



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione del patrimonio

25/2020

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Carmelo Barbieri

LIQUIDATORE:

Avv. Gino da Pozzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2023

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNDR74E18E801N
con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via
Verdi 23 telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900

Giudice Delegato **Dr. Carmelo Barbieri**

Liquidatore **Avv. Gino da Pozzo**

Perito **Ing. Andrea Salvadori**

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in Boffalora Sopra Ticino, Via Verdi n.23, è stato incaricato dal Liquidatore Avv. Gino da Pozzo, in qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio ex artt. 14-ter e ss. L. 3/2012 R.G. Sovr. n. 25/2020 nell'interesse del

di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione di un appartamento ubicato in Milano, via Caltagirone n.12, piano terra.

Situazione catastale

Trattasi di un'unità abitativa interna ad un edificio di più piani fuori terra, identificata catastalmente come segue:

- Foglio 19 mappale 416 sub. 705, VIA CALTAGIRONE n. 12 piano: T, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. cat. 53 mq, RC 284,05€.

L'immobile risulta catastalmente intestato come segue:

- 1) in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .
- 2) in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Situazione Ipotecaria

L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di Milano 1, ha dato i seguenti risultati:

1. TRASCRIZIONE del 15/02/2008 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 9785 Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Repertorio 32167/14457 del 31/01/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 15/02/2008 - Registro Particolare 1950 Registro Generale 9786 Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Repertorio 32168/14458 del 31/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 59558 Registro Generale 85388 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 24 del 12/05/2020 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

4. TRASCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 59559 Registro Generale 85389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 25 del 12/05/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Situazione comunale

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato antecedentemente al 1967, successivamente è stata richiesta licenza edilizia n. 1096/72 per la trasformazione del negozio al piano terra in ufficio postale. In seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA PG 69338/2007 WF n. 1194/2007 del 12/02/2007 per cambio di destinazione d'uso da negozio a tre abitazioni, frazionamento in tre unità immobiliari, formazione di scala interna
- Comunicazione PG 342281/2007 del 10/04/2007 per richieste integrazioni
- Variante DIA PG 532693/2007 WF n. 5043/2007 del 11/06/2007 per spostamento di tavolati e modifica di impannata
- Comunicazione PG 231106/2008 del 13/3/2008 con richiesta di PdC in parziale sanatoria per errata rappresentazione stato iniziale
- Comunicazione di fine lavori PG 660629/2014 del 30/10/2014 per DIA
- PDC in sanatoria PG 317659/2015 del 05/06/2015 per cambio d'uso da negozio ad abitazione e frazionamento in 3 abitazioni
- Comunicazione PG 317659/15 del 23/09/2015 per PdC in sanatoria del 05/06/2015 non assentibile in quanto trattasi di cambio di destinazione d'uso da terziario – ex ufficio postale – a residenziale oltre i 10 anni dal titolo edilizio oneroso originario, essendo la SLP dell'edificio maggiore di 5000 mq in ambito ARU, l'intervento deve essere oggetto di convenzionamento con il 35% della superficie risultante dal cambio d'uso da destinare a Edilizia Residenziale Sociale
- Rinuncia al PdC in sanatoria del 12/04/2016 prot. n. 194057/2016
- CILA in sanatoria PG 194277/2016 del 12/04/2016 per modifiche distributive interne

La situazione edilizia Comunale è molto delicata. L'ultimo titolo edilizio valido risulta essere la licenza edilizia del 1972. Le successive DIA non sono ammissibili, come da comunicazioni del Comune. Il

La palazzina della quale fa parte l'unità immobiliare ha struttura portante in c.a., tamponamenti in cassavuota rivestiti in clinker, solai in laterocemento, tetto a falde con copertura in lastre ondulate in metallo.

L'unità immobiliare è posta al piano terra con ingresso diretto da strada ed è composta da una sala con cucina ed un sottoscala che funge da ripostiglio. Al piano soppalco si trovano una camera ed un bagno. La camera nel soppalco è chiusa sul fronte e per accedervi è presente una porta al termine della scala. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti, finestre in alluminio doppio vetro. Riscaldamento centralizzato, staccato al momento del sopralluogo. Acqua calda sanitaria autonoma con boiler elettrico. Condizioni generali dell'immobile discrete, si segnala la presenza di muffe da condensa per ponti termici in bagno, in corrispondenza della finestra.

Attualmente l'immobile è occupato dalla proprietà.

