

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**  
**N. 672/2018**

**Fallimento della Società**  
**"IBLA COSTRUZIONI S.r.l.**

Sentenza del 22.8.2018- Depositata il 23.8.2018

**CONSULENZA ESTIMATIVA**  
**GIUDIZIARIA**  
**LOTTO 003**

Bollate ( MI ) – Via IV Novembre, 92  
**Fg. 56 Particella 178 Subalterno 14**

*Giudice Delegato* : *dott.ssa* *Guendalina PASCALE*  
*Curatore* : *dott.ssa* *Silvia DE FURIA*  
*Perito Estimatore* : *geom.* *Ermido CHIESI*

## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Geom. CHIESI Ermido** nato a Toano (RE) il 28 giugno 1956 con studio tecnico in Corbetta (MI) - Via Volta n. 70, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 7399, nell'ambito del procedimento concorsuale di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di perito estimatore per la valutazione dei beni immobiliari caduti nella massa fallimentare attiva, dei beni intestati alla Società IBLA COSTRUZIONI Srl con sede in Bollate.

Con Sentenza dichiarativa di fallimento n. 672 del 22/08/2018 Depositata il 23/08/2018, veniva nominato quale Giudice delegato la Dott.ssa Guendalina PASCALE e come Curatore Fallimentare la Dott.ssa Silvia DE FURIA con studio in Milano, Via F.lli Ruffini,10.

Con nomina del 28/11/2018 il Giudice Delegato Dott.ssa Guendalina PASCALE nominava il sottoscritto Geom. Ermido CHIESI quale esperto stimatore nominato dal Curatore Fallimentare, alla redazione della Stima Immobiliare dei beni immobiliare di proprietà della Società Fallita.

Espletate le formalità di rito è risultato che uno dei soci della società fallita è proprietaria di immobili posti nei Comuni di Bollate ( Mi ) , Novate Milanese ( Mi ) , Milano e Lurate Caccivio ( CO ).

A seguito dei diversi sopralluoghi, dei rilievi e degli accertamenti e delle indagini preliminari esperite nei diversi uffici pubblici e precisamente presso:

- Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Milano per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità trascritte
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Milano e Como (Catasto per la verifica degli incartamenti ivi giacenti e l'acquisizione delle relative certificazioni
- Ufficio Tecnico dei vari Comuni per la verifica degli atti amministrativi inerenti il bene caduto nel Fallimento (Piano Regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni edilizie, Condoni Edilizi, ect.).
- Si è proceduto, successivamente, alla stima suddividendo in LOTTI il compendio immobiliare, identificando elementi autonomi separatamente vendibili

Si è successivamente compiuto indagini conoscitive sulla realtà dei mercati immobiliari locali ed si assumevano informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari, con riferimento all'ubicazione dei cespiti, alla loro specifica destinazione d'uso alle caratteristiche intrinseche, secondo i comuni criteri di estimo.

Quindi, espletate le formalità di rito ed esperiti i necessari accertamenti, considerata la natura e l'ubicazione dei cespiti in oggetto, anche in funzione di una più agevole alienazione, in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti, l'esperto, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegata alla presente relazione, è in grado di riferire quanto segue.

**Lotto 003 – Ufficio Piano Terzo**

**BOLLATE ( MI ) Via IV Novembre,92**

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**

- Fg. 56 Part. 178 sub. 14 Cat. A/10 Classe 2 Cons. 6,5 Rendita 1.879,90

**2. Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da EXPLAN CONSULTING Srl con contratto di affitto tipo 6+6 stipulato il 19/11/2011 con scadenza 31/12/2018 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di €. 28.000,00.

Il contratto è stato stipulato da GIG Snc e IBLA COSTRUZIONI per la quota di metà ciascuno.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Ufficio Sub. 14 – SI Dal cortile interno e poi con ascensore

**4. Creditori Iscritti**

- Massa dei creditori di IBLA Costruzioni Srl -
- Intesa San Paolo

**5. Comproprietari – Nessuno**

**6. Misure penali - Nessuna**

**7. Continuità delle Trascrizioni - Sì**

**8. Riepilogo Valutazione**

Valore di Vendita Giudiziaria - **€. 269.850,00**

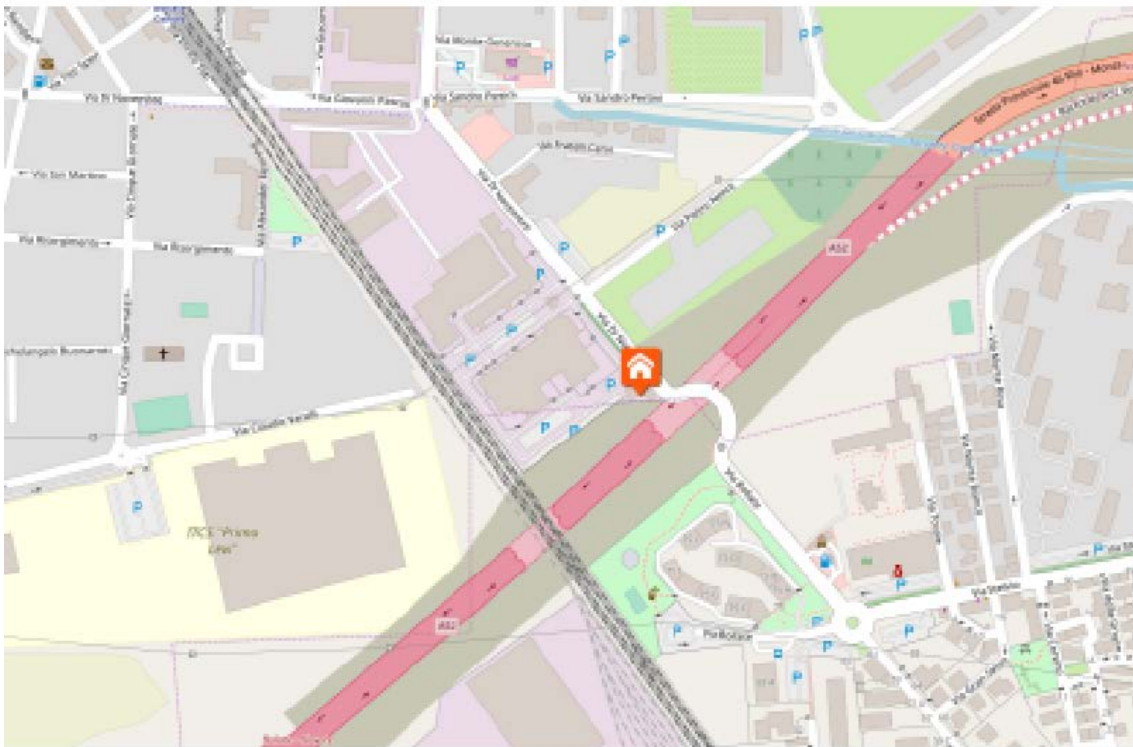
## **Lotto 003 – Ufficio – Piano Terzo**

