

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2021

Valutazione dei beni immobili di proprietà della

SOCIETA' MOBY S.P.A.

C.F. 04846130633 – P.I. 13301990159 con sede in Milano – Largo Augusto, n. 8

e della controllata **Società Andy Srl** C.F./P.I: 05166860964 con sede in Milano

oo

La presente è stata redatta dal Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, a supporto della richiesta ai sensi dell'ex art. 161 comma 6 Legge Fallimentare, della domanda di Concordato Preventivo presentata presso il Tribunale di Milano e rubricata in data 9 luglio 2020 al n. **48/2020 R.G. C.P.**

L'incarico è stato formalizzato con accettazione del disciplinare da Parte di Moby s.r.l. e della Società Controllata Andy s.r.l. in data 3 marzo 2021

- Giudice: Delegato Agnese Vincenza
- Commissari Giudiziali: Dr.ssa Tiziana Gibillini - Avv. Maurizio Orlando
- Advisor Finanziario: Pwc Italia
- Advisor Legale: Studio legale Gianni & Origoni – Avv. Luca Jeantet con studio in Torino e Milano
- Attestatore: Dr. Riccardo Ranalli con studio in Torino

La stima è stata redatta con riferimento al **30 giugno 2020** data di deposito della domanda di concordato

I cespiti risultano essere i seguenti:

Società Moby S.p.A.

- a) Appartamento – attico al piano 8/9 in Milano, Piazza San Babila, n.5 ;



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page, below the stamp.

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

Indice

rif.	Indice		
1	Premesse	pag.	4
2	limiti dell'incarico	pag.	5
3	definizioni ai sensi dell'Art. 173 -bis	pag.	6
4	situazione catastale	pag.	8
5	stato di occupazione	pag.	12
6	atti di provenienza	pag.	13
7	situazione urbanistica	pag.	14
8	situazione comunale	pag.	75
9	situazione ipotecaria	pag.	81
10	descrizione sintetica dei beni immobili	pag.	93
11	metodologie di stima	pag.	104
12	valutazione alla data del 10 luglio 2020	pag.	123
13	Riepilogo	pag.	130
14	costi gestionali annuali	pag.	132
15	Allegati	pag.	132



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

01 Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico con disciplinare sottoscritto in data 3 marzo 2021, di procedere alla stima dei beni immobili, con riferimento alla data del 30 giugno 2020.

Trattandosi di una valutazione che ha per finalità l'ammissione della Società Moby S.p.A. nella Procedura di Concordato Preventivo, chi scrive ha provveduto a redigere il presente documento in base *"ai criteri e parametri estimativi più opportuni al fine di poter esprimere, senza condizioni e senza limiti di incarico, un giudizio estimativo rappresentativo dei valori di mercato nelle ipotesi concordatarie e fallimentari, caratterizzate da una elevata probabilità di avveramento, quanto al valore associato ai tempi di vendita previsti dal piano"*.

Il Sottoscritto ha ritenuto di accettare l'incarico con un onorario ridotto rispetto a quanto previsto dalle tariffe professionali, in quanto il supporto documentale, anche e soprattutto per tempistiche ridotte, è stato fornito direttamente dalla Moby S.p.a. per quanto in suo possesso, lo stesso ha svolto i sopralluoghi anche con l'ausilio di collaboratori, ove è stato possibile, essendo il periodo di riferimento, interessato dai blocchi di circolazione tra Regioni a causa del Covid-19.

Trattandosi di immobili ubicati in diverse regioni italiane ed in Francia, e diversi per natura e destinazione, è stato necessario applicare differenti criteri estimativi, ovvero per gli immobili tradizionali attraverso comparabili, mentre per iniziative immobiliari utilizzando il criterio del costo di trasformazione, gli indici economici di riferimento reperiti attraverso le maggiori pubblicazioni certificate, sono la base per adottare i criteri concordatari e liquidatori fallimentari.

In ottica CONCORDATARIA si sono esaminate le tempistiche medie di vendita per immobili con caratteristiche tradizionali e con tipologie particolari e/o di unicità, per meglio focalizzare quello che può essere definito il punto tra domanda ed offerta; tale ricerca ha stabilito un periodo medio per l'assorbimento degli immobili sul mercato di non meno di 24/36 mesi.

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



Diverso è stato l'approccio per la determinazione del valore fallimentare, in questi
andamenti delle aste giudiziarie presso i Tribunali di riferimento, dovendo determi
una rapida alienazione con una tempistica teorica di 6 mesi.

02 Limiti dell'incarico

- 1) Stante il breve tempo concesso, tutta la documentazione comunale è stata fornita dalla Società, il sottoscritto ne ha preso atto e ove è stato possibile ha svolto una verifica documentale nel rispetto dell'articolo 29, comma - bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 ed ai sensi della L. 122/2010 (D.M. 70/2010).
- 2) non si è entrati nel merito della veridicità della documentazione fornita, ci si è limitati a reperire le informazioni utili ai fini peritali
- 3) per i terreni e le aree cosiddette "dismesse" non si è entrati nel merito di eventuali problematiche relative al sottosuolo ed alla salubrità ambientale.
- 4) è stato escluso l'accertamento di presenza di amianto, oltre a quello eventualmente riscontrabile visivamente, quali ad esempio le lastre di eternit.
- 5) chi scrive è stato esonerato dal verificare la veridicità dei dati tecnici indicati nei provvedimenti amministrativi comunali DIA, CILA e SCIA, ed in particolare quali: gli indici edificatori, la slp (superficie lorda di pavimento) dichiarata, la verifica della correttezza nella dichiarazione RAI (rapporti areoilluminanti delle singole unità immobiliari), responsabilità che rimangono in capo al Tecnico asseveratore che ha presentato in Comune la pratica; inoltre non è dato sapere in merito alla veridicità delle dichiarazioni di conformità impiantistica anche relativamente agli impianti fognari. Per quanto concerne i permessi di costruire, gli stessi sono stati preliminarmente valutati dalla pubblica amministrazione e non hanno necessità di essere esaminati nel merito della correttezza dei dati riportati.
- 6) La presente, considerati i provvedimenti edilizi rilasciati anche con autocertificazione (Dia, SCIA, ecc.), ipotizza che tutti gli oneri urbanistici anche a compensazione e/o i contributi concessori siano stati pagati, salvo i casi in cui il Comune ne abbia richiesto il pagamento con comunicazione scritta.

