadramento e nell'allegato fotografico

In merito all'attestazione di prestazione energetica, il sottoscritto perito fa presente che, allo stato attuale, risulta impossibile redigere il predetto attestato in quanto l'immobile non è stato ancora completato.

Si vuole ivi rilevare come il bene, già visionato dallo scrivente nella fase di liquidazione giudiziale circa un anno addietro, abbia mostrato durante il nuovo accesso segni di aggravamento dello stato conservativo in forma superiore alla media; ciò da ricondursi alla tipologia costruttiva "a secco" delle murature che se non completate (come nel caso che qui vede coinvolto l'immobile) tendono a deteriorarsi con una velocità decisamente superiore alla media.

Si vuole inoltre significare come durante il sopralluogo ultimo scorso sia emerso un segno di cedimento / abbassamento/ assestamento del setto murario costruito con la finitima proprietà di cui la mappale 214, con conseguenziale movimento del fabbricato, ad uso autorimessa, anch'esso costruito sul limite di confine. Lo scrivente consiglia di monitorare tale movimento per valutarne l'entità e le conseguenze ipotetiche in rapporto all'esito delle indagini. Anche di tale condizione si è tenuto in debita considerazione nell'ambito estimativo, pur precisando che il peso di tale condizione è stato determinato solo in via ipotetica non essendovi elementi certi per formulare una entità assoluta.

Come si evince dall'allegato Doc 02 – allegato fotografico

3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile oggetto d'esecuzione non risulta occupato in quanto allo stato grezzo e privo di agibilità.

4. PROVENIENZA

Secondo le risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare di Milano, con atto di compravendita, per Notaio Maurizio Olivares di Milano, in data 25/02/20211, rep. N. 75109/14081, trascritto a Milano 1 in data 8/3/2011, al numero di reg. part. 9092 e reg. gen. 13769, la Società "[redacted]" acquistava dalla Società "[redacted]" la piena proprietà del cespite oggi oggetto di esecuzione immobiliare.

La Società "[redacted]" con atto per Notaio Maurizio Olivares di Milano, in data 9/10/2012, rep. N. 77656/15314, trascritto a Milano 1 in data 11/10/2012 reg. part. 37575 e reg. gen. 51415, si trasformava in "[redacted]".

In allegato atto di compravendita Doc 03 – atto di provenienza

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Sulla scorta delle indagini svolte presso i registri immobiliari meccanografici di Milano, sulla consistenza immobiliare oggetto di pignoramento risultano gravare le formalità elencate nelle ispezioni ipotecarie agli atti della procedura e nella certificazione notarile:

--**costituzione di vincolo** con atto autenticato nelle firme dal Notaio Maurizio OLIVARES di Milano in data 77548/15269, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20 settembre 2012 ai numeri 47368/34936, con il quale la società "[redacted]", avendo presentato al Comune di Milano progetto di demolizione del fabbricato industriale e di nuova costruzione di fabbricato residenziale, costituiva a favore del Comune di Milano sull'area individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano con le p.lle 212 e 213 vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B3 e si impegnava nei confronti del Comune a cedere allo stesso, ove da esso ritenuto conveniente, una zona di circa mq 805,78 destinata ai nuovi standard urbanistici richiesti dalla trasformazione dell'edificio da industriale a residenziale;

--**ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto per Notaio Angela Andreina PUOPOLO di Brugherio (MI) in data 26 luglio 2019, rep. n. 1774/1462, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 agosto 2019 ai numeri 61711/10875, per la somma di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) a favore di "[redacted]" con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del bene in oggetto;

--**domanda giudiziale di accertamento di sottoscrizione atti** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21 novembre 2019 ai numeri 87049/59420, a favore di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta di [redacted] di adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita relativo agli appartamenti individuati con le sigle B.2.A., B.2.B., B.1, B.5.2;

--**domanda giudiziale di accertamento di sottoscrizione atti** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21 novembre 2019 ai numeri 87839/60004, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta di [redacted] di integrare il contratto preliminare di compravendita del 5 marzo 2018, registrato a Milano il 20 marzo 2018 con la superficie utile della porzione di edificio promesso in vendita - di circa 130 mq - e con la quota espressa in millesimi - pari a 168,35/1000 - relativa all'intero costruendo edificio;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27587/5173, per la somma di Euro 12.915,23 (dodicimilanovecentoquindici virgola ventitré) a favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società [redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27588/5174, per la somma di Euro 153.260,20 (centocinquantatremiladuecentosessanta virgola venti) a favore di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 8 aprile 2022 ai numeri 27589/5175, per la somma di Euro 117.583,24 (centodiciassettemilacinquecentottantatré virgola ventiquattro) a favore di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16 febbraio 2023 ai numeri 10200/7585, a favore della società "[redacted]" con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto, derivante da richiesta della società "[redacted]" di adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto preliminare di compravendita concluso in data 12 marzo 2019;

--**sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30 marzo 2023 ai numeri 21949/16451, a favore della "[redacted]" e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

--**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30 marzo 2023 ai numeri 21952/16454, a favore della Società "[redacted]" con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

Si segnala costituzione di vincolo a cortile, sosta, accesso pedonale e regolamentazione trascrizioni costituita con atto per Notaio Carlo CERNEZZI di Milano in data 24 maggio 1952, rep. n. 4810/2025, trascritto a Milano 1 in data 9 luglio 1952 ai numeri 19855/17228.