**BOLLATE ( MI ) Via IV Novembre, 92**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

#### **1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

Gli edifici oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno dell'area ove in origine sorgeva lo stabilimento Boston, oggetto di recupero iniziato nel 1999, con la sistemazione di diversi edifici a destinazione artigianale, produttiva, direzionale e commerciale. L'area, denominata ex Boston, è delimitata a nord dal sottopassaggio Ferroviario Via IV Novembre, a Nord-Est dalla Via IV Novembre, a Sud-Est dal Comune di Novate Milanese con la Strada provinciale Rho-Monza e a Sud-Ovest dalla tratta delle Ferrovie Nord Milano Saronno-Monza. L'accesso al complesso, avviene da n. 3 accessi carrai posti sulla Via IV Novembre ed altri accessi pedonali.



## 2. DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Catastalmente le unità immobiliari oggetto della perizia, risultano individuate catastalmente nel seguente modo:

### Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Fg	Part	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
56	178	14	A/10	2	6,5	220	1.879,90	Via IV Novembre n. 92 piano 3°
DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
IBLA COSTRUZIONI SRL con sede in Bollate			9169150159			Proprietà 1/1		

Confini a corpo:

- Ufficio fg. 56 particella 178 Subalterno 14 – cortile Comune Sub. 9, Atra u.i. sub. 15, scala comune sub. 9, cortile comune Sub. 9

## 3. PROVENIENZA E TITOLO – Attuali e precedenti Proprietari

### ATTUALE PROPRIETARIO

- Divisione con conguaglio Notaio Dr. Massimo MEZZANOTTE Repertorio 182727/27807 del 20/12/2012, registrato a Milano1 il 9/01/2013, ai nn. 788 serie 1T, Trascritto a Milano 2 il 11/01/2013 ai nn. 2943/2140, per la quota di 1/2 da C.I.G. Snc di Marco e Gianluca Gorno a IBLA COSTRUZIONI Srl, delle u.i. poste in bollate ed identificate al Fg. 56 P.Ila 178 Subalterni 12 e 14  
  
Conguaglio a favore di IBLA Costruzioni Srl sul pagamento tramite accollo assegni passivi di €. 43.800,00 tramite mutuo fondiario a favore Banca Intesa Sanpaolo notaio Massimo Mezzanotte rep. 178966/25956 del 7/09/2010 iscritto a Milano2 il 9/09/2010 annotazione n. 113037/26646
- Compravendita e Costituzione servitù Notaio Dr. Massimo MEZZANOTTE Repertorio 171704/22193 del 27/04/2007, registrato a Milano1 il 17/05/2007, ai nn. 8977 serie 1T, Trascritto a Milano 2 il 18/05/2007 ai nn. 74880/39592, per la quota di 1/2 da

Cooperativa RE.PRO.BO Srl a C.I.G. Snc di Marco e Gianluca Gorno per quota ½ e IBLA COSTRUZIONI Srl per la quota di 1/2, delle u.i. poste in bollate ed identificate al Fg. 56 P.Ila 178 Subalterni – Area Urbana

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

- Compravendita Notaio Dr. Sandro SEDITA Repertorio 14623/1073 del 31/03/1999, registrato a Monza il 16/04/1999 ai nn. 1871 serie 2V, trascritto a Milano 2 il 13/04/1999 ai nn. 32876/23190, per la quota di 1/1 da BOSFIM Srl a Cooperativa RE.PRO.BO Srl delle u.i. poste in Bollate ed identificate al Fg. 56 P.Ila 13 Sub.-
- Trasformazione Società Notaio Dr. Giacomo MILOTTI Repertorio 65354 del 18/06/1998, trascritto a Milano 2 il 20/10/1999 ai nn. 98634/66966, per la quota di 1/1 da BOSFIN SpA a BOSFIM Srl.
- Modifica denominazione Notaio Dr. Ciro DE VINCENZO Repertorio 74482/4397 del 20/12/1993, trascritto a Milano 2 il 5/05/1994 ai nn. 38607/23953, quota 1/1.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria attiva Notaio Dr. Massimo MEZZANOTTE, repertorio 178966/25956 del 7/09/2010, iscritta a Milano2 il 9/09/2010 ai nn. 113037/26646, a favore della Banca Intesa Sanpaolo e contro la C.I.G. di Marco e Gianluca Gorno ed IBLA Costruzioni Srl per un Importo Ipoteca di €. 2.200.000,00, Importo capitale 1.100.000,00, Durata Anni 15.