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

7) Gli atti di acquisto/vendita allegati alla presente relazione, fanno parte integrante della medesima, anche per quanto concerne le servitù attive e passive in essere che non risultassero trascritte presso la Conservatoria di riferimento.



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.3 Definizioni ai sensi dell'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice civile

Le attività previste dal perito che si assume l'onere di presentare una perizia a supporto di un piano concordatario, sono i seguenti:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
- b) una sommaria descrizione del bene
- c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dati riportati a pagina 45 della relazione
- f) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

h) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

0.4 Situazione catastale

Le risultanze della situazione catastale attuale sono le seguenti:

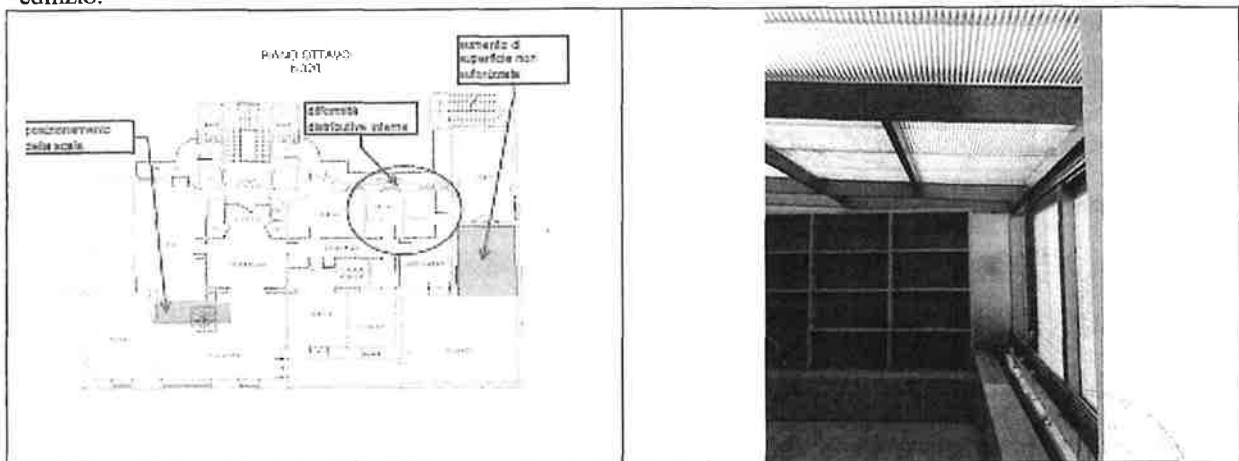
Intestati a Moby s.p.a.

a) Appartamento – attico al piano 8/9 in Milano, Piazza San Babila, n.5

- fg. 391, mapp. 59, sub. 792, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 6, consistenza 15 vani, superficie catastale mq 360, Piazza San Babila, n. 5, piani 8-9

Coerenze in corpo ed in contorno: affaccio su cortile comune, parti comuni al sub. 720, altra u.i. al mapp. 58, Corso Venezia, altra u.i. al sub. 812 ed ancora affaccio su cortile comune.

Non è possibile dichiarare la conformità Catastale ai sensi della L. 122/2010 in quanto sono presenti difformità distributive interne ed un incremento di volumetria non autorizzato relativamente alla parziale copertura del terrazzo in corrispondenza della zona notte con opera definitiva in acciaio, vetro e muratura priva di provvedimento edilizio.



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.8

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



- fg. 391, mapp. 59, sub. 783, Z.C. 1, cat. C/2, cl. 8, consistenza 5 mq, superficie catastale mq 7, Piazza San Babila, n. 5, piani S2.

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 723, altra u.i. al sub. 782, altra u.i. al mapp. 58, altra u.i. al sub. 784 ed ancora parti comuni al sub. 723.

b) unità commerciali e direzionali in palazzina di recente costruzione/ristrutturazione (da ultimare) ubicata

- fg. 37, mapp. 793, sub. 6, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq 278, Corso Umberto Primo, n. 193, piano 3°, R.C. € 1.619,09.

- fg. 37, mapp. 793, sub. 3, Z.C. 1, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 31, superficie catastale mq 54, Corso Umberto Primo, n. 193, piano T, R.C. € 224,14.

- fg. 37, mapp. 793, sub. 4, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 12,5 vani, n. 193, piano T-1°, R.C. € 2.130,38.

Coerenze in corpo ed in contorno: altre u.i. ai mappali 223, 751, 750, 683, 997, 222 ed ancora

La situazione catastale è totalmente difforme in quanto l'immobile originario è stato oggetto di ristrutturazione con intervento di manutenzione straordinaria e modifica della sagoma dell'edificio preesistente e con cambio di destinazione a commerciale ed uffici, a fronte di pratica edilizia in SUAP prot. n. 28712 del 25.03.2016 e successive varianti.