Conformità urbanistica e catastale

Le pratiche edilizie presentate successivamente alla licenza edilizia del 1972 non sono state assentite, le integrazioni richieste non sono state completate, il permesso di costruire in sanatoria presentato è stato ritirato e la CILA in sanatoria del 2016 si riferisce a stati iniziali non autorizzati, pertanto non è ammissibile. Trattandosi di intervento in Ambito di Rinnovo Urbano che interessa immobili con SLP maggiore di 5000 mq, parte della SLP residenziale derivante dal cambio di destinazione d'uso dell'originario ufficio postale a tre unità residenziali dovrà essere riservato a edilizia residenziale sociale. Il soppalco risulta ampliato per circa 5 mq e chiuso anziché aperto con balaustra h 110 cm; tali opere non sono sanabili e dovranno essere ripristinate. La sagoma interna dell'unità immobiliare è diversa rispetto alla CILA del 2016 mentre è più simile a quella rappresentata nella DIA del 2007. Sono stati eliminati dei tavolati nel bagno al piano soppalco, unendo il disimpegno con il bagno. Alla luce di quanto esposto, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio. Per regolarizzare gli abusi e le pratiche edilizie incomplete e/o non ammissibili, sarà necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria con opere per il ripristino del soppalco, interessando non solo l'unità immobiliare oggetto della presente ma anche le due unità residenziali di terzi derivate dal cambio d'uso con frazionamento. Sarà inoltre necessario stipulare degli accordi con le altre proprietà al fine di definire e gestire la richiesta del Comune circa la necessità di riservare una quota minima del 35% della SLP risultante dal cambio di destinazione d'uso dell'ex ufficio postale, all'edilizia residenziale sociale. I costi professionali per la pratica in sanatoria sono stimati in 10.000€, i costi per le

opere edili necessarie per il ripristino del soppalco sono stimate in 5.000 € mentre gli oneri ancora dovuti al comune e la sanzione amministrativa sono da definire, stimati dallo scrivente forfettariamente in 15.000 €.

Per quanto riguarda la conformità catastale, visto l'ampliamento del soppalco e la mancanza di un disimpegno nel bagno per la rimozione di un tavolato, si dichiara che l'unità immobiliare, ai sensi alla legge 122/2010, non è conforme con lo stato dei luoghi. I costi per la pratica DOCFA di aggiornamento catastale sono ricompresi nei costi professionali per la pratica in sanatoria.

NOTA

Viste le problematiche urbanistiche sopra descritte e la necessità di coinvolgere i proprietari delle altre porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso mai completato, con il probabile intervento di legali, tecnici di parte e conseguente dilatazione dei tempi, lo scrivente ritiene opportuno procedere ad una seconda valutazione, ipotizzando una regolarizzazione urbanistica per ripristino, riportando alla destinazione originaria la sola porzione di proprietà oggetto della presente perizia.

La pratica edilizia in sanatoria potrà essere una SCIA o PdC in sanatoria, con ripristino delle opere interne realizzate in assenza di titolo (formazione bagno, costruzione parete divisoria, realizzazione scala in c.a.). I costi professionali stimati sono di 4.000 € oltre alla sanzione amministrativa stimata forfettariamente in 5.000 €. La pratica potrà essere presentata solo dopo il ripristino dell'ampliamento del soppalco e del tavolato di chiusura dello stesso, in quanto non sanabili, con costi stimati in 5.000 €. Successivamente sarà possibile presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale con costi professionali di circa 500 €. Al termine dell'iter la destinazione dell'unità immobiliare sarà quindi ufficio con soppalco dotato di permanenza di persone e con servizi igienici.

Sulla scorta di quanto esposto, si procede quindi con la doppia valutazione, in ipotesi di iter amministrativo finalizzato a mantenere la destinazione urbanistica residenziale ed in ipotesi di ripristino alla destinazione originaria ovvero ufficio.

Millesimi e regolamento di condominio

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono pari a 11,060/1000.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile è dotato di ape n. 1514602481615, scadenza 24/09/2025.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di un'unità residenziale in **Milano, via Caltagirone n.12**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate: .balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda; .cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo;

- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro).

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l’applicazione del **valore di mercato**.

Detto metodo tratta l’analisi di beni similari in funzione della domanda e dell’offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il “più probabile valore” che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l’oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell’offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2000	2500

Abitazioni civili	Ottimo	2600	3700
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1900
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2500
Uffici	Ottimo	1500	2000

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare

Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di prima fascia	2.408	2.861	3.313
Abitazioni in stabili di fascia media	2.123	2.525	2.926
Abitazioni in stabili di seconda fascia	1.735	1.874	2.013
Uffici	1.385	1.666	1.946

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Immobiliare Benedetti: MILANO - BRUZZANO - LOFT DI NUOVA REALIZZAZIONE in contesto medio signorile con portineria e riscaldamento centralizzato. Doppi affacci con grandi finestre ed ottima esposizione est/ovest per una garanzia di luce tutto il giorno. Affacci riservati grazie al giardino condominiale che separa la proprietà dalla strada. Questo grandissimo bilocale di concezione moderna gode di molti disimpegni sfruttabili e di una sorta di zona studio. Si è preferito creare ambienti grandi in controtendenza alle nuove costruzioni attuali. La camera matrimoniale vanta una cabina armadio e il soggiorno ospita la cucina a vista. Prezzo richiesto € 185.000, superficie 85 mq, corrispondenti a circa 2200 €/mq. Efficienza energetica classe F 169,77 kWh/mq anno

2) Agenzia Fondocasa – BRUZZANO - Via Marchionni - In stabile civile con ampio giardino - Due locali: ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera, bagno e cantina. Ristrutturato. Climatizzato. Prezzo richiesto € 145.000, superficie 69 mq, corrispondenti a circa 2100 €/mq. Efficienza energetica classe F 225,83 kWh/mq anno.