Formalità iscritta riferita alle u.i. in Bollate fg. 56 p.Ila 178 subalterni dal 1 al 8.

L'iscrizione è stata annotata di restrizione beni su 2 beni non di proprietà della società fallita, venduti alla società SG LEASING Spa. Rimane in carico alla società IBLA Costruzione Srl per **€. 426.200,00**

- Sentenza di Fallimento Tribunale di Milano Rep. 693/2018 del 22/08/2018, trascritto a Milano2, il 11/10/2018, a favore della Massa dei Creditori di Ibla Costruzioni Srl e contro Ibla Costruzioni Srl.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : **€. 4.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute : **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **€. 10.760,00**

Millesimi di Proprietà generale: **110,21**

Ulteriori avvertenze: **Alla data del 10/01/2019 il Condominio edificio T vanta un credito verso le unità immobiliari ai subalterni 12 e 14 di €. 29.401,85 dei quali €. 27.965,94 relativi a prima del fallimento e €. 1.435,91 dopo il fallimento. Il Supercondominio AR.CO delle quali fanno parte le u.i. ai subalterni 12 e 14 vanta un credito verso gli stessi di €. 3.993,08 delle quali €. 2.295,20 maturate prima del fallimento e €. 1.697,88 dopo il fallimento.**

## **6. PRATICHE EDILIZIE**

- Permesso a costruire SUAP n. **79/08** e successive varianti rilasciata il 4/06/2008, intestata a GIG Snc e IBLA Costruzioni Srl con Agibilità protocollo del 31/01/2012
- Permesso a Costruire – SUAP n. **232/09** e successiva variante per lavori di nuova costruzione ed ampliamento edificio T, intestata a GIG Snc e IBLA Costruzioni Srl rilasciata il 7/09/2009 con protocollo n. 232/09
- DIA – SUAP n. **125/2010** presentata il 3/06/2010 con protocollo n. 21253. intestata a GIG Snc e IBLA Costruzioni Srl, e presentazione agibilità in data 31/01/2010
- DIA – SUAP n. **371/2011** presentata il 18/11/2011 con protocollo n. 21253. intestata a GIG Snc e IBLA Costruzioni Srl, protocollo n. 371/2011, presentazione agibilità in data 31/01/2010
- DIA – SUAP n. **74/2012** e successiva variante rilasciata il 7/03/2012 con protocollo n. 74/12. intestata a GIG Snc e IBLA Costruzioni Srl, protocollo n. 371/2011, presentazione agibilità in data 12/04/2012

Variante Finale

### **6.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche interne mediante la realizzazione di pareti in laterizio e/o cartongesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria

L'immobile pertanto risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Di seguito la stima dei costi per la regolarizzazione edilizia:

Compenso professionale per pratica di sanatoria : €. 1.500,00



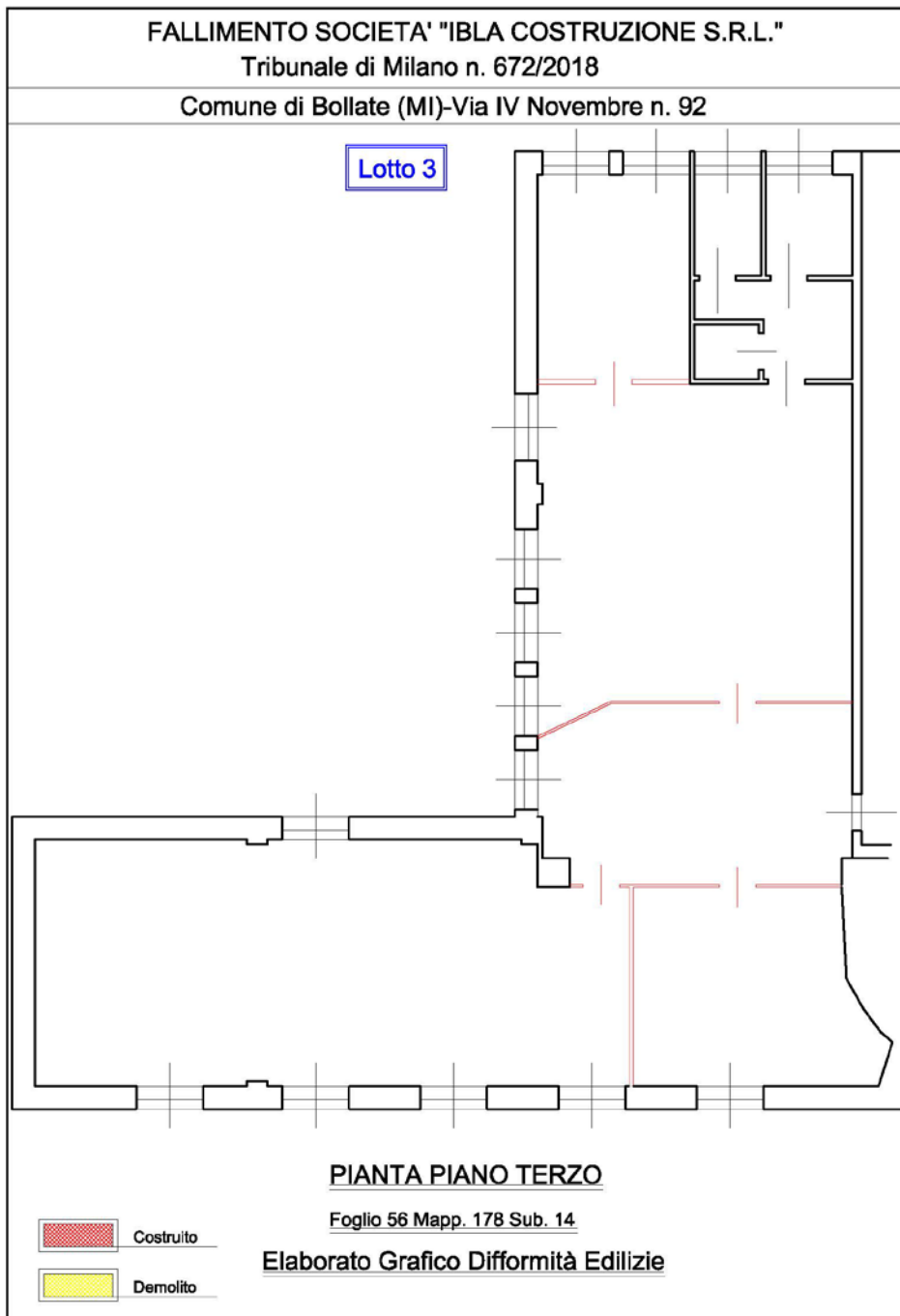
Oblazione per la sanatoria:

€. 1.000,00

Oneri Totali: **€. 2.500,00**

Tempo necessari per la regolarizzazione: Mesi 1

Per quanto sopra, **NON si dichiara la conformità edilizia.**



## **6.2 CONFORMITA' CATASTALE**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le schede catastali depositate riportano la situazione originaria autorizzata, prima della realizzazione delle pareti divisorie da sanare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale successivamente alla definizione della pratica di sanatoria edilizia

L'immobile pertanto risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Di seguito la stima dei costi per la regolarizzazione catastale:

- Aggiornamento Planimetria catastale: € 400,00
- Diritti Catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Tempo necessari per la regolarizzazione: Mesi 1

Per quanto sopra, **NON si dichiara la conformità catastale.**

## **7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare collocata all'interno dell'edificio denominato T, di nuova costruzione, affacciante sulla Via IV Novembre, sviluppato su 4 piani fuori terra compreso Piano Terreno.

Posta al Piano Primo dello stesso edificio, con accesso dalla scala comune che attraversando il cortile comune esclusivo dell'edificio, permette di raggiungere da cancello pedonale la Via IV Novembre e attraverso sempre il cortile esclusivo, il cortile comune all'intero complesso area ex Boston.

Dall'ingresso, attraverso portoncino blindato, affacciante sulla Scala comune, con una ampia armadiatura posta nella parete contrapposta a due ampie finestre, si trova un ampio locale utilizzato attualmente dai locatari come aula corsi ed un altro locale utilizzato come laboratorio.

Dall'aula corsi si accede attraverso l'antibagno a 2 servizi igienici, mediante porte scorrevoli nella muratura.

Le pareti sono intonacate al civile o in gesso, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, serramenti in alluminio con doppio vetro con oscuranti costituiti da veneziane.

Riscaldamento e raffrescamento con climatizzatori a cassetta incassati nel controsoffitto a

pannelli modulari, per la diffusione del caldo e del freddo con unità esterna comune a tutte le unità immobiliari componenti l'Edificio T.

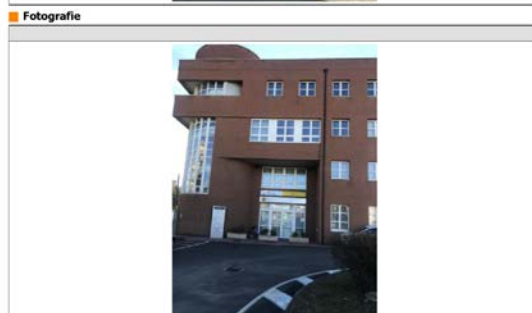
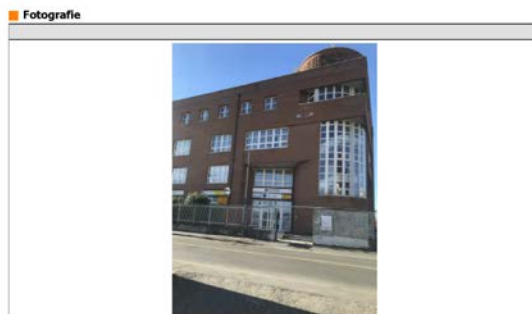
Nei servizi igienici il riscaldamento è assicurato da stufette funzionanti elettricamente.

Acqua calda sanitaria limitata alle esigenze di attività direzionale costituita da bollitore elettrico ad accumulo. Ufficio dotato di videocitofono.

### **CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza commerciale, si è fatto riferimento alla superficie desunta dalla visura catastale. Tali superfici sono state controllate da rilievi a campioni fatte in loco attraverso il sopralluogo e dal calcolo effettuato sulle planimetrie catastali in scala 1:200.