È necessario anche ai fini IMU che si provveda a presentare un nuovo accatastamento con TM, in quanto l'immobile è ad oggi realizzato fino alla copertura.

Non è possibile dichiarare la conformità Catastale ai sensi della L. 122/2010, si tenga presente che Moby risulta proprietaria dei piani terreno primo terzo e quarto il piano secondo risulta di altra proprietà, pertanto per completare i lavori è necessaria l'adesione anche dell'altro proprietario.

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77
lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.7 Situazione urbanistica

a) Appartamento ubicato in Milano, Piazza San Babila;

In forza del P.G.T. del Comune di Milano, l'area in esame ricade in N.A.F. (nuclei di antica formazione) disciplinati dagli art. 12 e 13 delle N.T.A.

Articolo 12 - Definizione

1. i nuclei di antica Formazione (naF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.
2. La tav. r.03 - NAF - Analisi dei valori storico-morfologici - individua:
 1. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
 2. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico- testimoniale;
 3. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
 4. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
 5. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.
3. all'interno dei naF:
 1. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;
 2. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione d ampliamento della città;
 3. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano.
4. Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

Articolo 13 - Disciplina

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



1. La tav. r.04 - NAF – Tipologie di intervento - identifica e disciplina gli interventi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma 2.

2. in particolare sono consentiti:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b;
 2. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;
 3. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. d.;
 4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e.
3. Laddove espressamente indicato dalla tav. r.04 - NAF - Tipologie di Intervento, gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e.
4. **b) palazzina di recente costruzione/ristrutturazione (da ultimare) ubicata**

In forza del Programma di fabbricazione approvato con delibera di consiglio comunale n°115 del 13.11.2015 entra in vigore dal 13.11.2015, aggiornato con le modifiche introdotte dalla delibera di consiglio comunale n°62 del 31.07.2019, aggiornato con le modifiche introdotte dalla delibera, di consiglio comunale n°146 del

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.8 Situazione comunale/edilizia – conformità/difformità

a) Appartamento – attico al piano 8/9 in Milano, Piazza San Babila, n.5 ;

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, ne risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità, per l'appartamento sono state presentate al Comune le seguenti pratiche:

1) Denuncia di inizio attività, in data 02/10/2003, PG N. 618104/2003;

2) CILA in sanatoria del 25/07/2017, PG n. 343700/2017;

dagli accessi si è preso atto che vi sono delle difformità distributive interne, una differente localizzazione della scala di accesso alla serra al piano nono e nella zona notte, una parte di terrazzo per circa mq. 20 è stata incorporata nell'appartamento con realizzazione di copertura in ferro e vetro e tamponamenti in muratura. Trattandosi di un aumento di SLP, è necessario provvedere al ripristino, non essendo l'abuso regolarizzabile. In merito alla scala, non essendo con struttura a chiocciola ma con differente apertura della soletta, tale aspetto implica un adeguamento strutturale, con conseguente iter amministrativo e giuridico da assolvere. E' stato quantificato un onere di regolarizzazione edilizia e costi per attività amministrative e catastali per complessivi € 66.000,00, escludendo eventuali oblazioni oneri integrativi che potranno essere definiti a completamento della pratica e quantificati dal Comune.

L'immobile non è quindi conforme ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52

b) unità commerciali e direzionali in palazzina di recente costruzione/ristrutturazione in fase di completamento

Trattasi di un immobile totalmente ristrutturato in ragione del provvedimento edilizio in suap n. 13693 del 8 aprile 2016 rilasciato in data 31.05.2016 autorizzazione n. 119 protocollo n. 33261 del 11.04.2016.

L'intervento ha per finalità un "progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e di destinazione funzionali di un fabbricato commerciale – residenziale.

In particolare l'intervento ha previsto la realizzazione in cortina di edificio di quattro piani fuori terra con le seguenti destinazioni, ammesse dallo strumento urbanistico, ed indicate nelle schede progettuali:

- piano terreno spazi commerciali

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.9 Ispezione ipotecaria

A) [SE POSSIBILE, RIPORTEREI COME PER GLI ALTRI PARAGRAFI IL RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE]

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, sono emerse le seguenti formalità in carico all'immobile identificato al **fg. 391, mappale 59, sub. 783**:

1. iscrizione del 24/06/2004 - Registro Particolare 10220 Registro Generale 46456 - Pubblico ufficiale Renata Mariella Repertorio 12411 del 18/06/2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 11352 del 27/07/2005 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 12898 del 16/09/2005 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 14267 del 04/10/2005 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 16995 del 15/11/2005 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 5767 del 28/03/2006 (restrizione di beni)
6. annotazione n. 3848 del 22/06/2012 (cancellazione totale)

2. trascrizione del 19/07/2004 - Registro Particolare 30923 Registro Generale 54429 - Pubblico ufficiale Piergaetano Marchetti Repertorio 17980 del 29/06/2004 - atto tra vivi - costituzione di fondo immobiliare chiuso

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 21250 del 31/05/2005
2. Annotazione n. 15151 del 18/10/2005 (costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso)
3. Trascrizione n. 14330 del 28/03/2017
3. trascrizione del 28/07/2004 - Registro Particolare 33108 Registro Generale 58124 - Pubblico ufficiale Renata Mariella Repertorio 12570 del 05/07/2004 - atto tra vivi - cessione di pigioni

Documenti successivi correlati:



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

1. annotazione n. 11353 del 27/07/2005 (restrizione dei beni)
2. annotazione n. 12899 del 16/09/2005 (restrizione dei beni)
3. annotazione n. 14268 del 04/10/2005 (restrizione dei beni)
4. annotazione n. 16996 del 15/11/2005 (restrizione dei beni)
5. annotazione n. 5766 del 28/03/2006 (restrizione dei beni)
6. annotazione n. 3849 del 22/06/2012 (cancellazione)
4. annotazione del 25/10/2004 - Registro Particolare 15664 Registro Generale 85170 - Pubblico ufficiale
Renata Mariella Repertorio 12412 del 18/06/2004 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12952 del 2002
5. trascrizione del 31/05/2005 - Registro Particolare 21250 Registro Generale 38509 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 450529 del 25/05/2005 - atto tra vivi - atto di conferma
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30923 del 2004
6. trascrizione del 18/06/2005 - Registro Particolare 24229 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 452013/64743 del 15/06/2005 - atto tra vivi - compravendita
7. iscrizione del 18/06/2005 - Registro Particolare 10458 Registro Generale 43910 - Pubblico ufficiale Ajello
Alfonso Repertorio 452014/64744 del 15/06/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario

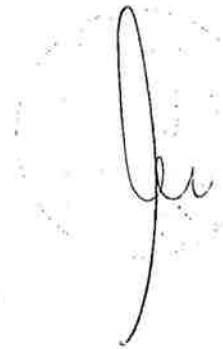
Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1907 del 03/02/2006 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 3194 del 20/02/2006 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 4852 del 15/03/2006 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 5015 del 17/03/2006 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 5388 del 22/03/2006 (restrizione di beni)
6. annotazione n. 10957 del 27/06/2006 (restrizione di beni)
7. annotazione n. 13394 del 07/09/2006 (restrizione di beni)
8. annotazione n. 13806 del 13/09/2006 (frazionamento in quota)
9. annotazione n. 14140 del 18/09/2006 (restrizione di beni)

10. annotazione n. 14150 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
 11. annotazione n. 14153 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
 12. annotazione n. 14157 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
 13. annotazione n. 14873 del 25/09/2006 (restrizione di beni)
 14. annotazione n. 15819 del 06/10/2006 (restrizione di beni)
 15. annotazione n. 1731 del 02/02/2007 (frazionamento in quota)
 16. annotazione n. 3011 del 27/02/2007 (restrizione di beni)
 17. annotazione n. 4816 del 03/04/2007 (restrizione di beni)
 18. annotazione n. 14586 del 11/10/2007 (restrizione di beni)
 19. annotazione n. 6531 del 17/06/2008 (frazionamento in quota)
 20. annotazione n. 5948 del 09/07/2009 (frazionamento in quota)
 21. annotazione n. 7090 del 03/08/2011 (restrizione di beni)
 22. annotazione n. 8807 del 09/08/2017 (restrizione di beni)
8. iscrizione del 18/06/2005 - Registro Particolare 10459 Registro Generale 43911 - Pubblico ufficiale Ajello Alfonso Repertorio 452015/64745 del 15/06/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1908 del 03/02/2006 (restrizione di beni)
2. annotazione n. 3195 del 20/02/2006 (restrizione di beni)
3. annotazione n. 4705 del 13/03/2006 (restrizione di beni)
4. annotazione n. 4853 del 15/03/2006 (restrizione di beni)
5. annotazione n. 5380 del 22/03/2006 (restrizione di beni)
6. annotazione n. 10958 del 27/06/2006 (restrizione di beni)
7. annotazione n. 13393 del 07/09/2006 (restrizione di beni)
8. annotazione n. 13807 del 13/09/2006 (restrizione di beni)
9. annotazione n. 14141 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
10. annotazione n. 14149 del 18/09/2006 (restrizione di beni)



11. annotazione n. 14151 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
 12. annotazione n. 14154 del 18/09/2006 (restrizione di beni)
 13. annotazione n. 15820 del 06/10/2006 (restrizione di beni)
 14. annotazione n. 1732 del 02/02/2007 (restrizione di beni)
 15. annotazione n. 3012 del 27/02/2007 (restrizione di beni)
 16. annotazione n. 4817 del 03/04/2007 (restrizione di beni)
 17. annotazione n. 5947 del 09/07/2009 (cancellazione totale)
 18. annotazione n. 8808 del 09/08/2017 (restrizione di beni)
9. annotazione del 04/10/2005 - Registro Particolare 14267 Registro Generale 74747 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 452009 del 15/06/2005 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10220 del 2004
10. annotazione del 04/10/2005 - Registro Particolare 14268 Registro Generale 74748 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 452009 del 15/06/2005 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 33108 del 2004
11. trascrizione del 09/01/2006 - Registro Particolare 958 Registro Generale 1551 - Pubblico ufficiale Ajello
Alfonso Repertorio 469437/68387 del 29/12/2005 - atto tra vivi - compravendita
12. iscrizione del 09/01/2006 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1552 - Pubblico ufficiale Ajello
Alfonso Repertorio 469438/68388 del 29/12/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario
Documenti successivi correlati:
1. annotazione n. 8707 del 08/08/2017 (cancellazione totale)
 13. annotazione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4852 Registro Generale 20234 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 469435 del 29/12/2005 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10458 del 2005
 14. annotazione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4853 Registro Generale 20235 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 469436 del 29/12/2005 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10459 del 2005