Dal raffronto fra il certificato sostitutivo ventennale redatto dalla dott.sa Teresa di Girolamo e l'analisi delle trascrizioni a favore e contro effettuate sia sugli immobili oggetto di pignoramento che sulla società [redacted], è emerso che non vi è traccia del vincolo di asservimento di cui all'RG 47368, RP 34936 del 20/09/2012. Detta discrasia è da ricondursi al soggetto che sottoscritto il vicolo nell'anno 2012 ([redacted]) ma detta società si è poi trasformata in [redacted] in data [redacted].

6. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla verifica effettuata presso la P.A., si evince che:

- La costruzione del fabbricato risale al 1965, con la pratica edilizia n°69727 del 1965;

- L'intervento da parte di "[redacted]", nonché il mutamento della destinazione d'uso del fabbricato e la "sostituzione edilizia di fabbricato ad uso artigianale con edificio residenziale con autorimessa", risale al 2018 con la SCIA PG 0337402/2018 depositata il 27/07/2018;

- il 16/06/2021 venne presentata una richiesta di proroga di 3 anni per la SCIA PG 0337402/2018, che rimanda la fine lavori al **27/07/2024**;

Il tutto come meglio identificato all'allegato Doc 04 – atti comune

a. *CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE*

A seguito di una approfondita analisi della documentazione presente negli archivi comunali e nell'archivio dell'agenzia delle entrate, è risultato che lo stato attuale non corrisponde allo stato legittimato e alle planimetrie catastali (queste ultime rappresentano ancora il vecchio immobile, e, stante il lasso di tempo trascorso dalla presentazione del permesso di costruire, necessitano di una variazione).

Le difformità rilevate riguardano prevalentemente diverse distribuzioni interne e sagoma, con una conformazione planimetrica leggermente differente rispetto allo stato realizzato. Tali difformità posso essere oggetto di conformazione all'interno di una variante anche a titolo sostanziale della pratica edilizia attualmente in essere i cui costi sono stati accuratamente ponderati all'interno della determinazione del valore immobiliare.

7. CONSISTENZA

Le misure del presente compendio sono state desunte dagli elaborati grafici forniti dalla P.A. durante l'accesso agli atti e dai rilievi metrici eseguiti in loco.

Lo sviluppo della superficie commerciale risulta essere pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile viene computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, fatto salvo si rendesse necessaria una computazione diversa che verrà determinata a seconda dei casi; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari vengono computati nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto infine concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dall'elaborazione di quanto sopra è stata redatta la seguente tabella riassuntiva.

APPARTAMENTO N°	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE REALE (mq)	INDICE	S.L.V (mq)
parti comuni	Interrato	posti auto interrati+ area	438,50	0,25	109,63
parti comuni	interrato	cantina	8,50	0,5	4,25
parti comuni	interrato	sottoscala	8,72	0,3	2,616
t1	terra	appartamento	36,87	1	36,87
t2	terra	appartamento	34,34	1	34,34
t3	terra	appartamento	32,45	1	32,45
t4	terra	appartamento	28,40	1	28,4
t5	terra	appartamento	54,25	1	54,25
t6	terra	appartamento	66,85	1	66,85
parti comuni	terra	cortile interno	119,95	0,1	11,995
parti comuni	terra	cortile retro	68,55	0,1	6,855
parti comuni	terra-1-2	scale	15,30	1	15,3
1,1	primo	appartamento	56,10	1	56,1
		balcone	8,70	0,3	2,61
1,2	primo	appartamento	38,85	1	38,85
1,3	primo	appartamento	45,00	1	45
1,4	primo	appartamento	60,30	1	60,3
1,5	primo	appartamento	87,37	1	87,37
1,6	primo	appartamento	82,06	1	82,06
	primo	balcone	8,70	0,3	2,61
parti comuni	primo	ballatoi	59,36	0,3	17,808
2,1	secondo	appartamento	46,24	1	46,24
		terrazzo	15,78	0,3	4,734
2,2	secondo	appartamento	73,61	1	73,61
		terrazzo	30,50	0,3	9,15
2,3	secondo	appartamento	61,88	1	61,88
		terrazzo	27,60	0,3	8,28
2,4	secondo	appartamento	88,67	1	88,67
		terrazzo	15,49	0,3	4,647
	secondo	ricovero	24,86	0,5	12,43
parti comuni	secondo	ballatoi	43,48	0,3	13,044
parti comuni	interrato	cantine	124,24	0,5	62,12
TOTALE			1911,47		1181,31