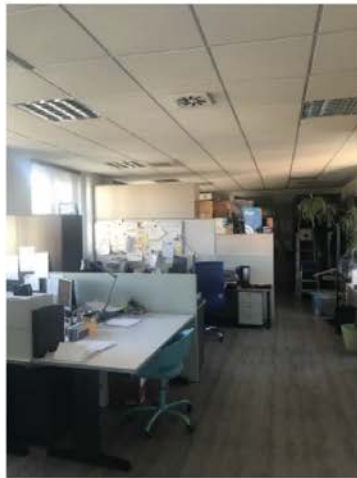
<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>	<i>Indice</i>	<i>commerciale</i>
<i>Ufficio</i>	<i>135,00</i>	<i>100%</i>	<i>135,00</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>135,00</i></b>		<b><i>135,00</i></b>



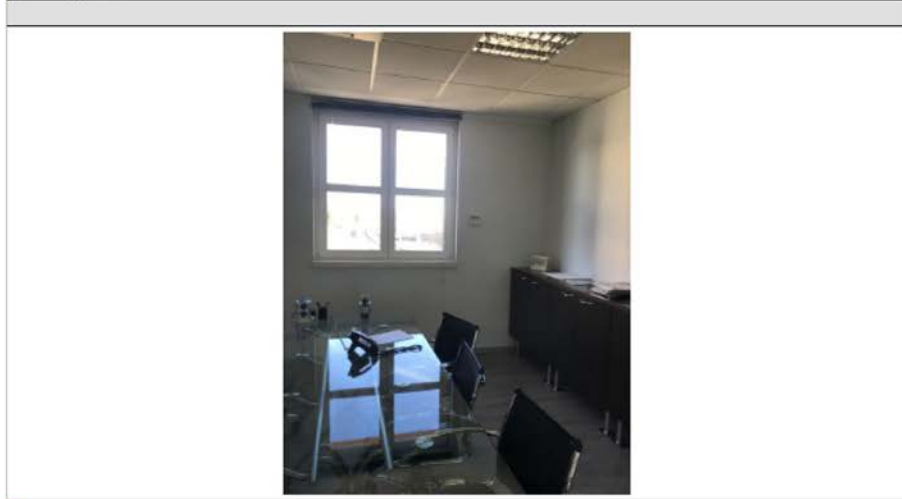
**Fotografie**



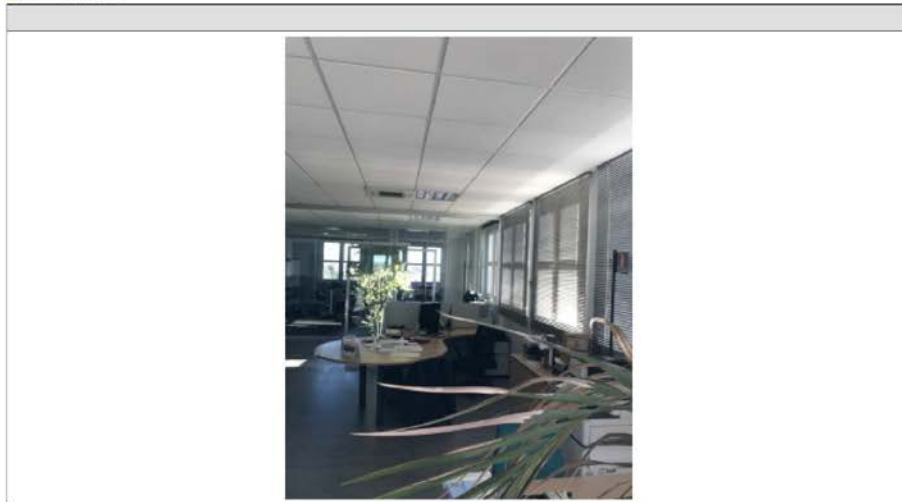
**Fotografie**



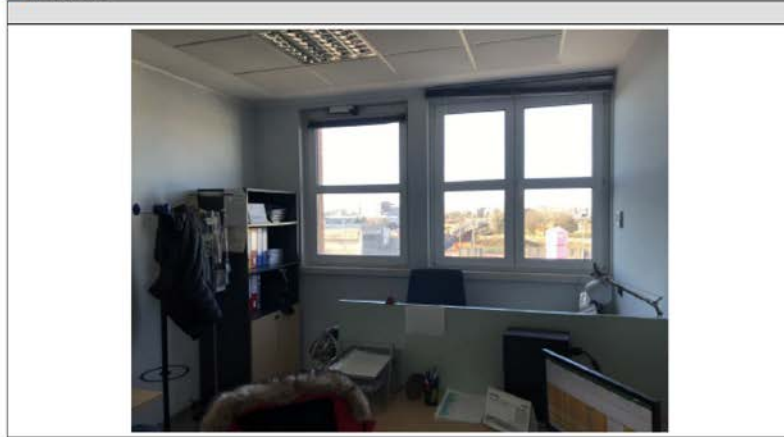
**Fotografie**



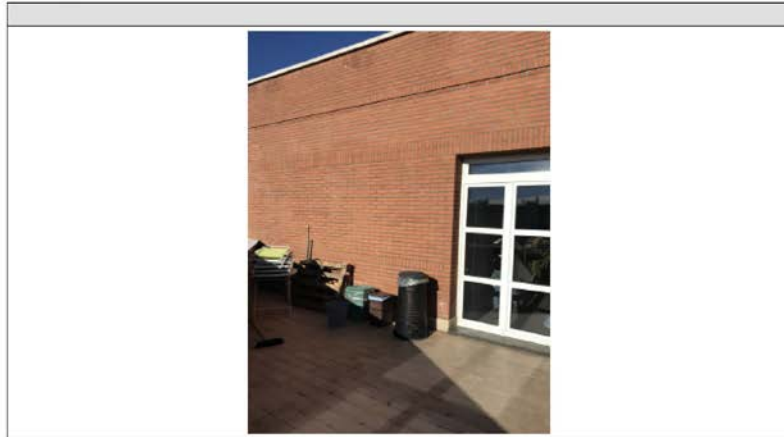
**Fotografie**



■ Fotografie



■ Fotografie



## 8. ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di attestato di Certificazione Energetico registrato in data 20/01/2012 n. 15027-000043/12, con scadenza 20/01/2022 Classe Energetica A con Fabbisogno di Energia primaria climatizzazione invernale pari a 4,21 Kwh/mc/anno



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



valido fino al 20/01/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Dati proprietario