15. annotazione del 13/09/2006 - Registro Particolare 13806 Registro Generale 77124 - Pubblico ufficiale
Ajello Alfonso Repertorio 468976 del 23/12/2005 - annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10458 del 2005

16. trascrizione del 09/08/2007 - Registro Particolare 35440 Registro Generale 63503 - Pubblico ufficiale
Ministero per i beni e le attività culturali Repertorio 13269/2007 del 25/06/2007 - atto amministrativo -
costituzione vincoli legali

17. iscrizione del 17/01/2011 - Registro Particolare 322 Registro Generale 206 - Pubblico ufficiale Equitalia
Esatri S.P.A. Repertorio 30/6811 del 12/01/2011 - ipoteca legale derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73
modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9355 del 21/11/2011 (cancellazione totale)

18. trascrizione del 04/02/2013 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 6394 - Pubblico ufficiale
Tribunale Repertorio 9640/2012 del 30/06/2012 - atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con
assegnazione beni

19. trascrizione del 14/03/2016 - Registro Particolare 9996 Registro Generale 14807 - Pubblico ufficiale
Tribunale Di Milano Repertorio 10207 del 11/02/2015 - atto giudiziario - provvedimento di revoca
dell'assegnazione della casa familiare

20. trascrizione del 31/07/2017 - Registro Particolare 38928 Registro Generale 57295 - Pubblico ufficiale
Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 18126/7142 del 26/07/2017 - atto tra vivi – compravendita.

*_*_*_*_*

B) Dalle indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, sono emerse le seguenti formalità in carico all'immobile
identificato al **fg. 391, mappale 59, sub. 792:**

1. trascrizione del 09/01/2006 - Registro Particolare 958 Registro Generale 1551 - Pubblico ufficiale Ajello
Alfonso Repertorio 469437/68387 del 29/12/2005 - atto tra vivi - compravendita

Geom

Im



no cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
- 02.58.30.20.77

ti@geopec.it www.studiomutti.it

2. iscrizione del 09/01/2006 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1552 - Pubblico ufficiale Ajello Alfonso Repertorio 469438/68388 del 29/12/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8707 del 08/08/2017 (cancellazione totale)

3. annotazione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4852 Registro Generale 20234 - Pubblico ufficiale Ajello Alfonso Repertorio 469435 del 29/12/2005 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10458 del 2005

4. annotazione del 15/03/2006 - Registro Particolare 4853 Registro Generale 20235 - Pubblico ufficiale Ajello Alfonso Repertorio 469436 del 29/12/2005 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

5. trascrizione del 09/08/2007 - Registro Particolare 35440 Registro Generale 63503 - Pubblico ufficiale Ministero per i beni e le attività culturali Repertorio 13269/2007 del 25/06/2007 -

- atto amministrativo - costituzione vincoli legali

6. iscrizione del 17/01/2011 - Registro Particolare 322 Registro Generale 2206 - Pubblico ufficiale Equitalia Esatri S.P.A. Repertorio 30/6811 del 12/01/2011 - ipoteca legale derivante da ai sensi ART. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D. LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9355 del 21/11/2011 (cancellazione totale)

7. trascrizione del 04/02/2013 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 6394 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 9640/2012 del 30/06/2012 - atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni

8. trascrizione del 14/03/2016 - Registro Particolare 9996 Registro Generale 14807 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 10207 del 11/02/2015 - atto giudiziario - provvedimento di revoca dell'assegnazione della casa familiare

9. trascrizione del 31/07/2017 - Registro Particolare 38928 Registro Generale 57295 - Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 18126/7142 del 26/07/2017 - atto tra vivi - compravendita

*_*_*_*

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.10 Descrizione sintetica beni immobili

Beni immobili di proprietà della Società Moby S.p.A.

a) Appartamento – attico al piano 8/9 in Milano, Piazza San Babila, n.5 ;



piano	destinazione	superficie	
		mq.	
piano 8°	residenza	mq.	275
	balconi	mq.	20
	terrazzi - lastrici	mq.	60
piano 9°	serra	mq.	60
	terrazzo lastici	mq.	125
piano S1	cantina	mq.	5

Il complesso immobiliare è ubicato in zona centrale a Milano e più precisamente in Piazza San Babila n° 5 al piano ottavo e nono e seminterrato 2.

La struttura portante è in cemento armato con travi in spessore e solai a nervature parallele, la tipologia architettonica risale al periodo del fascio, l'unità è ubicata ai piani ottavo e nono a cui si accede tramite il corpo scale strutturale e due vani ascensori con sistema di movimento automatico e cabine in metallo.

L'unità è composta da ingresso, cucina, salone, soggiorno, ripostiglio, corridoio, n° 3 camere da letto e n° 3 bagni e lavanderia. Nella parte finale del corridoio si accede alla zona padronale e più precisamente a

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, r.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

disimpegno che da accesso al bagno, ad una sala relax, camera da letto e dietro quest'ultima vi è la cabina armadio.

Allo stesso piano vi sono due balconi che permettono l'utilizzo di n° 2 ascensori di servizio e inoltre vi è anche un terrazzo adibito in buona parte a giardino essendo dotato di piante ornamentali.

Dal salone mediante scala, si accede al piano nono nel quale insistono un terrazzo di grandi dimensioni dal quale si gode una meravigliosa vista panoramica con posizionata, nella zona centrale, una veranda interamente realizzata a vetrate con funzione di sala relax.

Al secondo piano sottostrada vi è un locale avente la funzione di ripostiglio.