3) privato - A Milano, appartamento di 65 mq nel centro del quartiere di Bruzzano, a pochi passi da due linee di bus, e a 4 fermate dal metrò linea 3 “Affori FN”, servizi essenziali in prossimità, composto da due locali in palazzina anni '70, piano rialzato, con montacarichi per carrozzine sui pochi gradini che accedono all'appartamento e azzeramento di tutte barriere architettoniche. Interamente ristrutturato con materiale di

pregi. Prezzo richiesto € 149.000, superficie 65 mq, corrispondenti a circa 2300 €/mq. Efficienza energetica classe G 222 kWh/mq anno

Nota alla determinazione del parametro unitario – ipotesi A) Destinazione residenziale: Trattasi di un'unità residenziale di tipo economico con problemi urbanistici ed edilizi tali da comprometterne fortemente il valore finale. Il valore unitario visti i borsini immobiliari e gli annunci di abitazioni comparabili, si attesta attorno a 2.200 €/mq.

Nota alla determinazione del parametro unitario – ipotesi destinazione terziaria: Non sono stati reperiti comparabili in zona, i valori unitari dei borsini immobiliari per gli uffici sono di circa il 30 % inferiori rispetto a quelli per le abitazioni., pertanto lo scrivente ritiene opportuno adottare un parametro unitario per gli uffici pari a 1.500 €/mq.

IPOTESI A) – destinazione residenziale

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Destinazione/piano	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	coeff. ragguaglio	valore
Residenziale PT	34	2.200	1	€ 78.800,00
Soppalco	19	2.200	1	€ 41.800,00
Totale				€ 116.600,00

VALORE DI MERCATO		
Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità		€ -10.00,00
Spese di ripristino		€ -5.000,00
Sanzione amministrative ed oneri dovuti al Comune		€ - 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 86.600,00
Riduzione del valore del 50% 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per problematiche dovute alla necessità di convenzionamento per l'edilizia sociale residenziale:		€ -43.300,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Riduzione per arrotondamento		€ - 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 43.000,00

IPOTESI B– destinazione terziaria

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Destinazione/piano	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	coeff. ragguglio	valore
Ufficio PT	34	1.500	1	€ 51.000,00
Soppalco	19	1.500	1	€ 28.500,00
Totale				€ 79.500,00

VALORE DI MERCATO	
Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€ -4.000,00
Spese di ripristino	€ -5.000,00
Sanzione amministrative ed oneri dovuti al Comune	€ - 5.000,00
Pratica DOCFA per aggiornamento catastale	€ - 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 70.000,00
Riduzione del valore del 35% 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per problematiche dovute alla necessità di convenzionamento per l'edilizia sociale residenziale:	€ -24.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento	€ - 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 45.000,00

Conclusioni

L'immobile ubicato in Milano, via Caltagirone 12, ha problematiche urbanistiche ed edilizie importati, solo alcune delle quali sono sanabili mentre altre sono da ripristinare. Lo scrivente ha svolto due distinte valutazioni ipotizzando possibili soluzioni alle criticità urbanistiche che prevedono rispettivamente il mantenimento della destinazione residenziale ed il ripristino alla destinazione d'uso iniziale ovvero ufficio.

Ipotesi A) – destinazione d'uso abitazione: La regolarizzazione urbanistica prevede la presentazione di una pratica in sanatoria con l'interessamento delle altre proprietà residenziali derivate dalla pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso, mai conclusa ed assentita. La pratica in sanatoria interesserà anche l'Ufficio Convenzioni del Comune di Milano per l'individuazione della quota di superficie da destinare a edilizia residenziale sociale. Il valore di vendita giudiziaria determinato dallo scrivente, comprensivo di tutte le

decurtazioni quantificate forfettariamente per le problematiche descritte in apposito paragrafo, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **43.000 €**.

Ipotesi 2 – destinazione ufficio: La regolarizzazione urbanistica prevede la presentazione di una pratica in sanatoria per la sola porzione immobiliare di proprietà, per le modifiche apportate ai locali originari, con conseguente ripristino della destinazione d'uso a ufficio. Il valore di vendita giudiziaria determinato dallo scrivente, comprensivo di tutte le decurtazioni quantificate forfettariamente per le problematiche descritte in apposito paragrafo, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **45.000 €**.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 18 luglio 2023

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

Allegati:

- Visura storica
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Relazione fotografica
- Comparabili
- Borsini immobiliari
- Licenza edilizia
- Copia attestato di prestazione energetica