Nome e cognome ■  
 Ragione sociale ■  
 Indirizzo ■  
 N. civico ■  
 Comune ■  
 Provincia ■  
 C.A.P. ■  
 Codice fiscale / Partita IVA ■  
 Telefono ■

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **15027 - 000043 / 12**  
 Registrato il **20/01/2012**  
 Valido fino al **20/01/2022**

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Patrizio Tapparo**  
 Numero di accreditamento **10234**

## Dati catastali

Comune catastale	BOLLATE		Sezione	Foglio	56	Particella	178
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
14							

## Dati edificio

Provincia **MILANO**  
 Comune **BOLLATE**  
 Indirizzo **VIA IV NOVEMBRE, 92**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Gradi giorno **2404(GG)**  
 Categoria dell'edificio **E.2**  
 Anno di costruzione **2011**  
 Superficie utile **189.80 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **447.66 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **779.99 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.57 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **Arch. Tamiano Gioacchino**  
 Progettista impianto termico **Ing. Pupo Francesco**  
 Costruttore **SPYGA srl**

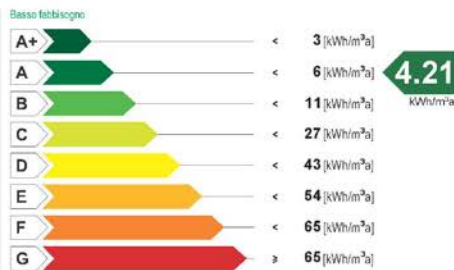
## Mappa



Classe energetica - EP<sub>H</sub>

Zona climatica

E



Alto fabbisogno  
 Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **18.43 [kWh/m<sup>2</sup>a]**

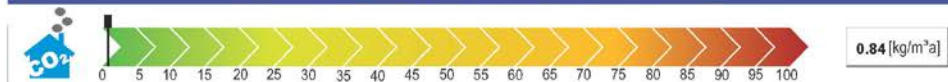
Classe energetica - ET<sub>c</sub>



## Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>

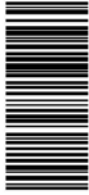


Pagina 1/2

www.cened.it



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



150270004312

valido fino al 20/01/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_{in}$	<b>12.83</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_c$	<b>14.55</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	<b>4.19</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_{in}$	<b>4.21</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_c$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	<b>13.15</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{rck}$	<b>1.54</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gHr}$	<b>305.00</b> [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{cWR}$	<b>32.00</b> [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{cWR}$	<b>98.00</b> [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>17.36</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	<b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]

### Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori	<b>1</b>		
C.O.P. / G.U.E.	<b>4.38</b>		
combustibile utilizzato	<b>Energia elettrica</b>		
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			
		<b>X</b>	

### Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>n</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,eq</sub> [%]
<b>Involucro</b>	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione della copertura					
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno					
<b>Impianto</b>	Sostituzione generatore di calore					
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
<b>FER</b>	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
<b>TOT.</b>	Sommatore di tutti gli interventi ipotizzati					

**Note** La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

**Note**  
 Tipi apparecchi: N.1 Bollitore elettrico ad accumulato.

**Firma**  
 Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
**Patrizio Tapparo**

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

## 9. VALUTAZIONE



Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Il quesito estimativo rivolto, consiste nella determinazione del valore di mercato (o più probabile valore venale in comune commercio) alla data attuale, di un fabbricato a destinazione direzionale posto in comune di Bollate (MI).

Il sistema utilizzato è il seguente:

- stima per confronto ( sintetico-comparativa ):

Si tratta di reperire dei dati di mercato relativi a contrattazioni immobiliari al fine di costruire una scala di valori ed inserire, consideratene le caratteristiche il bene da stimare

nel gradino più idoneo a seguito di un confronto da farsi con le caratteristiche dei beni presi a riferimento (metodo sintetico comparativo);

Tale ricerca, effettuata avvalendosi di quotazioni medie reperite da pubblicazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nell'Osservatorio Immobiliare, da Agenzie Immobiliari locali consultabili in rete, o da informazioni reperite da professionisti operanti nel settore immobiliari presenti in loco.

### **Andamento mercato**

L'andamento del mercato immobiliare per gli edifici non residenziali, con particolare riguardo degli uffici, ha subito negli ultimi cinque anni una flessione rilevante, flessione che in relazione all'attuale fase di tensione sui mercati finanziari ed al peggioramento delle previsioni macroeconomiche da parte dei principali osservatori internazionali potrebbero spostare ancora in avanti la ripresa dei valori immobiliari degli immobili non residenziali, che, al contrario, nel comparto residenziale e in alcune localizzazioni specifiche, si è già timidamente ravvisata .

Di certo, il rincaro dei finanziamenti dovuti all'innalzamento dello spread rappresenta un fattore sfavorevole per le prospettive di ripresa del comparto. Anche gli investitori istituzionali che tradizionalmente investono nel non residenziale hanno rallentato il ritmo di investimenti con una flessione del -25% nei primi 9 mesi del 2018 rispetto allo stesso periodo del 2017.

Nella città di Bollate ,in relazione agli annunci di uffici in vendita presenti attualmente, essi rappresentano meno dell'1% degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana. Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un ufficio in vendita, è pari a 1.450 €/m<sup>2</sup> e quindi circa il 18% in meno rispetto alla media regionale. Secondo i dati ufficiali dell' OMI, nella zona di appartenenza B1 Centro Urbano compresi tra **1.200 €/m<sup>2</sup>** e **1.600 €/m<sup>2</sup>**.