Oltre all'impianto di riscaldamento centralizzato che serve il piano ottavo, è presente l'impianto di condizionamento che serve entrambi i piani; l'immobile è attrezzato con impianto rilevazione fumi, antifurto e tapparelle rinforzate con sistema elettrificato di apertura/chiusura.

Pavimentazione in parquet, bagni e cucina in marmo con rivestimenti in boiserie.

Condizioni ottime

b)) palazzina ad uso commerciale e direzionale di recente costruzione/ristrutturazione *



Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.11 Metodologie di stima

0.11.1 Considerazioni generali

Il presupposto è la determinazione del valore di mercato riferito alla data del 30 giugno 2020, in termini estimativi non vi sono differenze tra la data di riferimento e quella attuale in quanto non sono stati individuati fatti significativi modificativi le condizioni di mercato immobiliare, in quanto il periodo in esame è nell'arco temporale in cui tutti gli eventi sono stati caratterizzati dagli effetti pandemici.

Per quanto la situazione sanitaria abbia congelato l'andamento del mercato immobiliare italiano, eccezione fatta per quello milanese, sempre attivo e fiorente anche durante la pandemia, la presente deve esprimere dei valori realistici dovendosi prevedere entro le tempistiche previste dalla proposta del piano concordatario

Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati

Destinazione – nel caso di terreni è necessario identificare la destinazione urbanistica (agricola, residenziale, industriale o altro), mentre per i fabbricati quella 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;
- per i terreni si considera la superficie fondiaria e/o catastale.

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 al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato di fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; per i terreni la destinazione urbanistica identifica in modo diretto la potenzialità commerciale, nella fattispecie le destinazioni urbanistiche di riferimento sono le seguenti:

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



Terreno edificabile: lo strumento essenziale è il P.G.T., piano del governo del territorio, che determina la destinazione urbanistica e le modalità di intervento; assume valore commutativo (residenziale, commerciale, terziaria anche di interesse pubblico o industriale) e la potenzialità edificatoria, quest'ultima calcolata in base alla volumetria per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie e in base alla superficie per le destinazioni industriali; gli strumenti di intervento previsti dal P.G.T. sono essenziali per quantificare il tempo necessario per definire o iniziare la costruzione, in presenza di concessione semplice l'iter è immediato (tre – sei mesi), nel caso di convenzione e piano di lottizzazione i tempi lievitano a uno, due anni. Da non sottovalutare i costi da sostenere per gli standard urbanistici che normalmente incidono del 5-10% sul costo di costruzione.

Situazione ipotecaria – nel caso di specie è stato necessario identificare i gravami per ogni immobile.

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; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l'indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.

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); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato 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.

0.11.2 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

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, agevolazioni prima casa).

Come già precedentemente espresso, in base al tipo di incarico si potranno redigere differenti documenti peritali, per sintetizzare, di seguito si riportano quelli comunemente utilizzati, oltre alla perizia tecnico valutativa:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **Comfort letter** è un parere di stima, espresso sulla base di una perizia già redatta, anche da altro professionista, o dallo stesso ma in epoca differente; potrebbe trattarsi di un aggiornamento peritale.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudentiale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

Definizione di valore

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il *fair value* è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Valore di mercato

Si definisce "*valore di mercato*" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77


lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzie delle Entrate (2° semestre 2019): Non è stato possibile verificare documentalmente gli effetti COVID sull'andamento del mercato immobiliare, pertanto si è preso a riferimento quanto rinvenuto dalle banche dati durante il periodo pre covid.

a) Appartamento ubicato in Milano, Piazza San Babila – sub. 792


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI
Codice zona: B12
Microzona: 2
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	Normale	7400	8900	L	23	28	L
Abitazioni civili	Ottimo	8900	12300	L	28	35,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	7500	8900	L	24	29,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	6400	7400	L	18	22	L
Abitazioni signorili	Ottimo	11000	14300	L	35,5	46	L
Box	Normale	4700	6600	L	14,5	21,5	L

Agenzie immobiliari e siti internet di annunci immobiliari

1) Agenzia Santamarta Immobili s.r.l.

San Babila, Via Mascagni, bel contesto signorile anni '50, appartamenti ristrutturati a nuovo e arredati, 2 locali di mq 58, internamente così distribuito: ampia sala con cucina open, camera matrimoniale, servizio finestrato e balcone; ottime finiture con arredamento moderno di pregio e gusto, presenti tutti i comfort,

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

perfetto. Piano primo estremamente luminoso grazie alle ampie finestre che espongono sulla tranquilla via Mascagni, molto gradevole. Ottima posizione residenziale signorile riservata ed estremamente servita da tutti i servizi, a pochi passi da supermercati, ristoranti, negozi di ogni genere. Location imperdibile

Prezzo di vendita € 505.000,00, superficie complessiva mq 58 (pari ad €/mq. 8.700,00)

2) Agenzia Via Della Spiga Wonderful House

Appartamento di 120 mq completamente ristrutturato con finiture di pregio ed attenzione ai dettagli.

Composto da ampio soggiorno con sala da pranzo, due camere da letto, due bagni, cucina abitabile.

Sito al sesto ed ultimo piano di palazzo con vista panoramica della città, dotato di t
a poca distanza da Piazza del Duomo in uno dei quartieri più esclusivi di Milano.

Richiesta 1.500.000 euro trattabili

Prezzo di vendita € 1.300.000,00, superficie complessiva mq 120 (pari ad €/mq. 10.8

3) Agenzia Realty Lab

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze di P.za San Babila e delle nuova fermata Metropolitana M4.

Uffici totalmente ristrutturati, con accesso indipendente da via Santa Cecilia, in uno stabile progettato dall'Arch. Caccia Dominioni.