8. STIMA RICERCA DI MERCATO

I rilevi economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, sono stati condotti nel Comune di appartenenza con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti, oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, il netto e significativo aumento annuale dei valori unitari €/mq, dei costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisti ed utile d'impresa.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

Codice zona: C18

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

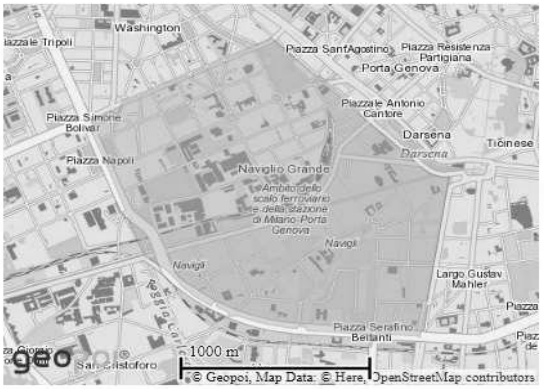
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	5700	7800	L	16,6	24	L
Abitazioni civili	Normale	3900	5600	L	11,5	16,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4000	4500	L	12,1	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3000	3900	L	8,2	12	L
Box	Normale	2100	3500	L	8	14	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni









La tabella sotto riportata rappresenta comparabili dinamici che dovranno essere opportunamente ragguagliati ai valori statici di interscambio.

COMPARABILE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	€/mq	VALORE COMMERCIALE (€)	INDICE COMPARATIVO	VALORE COMMERCIALE COMPARATIVO (€)	€/mq COMPARATIVO
1	appartamento	220	6.272,73 €	1.380.000,00 €	0,9	1.242.000,00 €	5645,45
2	appartamento	150	7.333,33 €	1.100.000,00 €	0,8	880.000,00 €	5866,67
3	loft	80	4.000,00 €	320.000,00 €	1,35	432.000,00 €	5400,00
4	bilocale	65	4.538,46 €	295.000,00 €	1,25	368.750,00 €	5673,08
5	stabile inizio '900	75	4.200,00 €	315.000,00 €	1,35	425.250,00 €	5670,00
6	monolocale	37	7.297,30 €	270.000,00 €	0,8	216.000,00 €	5837,84
7	trilocale	110	5.636,36 €	620.000,00 €	1,05	651.000,00 €	5918,18
8	appartamento (Venduto)	235	5.829,79 €	1.370.000,00 €	1	1.370.000,00 €	5829,79
9	trilocale	120	6.250,00 €	750.000,00 €	0,9	675.000,00 €	5625,00
10	trilocale	110	6.436,36 €	708.000,00 €	0,9	637.200,00 €	5792,73
11	bilocale	55	5.963,64 €	328.000,00 €	0,95	311.600,00 €	5665,45
12	trilocale	100	6.100,00 €	610.000,00 €	0,95	579.500,00 €	5795,00
13	trilocale	75	6.800,00 €	510.000,00 €	0,9	459.000,00 €	6120,00
14	bilocale	55	5.963,64 €	328.000,00 €	0,95	311.600,00 €	5665,45
15	trilocale	100	6.980,00 €	698.000,00 €	0,9	628.200,00 €	6282,00
16	trilocale	100	6.150,00 €	615.000,00 €	0,95	584.250,00 €	5842,50
17	trilocale	101	5.297,03 €	535.000,00 €	1,1	588.500,00 €	5826,73
18	monolocale	48	4.583,33 €	220.000,00 €	1,2	264.000,00 €	5500,00
19	monolocale	46	4.782,61 €	220.000,00 €	1,2	264.000,00 €	5739,13
20	bilocale	55	4.400,00 €	242.000,00 €	1,25	302.500,00 €	5500,00
21	monolocale	43	4.883,72 €	210.000,00 €	1,2	252.000,00 €	5860,47

Il valore unitario €/mq è stato calcolato facendo la media ponderata tra il valore commerciale comparativo e la superficie commerciale, ed è stato arrotondato a €5.775,00

METODO ESTIMATIVO E DETERMINAZIONE DEL VALORE IN AMBITO COMMERCIALE LIBERO

Considerata la natura dei beni oggetto di stima, per procedere in maniera adeguata alla valutazione del compendio immobiliare, è stato necessario adoperare la seguente metodologia estimativa.