I beni maggiormente valorizzati sono quelli definiti Uffici strutturati, per i quali il valore medio unitario si pone tra **1.300 €/m<sup>2</sup>** e **1.600 €/m<sup>2</sup>**.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BOLLATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

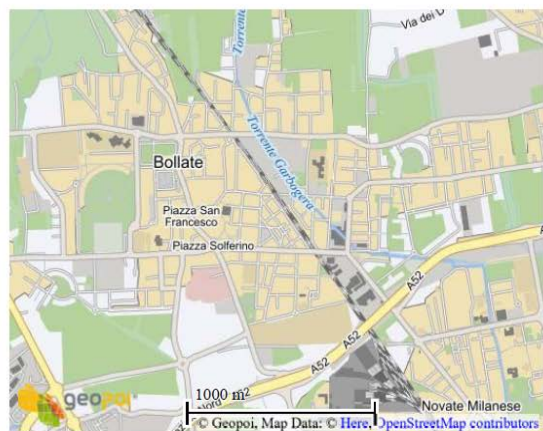
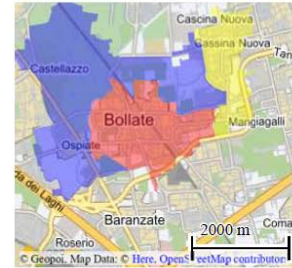
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1200	1500	L	5,9	7,1	L
Uffici strutturati	Ottimo	1300	1600	L	7	8,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## Valore di Mercato

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, con particolare riguardo all'analisi di proposte a vendere reperite su beni simili ed appartenente al medesimo segmento di mercato, lo scrivente ha individuato in **€/mq 1.550,00** il parametro unitario prudenziale al quale rapportare la superficie commerciale delle singole porzioni dell'unità. Tale parametro che tende e vuole favorire la vendita all'asta, al fine anche di creare particolare interesse concorrenziale per la formulazione delle offerte, comunque, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una evidente flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, dello stato di occupazione del compendio e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa, ne discende il seguente conteggio:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO						LOTTO 003
descrizione	Sup.	Piano	Sup	Sup Ragg	Valore unitario	VALORE
Ufficio	220,00	0,80	1,00	176,00	1.550,00	272.800,00
						<b>272.800,00</b>

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di Regolarizzazione delle difformità €. 2.950,00

VALORE DI MERCATO

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 269.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Per un totale di **€. 269.850,00.**

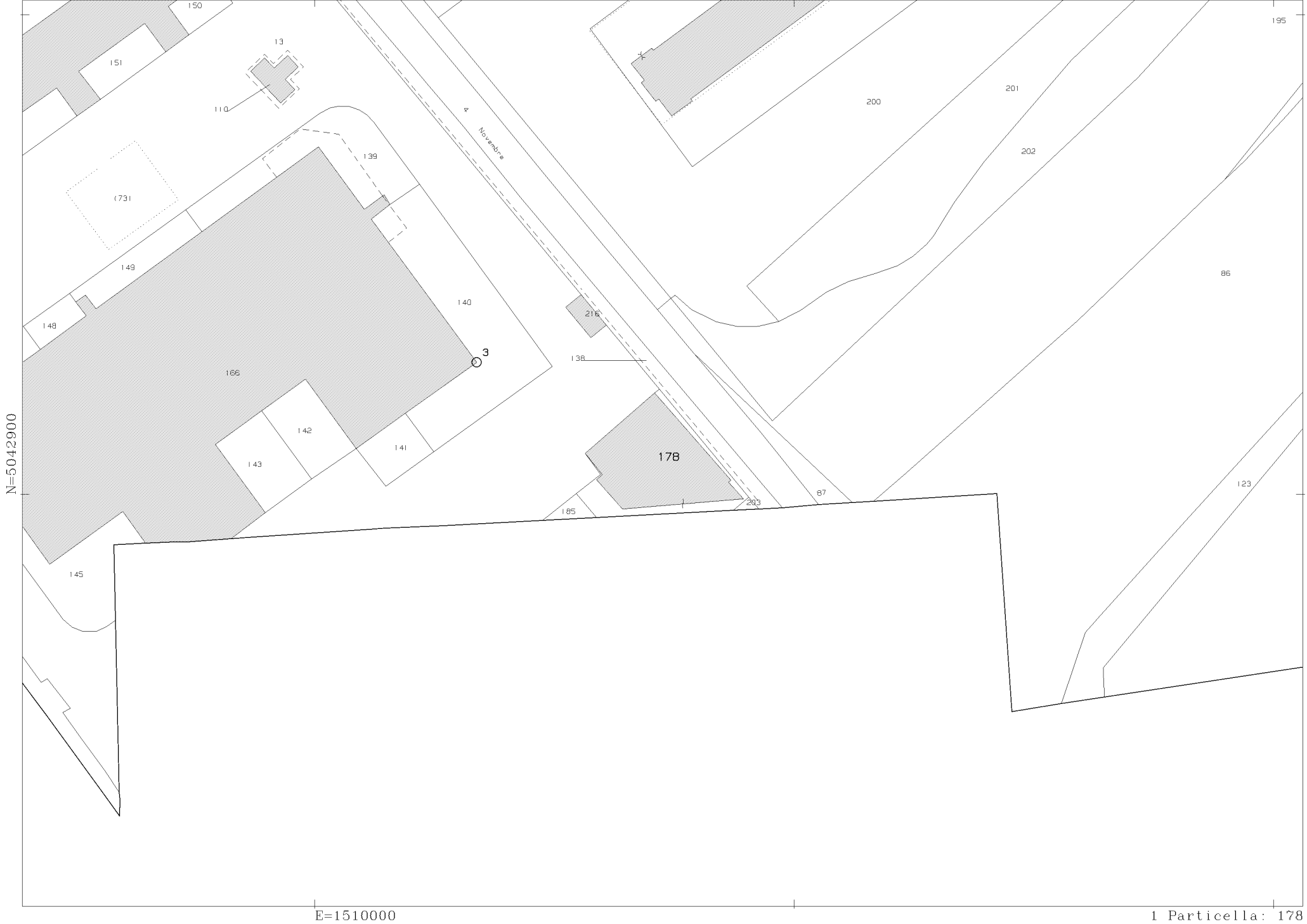
Tanto si è relazionato in adempimento all'incarico ricevuto.