Gli uffici sono disposti principalmente su due livelli e sono stati Interamente ristrutturati in Cat. A, con climatizzazione, pavimenti galleggianti e contro soffitti di nuova realizzazione.

Terrazza esclusiva al secondo piano.

Disponibilità 6 posti auto.

Prezzo di vendita € 11.000.000,00, superficie complessiva (pari ad €/mq. 10.054,00)

4) Agenzia Via Della Spiga Wonderfull House

Milano, ufficio di circa 300 mq in Via Umberto Visconti di Modrone in palazzo signorile.

Lo spazio si trova al primo piano con tripla esposizione e gode di affaccio su Largo Augusto. E' composto da ampia sala riunioni angolare, reception, sette uffici, sala ristoro, tripli servizi e ampio locale ad uso archivio.

Ottime condizioni, finiture di pregio, posizione eccellente in relazione alle linee metropolitane San Babila MM1 e futura MM4

Prezzo di vendita € 2.300.000,00, superficie complessiva mq 300 (pari ad €/mq. 7.660,00)



subito alcuna crisi, anzi è sempre in continuo fermento.

Ai fini concordatari e fallimentari si è ipotizzata una riduzione di prezzo rispetto al valore commerciale, considerando le tempistiche previste dal piano, è plausibile, che in sede di asta fallimentare il valore immobiliare potrebbe subire incrementi fuori logica di mercato, in quanto non vi sono sul mercato immobili di questo tipo all'interno del quadrilatero della moda, in ambito di procedure competitive.

Il valore espresso ai fini fallimentari è in ragione di una prudenzialità dettata dal tipo di incarico.

b) palazzina di recente costruzione/ristrutturazione in fase di completamento

In ipotesi di stima comparativa il valore indicato è riferito alla possibilità di vendere frazionatamente l'immobile una volta completato, ovvero investendo circa € 400.000,00 per il completamento dei lavori e per le pratiche edilizie e catastali ed il rilascio delle certificazioni di conformità impiantistica.

Ai fini concordatari e fallimentari, è stata prevista la cessione in blocco dell'immobile non ultimato; in tale contesto si è applicato un coefficiente di svalutazione, che dovrebbe rappresentare il rischio ed il relativo utile per l'operatore immobiliare, a cui si devono considerare gli interessi passivi maturati dal momento dell'acquisto, al momento della vendita frazionata o in blocco, considerate le tempistiche per l'ultimazione dell'edificio.

Le attività tecniche catastali di inserimento in mappa con un TM e l'accatastamento in F3 sono sempre richieste anche in ambito concordatario e fallimentare al fine dell'identificazione corretta dell'immobile.

c) Residenza e pertinenze in villa bifamiliare in

Come per l'immobile al punto a, si tratta di una porzione di villa in zona altamente commerciabile e ricercata, la dimensione, la disponibilità di una piscina e la vicinanza al mare ed

nde il bene unico nel suo genere e con una alta probabilità di vendita entro un periodo ragionevolmente breve, coinvolgendo il mercato internazionale.

Il valore di mercato è a parere di chi scrive prudenziale, le ragioni di riduzione del prezzo in ottica concordataria e fallimentare sono le medesime già indicate al punto a:

d) Negozio in

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

effettuato un esercizio economico quantificando l'ammontare degli interessi passivi calcolati sul valore dell'operazione per un periodo di 9 anni determinando una percentuale di svalutazione del 27%.

Per quanto concerne i valori in ipotesi concordataria e fallimentare, gli stessi rispecchiano le tempistiche ridotte, e la necessità di essere competitivi rispetto ad altre procedure che hanno per oggetto operazioni immobiliari di tipo turistico – alberghiero.

0.12 Valutazione alla data del 30 giugno 2020

Le stime, ad eccezione di Milano per quanto già riportato, tengono in considerazione gli effetti della pandemia sui valori commerciali e dei tempi di ritorno nelle normali condizioni ante covid.

Come indicato nei criteri di stima la differenza tra il valore dei cespiti alla data di riferimento e quella di asseverazione, risulta invariata, anche e soprattutto per quanto concerne le problematiche dovute al Covid che hanno “congelato” l'andamento del mercato immobiliare italiano, fatto salvo il mercato milanese.

a) Appartamento – attico al piano 8/9 in Milano, Piazza San Babila, n.5;

valore di mercato

piano	destinazione	superficie		coeff. destinazione	coeff. vetustà	valore di mercato		
						€/mq.	€/mq. di riferimento	totale
piano 8°	residenza	mq.	275	1	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 3.575.000,00
	balconi	mq.	20	0,3	1	€ 13.000,00	€ 3.900,00	€ 78.000,00
	terrazzi - lastrici	mq.	60	0,5	1	€ 13.000,00	€ 6.500,00	€ 390.000,00
piano 9°	Serra	mq.	60	0,7	1	€ 13.000,00	€ 9.100,00	€ 546.000,00
	Terrazzo	mq.	125	0,5	1	€ 13.000,00	€ 6.500,00	€ 812.500,00
piano S1	cantina	mq.	5	0,3	1	€ 13.000,00	€ 3.900,00	€ 19.500,00
totale								€ 5.421.000,00
a dedurre								
Costi per demolizione e ripristino ampliamento non autorizzato sul terrazzo al piano 8°								€ 50.000,00
Costi per pratica di sanatoria comunale e catastale (sono esclusi oneri/oblazioni integrativi del Comune)								€ 16.000,00
Complessivamente								€ 5.355.000,00