Valutazione con metodo di trasformazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vm e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$Va = Vm - (\sum K + Ip + Pl)$

dove:

Va = valore attuale dell'area semi edificata

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi al completamento della costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

Pl = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Determinazione del valore attuale a compendio finito Vm

Per la valutazione dei fabbricati finiti ed all'attualità è stato utilizzato, come già dianzi esplicitato, il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la

vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno degli studi tecnici, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi sia carattere statico che carattere prevalentemente dinamico nell'area di insistenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

Tale sistema di analisi valutativa consente di determinare un valore medio unitario al metro quadrato (Vmq) che moltiplicato per la Superficie lorda vendibile (Slv) individua il più probabile valore di mercato del compendio finito all'attualità)

L'individuazione della Slv è ricavabile dalla tabella di cui al capitolo 7.
L'individuazione della Vmq è ricavabile dalla tabella comparabili di cui a inizio capitolo.

Se ne deduce che Vm = Slv * Vmq = €. 6.822.065,25
Diconsi (€. Settemilionicentomilacentosettanta/00)

Costo della trasformazione (C = ∑K + Ip + PI)

È il costo ordinario occorrente per il completamento dell'immobile sino ad ottenere un compendio funzionale, abitabile, ed integro in tutte le sue porzioni di finitura:

• costo delle opere edili (∑K) comprendente: costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna; oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo); contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria se ed in quanto dovuti;
• interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
• profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

Costo tecnico di costruzione e compensazione del depauperamento

Calcolato sulla S.l.v. di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa, la sistemazione esterna nonché eventuali imprevisti e considerata la sostanziale assenza di urbanizzazioni. La tipologia prevista, in considerazione dell'ubicazione e per analogia costruttiva con edificazioni limitrofe, è prevista con finiture di tipo medio, non di pregio.

€. 1.950,00 x mq 1.181,31 €. 2.303.554,50

Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, catasto ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del suesposto costo di costruzione.

€. 195,00 x mq 1.181,31 €. 230.355,45

Contributi

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali

(verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali che, dalle indagini effettuate, ammontano complessivamente al 5 % di S.l.v.

€. 59,07 x mq 1.181,31	€.	69.774,67

Sommando le tre voci sopra riportate otterremo quindi il costo delle opere edili (∑K) come segue:

TOTALE	€.	2.603.684,62

Oneri finanziari

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasporla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5% e si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria, ottenendo quindi un'incidenza al mq di S.l.v. pari a:

€. (1.950,00 + 195,00 + 59,07) x 5%	€./mq	110,20

Da cui:

€. 110,20 x mq 1.181,31	€.	130.184,23

Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente all'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti). Vista la congiuntura economica attuale, lo scrivente ha ritenuto soddisfacente

ipotizzare, per il caso in esame, una percentuale di profitto pari al 15% contabilizzato col medesimo criterio.

€. (1.950,00 + 195,00 + 59,07 + 110,20) x 15% €/mq. 347,14

Da cui:

€. 347,14 x mq 1.181,31 €. 410.080,33

Determinazione del valore in ambito commerciale libero con il metodo di trasformazione

Dalla formula Va = Vm – (∑K + Ip + PI), applicando i valori sopra esposti otterremo le valutazioni seguenti.

Totale €. 3.678.116,08

Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto

Riduzione del 5% come di prassi:

€. 3.678.116,08 – 5 % = €. 3.494.210,28

Arrotondati ad €. 3.495.000,00

Decurtazioni:

Spese per la Conformazione urbanistica e catastale:

Si intendono comprensivi di oneri di rilievo, restituzione grafica, pratiche edilizie e diritti di segreteria

€. 3.495.000,00 - €. 12.000 = €. **3.483.000,00**

Diconsi € **tremilioniquattrocentottantatremila/00**

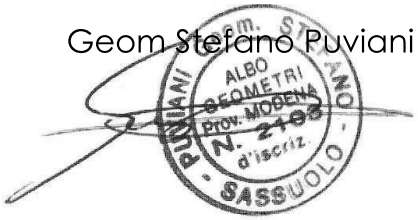
Giustificazione della valutazione: la presente valutazione tiene in debita considerazione lo stato attuale dei cespiti comprensivo delle criticità rilevate e dei costi di conformazione, nonché la **possibilità di immediato realizzo.**

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver evaso l'incarico con la massima diligenza e si rende disponibile pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Sassuolo lì 23/02/2024

Il tecnico

Geom Stefano Puviani



41049 Sassuolo (MO) Via Del Pretorio n° 17 Italy Tel 0536/951184 Fax 0536/984868

20080 -Via Zibido 3. Zibido San Giacomo, MILANO, *Italy 335 6481008*

e-mail info @ puviani.it