Corbetta, 5/07/2019

Geom. Ermido Chiesi

In allegato:

- Allegato 1 – Estratto mappa Catastale
- Allegato 2 – Visure Catastali
- Allegato 3 – Planimetrie Catastali



Comune: BOLLATE  
Foglio: 56  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
9-Ott-2018 10:54:57  
Prot. n. T112210/2018

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BOLLATE ( Codice: A940)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b>
	<b>Foglio: 56 Particella: 178 Sub.: 14</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	178	14			A/10	2	6,5 vani	Totale: 220 m <sup>2</sup>	Euro 1.879,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 92 piano: 3;

**Annotazioni** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IBLA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in BOLLATE	09169150159*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2013 Repertorio n.: 182727 Rogante: MEZZANOTTE MASSIMO Sede: MILANO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 2140.4/2013)		

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 56 - Particella 178**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI1358078 del 19/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bollate

Via Iv Novembre

civ. 92

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 56  
Particella: 178  
Subalterno: 14

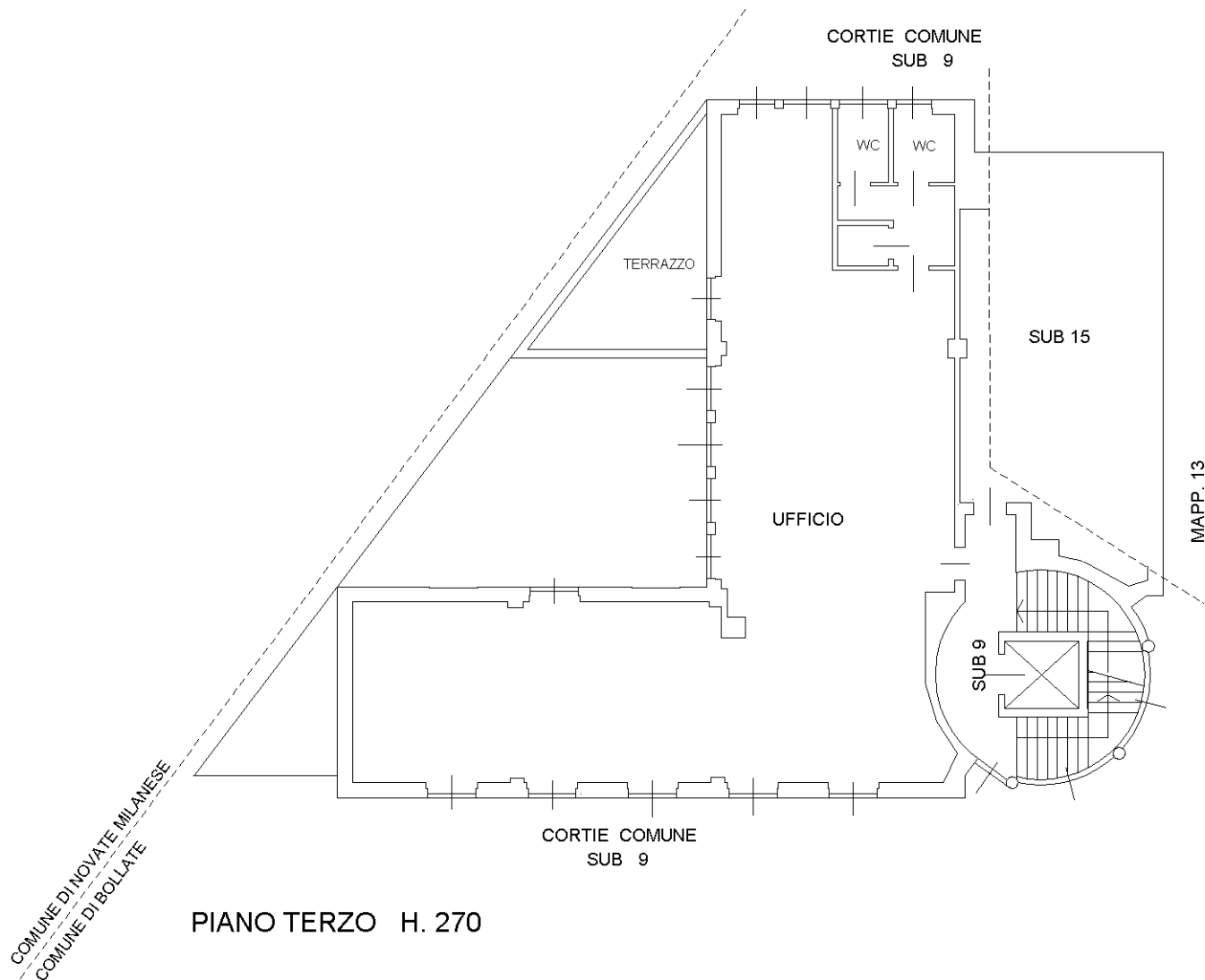
Compilata da:  
Scordo Caterina  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N. 8783

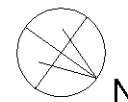
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO H. 270

MAPP. 13



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2018 - Comune di BOLLATE (A940) - < Foglio: 56 - Particella: 178 - Subalterno: 14 >  
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 92 piano: 3;

Ultima planimetria in atti