Valore concordatario

Dovendo procedere ipotizzando una commercializzazione nell'arco di 24/36 mesi si è ritenuto ridurre il valore di mercato nella misura del 10% per agevolare una veloce commercializzazione, per un valore di € 4.878.900,00 a cui detrarre i costi per € 66.000,00 relativi ai costi di demolizione e ripristino ampliamento privi di autorizzazione edilizia e non regolarizzabile e costi professionali di adeguamento comunale e

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

catastale per complessivi € 4.812.900,00

Valore fallimentare

Si tratta di un cespite particolarmente appetibile, a parere del sottoscritto il prezzo di aggiudicazione potrà creare delle sorprese, in quanto a prescindere dal prezzo è un immobile unico e molto ricercato per la posizione e perché trattasi di un attico, elementi che fanno sì che il bene possa essere rapidamente immesso sul mercato anche con lievitazione del prezzo.

Solo ai fini prudenziali si è indicato un ribassamento con aggiudicazione in seconda asta e precisamente:

prezzo di prima asta in linea con quello concordatario, prezzo di aggiudicazione in seconda ed ultima asta € 3.903.120,00 a cui devono essere dedotti i costi già specificati pari ad € 66.000,00, per complessivi € 3.837.120,00.

b) Palazzina di recente costruzione/ristrutturazione in fase di completamento

Valore di mercato alla data attuale in ipotesi di completamento e vendita frazionata

piano	rif. progetto	destinazione	S.U. di progetto		superficie commerciale		valore a nuovo
					coeff.	mq. totali	
terreno	T1	negozio	mq.	76	1,1	mq. 83,6	
terreno	T2	negozio	mq.	40	1,1	mq. 44	
terreno	T3	negozio	mq.	50	1,1	mq. 55	
terreno		soppalco	mq.	17		mq. 17	
terreno		portico	mq.	55		mq. 55	
primo	1.1	ufficio	mq.	225	1,1	mq. 247,5	
secondo	2.1	ufficio	mq.	225	1,1	mq. 247,5	
terzo	3.1	ufficio	mq.	225	1,1	mq. 247,5	
quarto	4.1	ufficio	mq.	180	1,1	mq. 198	
quarto		veranda coperta	mq.	60		mq. 58	€
t/1/2/3		blocco scale ascensore	mq.	68		mq. 68	
terreno		area cortilizia	mq.	1000		mq. 1000	€
totale							
costi a finire e per pratiche comunali e catastali, certificazione impianti							
complessivamente							

I costi a finire, ricomprendono anche gli oneri comunali e catastali, oltre ai costi per l'allacciamento delle utenze.

Valutazione in ipotesi concordataria, considerando la cessione in blocco con l'assorbimento da parte dell'investitore dei costi di completamento e di commercializzazione, al valore di mercato si è determinata una riduzione di prezzo stimata con un abbattimento del 40% per un valore concordatario di

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 – 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.13 riepilogo

La valutazione riferita alla data del 30 giugno 2020 è la seguente:

rif	ubicazione	valore			asta
		di mercato	concordatario	fallimentare	
società MOBY SPA					
a	Milano Piazza San Babila	€ 5.355.000,00	€ 4.812.900,00	€ 3.837.120,00	2°
b		€	€	€	3°
c		€	€	€	2°
d		€	€	€	2°
e		€	€	€	2°
f		€	€	€	
g		€	€	€	1°
h		€	€	€	3°
i		€	€	€	1°
		€	€	€	
		€	€	€	
l		€	€	€	2°
		€	€	€	

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale ai fini della immediata commerciabilità

Società Moby S.p.A			
Rif.	Ubicazione	Dettaglio attività	costi
A	Milano Piazza San Babila	costi per attività edilizia e catastale e oneri per rimessa in pristino	€ 66.000,00
b			€
c			
d			
e			
f			€
g			
h			€
i			
l			€
			€

l.m.

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3

Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it

0.14 costi gestionali annuali

La presente indica i costi stimati per le attività di manutenzione periodica sono esclusi gli oneri quali IMU, TARI e le spese condominiali

rif.	costi annuali	custodia annua	pulizia periodica	sfalcio / ambrosia	derattizzazione periodica	totale
SOCIETA' MOBY S.P.A.						
a)	MILANO PIAZZA SAN BABILA	€ 1.000,00	€ 500,00	€ 400,00	€ 150,00	€ 2.050,00
b)		€	€	€	€	€
c)		€	€	€	€	€
d)		€	€		€	€
e)		€			€	€
f)		€		€	€	€
g)		€	€		€	€
h)		€	€	€	€	€
i)		€			€	€
l)		€	€	€	€	€
totale		€	€	€	€	€

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

Milano, 24 marzo 2021


Geom. Luca Mutti

0.15 Allegati

- documentazione catastale
- documentazione comunale
- atti di provenienza
- fotografie

Geometra Luca Mutti con studio in Milano cap. 20141 Via Carlo De angeli, n.3
Tel 02.58.30.27.17 - 02.58.30.20.77

lmutti@studiomutti.com luca.mutti@geopec.it www.studiomutti.it



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

01007080 00003377 MD9FU001
00106262 22/03/2021 08:45:37
4578-00088 FDA6CC80BC58483A
IDENTIFICATIVO : 01190661634491



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno 25 del mese di marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nat. a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. (MI) in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità n° AV3759968 rilasciato da Comune di Lainate il 22 / 11 / 2014 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24 / 03 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il comparso 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 legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
CANCELLIERE PERITICO

Il dichiarante

NOTA BENE:

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

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

