

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III – Sezione Esecuzioni Mobiliari

Causa n. R.G. 4254/2024

Immobiliare Il Pentagono srl

contro

CAVESTRI IMMOBILIARE SRL.

Giudice Dott. Caterina Trentini

C.T.U. Dott.ssa Micaela Cecca

Ausiliario tecnico: Geom. Michele Bonanzinga

Il sottoscritto, Geom. Michele Bonanzinga iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 7857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7857, con provvedimento del Giudice del 16 ottobre 2024 è stato designato nella procedura in epigrafe quale ausiliario tecnico del CTU Dottoressa Micaela Cecca. In quell'occasione veniva posto allo scrivente il seguente quesito:

“...Nomina fin d'ora ausiliario dell'esperto ai fini della valutazione dei beni immobili di proprietà della società le cui quote sono oggetto della presente procedura...”

Premessa

Breve descrizione dei beni

I cespiti oggetto della presente relazione, sono ubicati in Milano ed esattamente in viale Caldara con accesso dal civico n. 37, composti in sintesi da n. 4 abitazioni ed un'autorimessa. Le unità immobiliari sono parte integrante di una palazzina di otto piani fuori terra oltre ad interrato ed ubicata nel centro di Milano a fregio del viale Caldara, ricadente nel perimetro Porta Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana, con negozi e fabbricati anche storici.

Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.

Descrizione del fabbricato

L'edificio che ingloba le nostre unità è stato costruito in epoca ante 67 e si presenta con struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda in laterocemento.

Le facciate sono con zoccolatura in lastre di beola per il piano terra proseguendo poi ai vari piani con listelli in pietra lato strada, mentre la facciata su corte è con intonaco tinteggiato.

Le parti comuni sono con lastre in marmo sulle pareti nell'androne e gradini.

L'edificio è servito da ascensore.

Il fabbricato che ingloba le unità in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione.

Descrizione delle unità.

Le porzioni oggetto di stima sono sommariamente composte da:

- appartamento trilocale posto al piano quarto in scarso stato di manutenzione;
- appartamento di tre locali, soggiorno triplo, due bagni e cucina posto al piano quinto e che rappresenta l'intero piano in scarso stato di conservazione;
- appartamento di tre locali, soggiorno triplo, due bagni e cucina posto al piano sesto e che rappresenta l'intero piano in discreto stato di manutenzione;
- solaio al piano ottavo sottotetto di un locale
- Box al piano seminterrato con accesso diretto da carraio su strada

Dati catastali

Gli immobili risultano denunciati all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Milano nel seguente modo:

foglio 478 mapp. 354 sub. 8 piano 4 cat. A/3 classe 5 vani 5 R.C. 1.291,14

foglio 478 mapp. 354 sub. 10 piano 5 cat. A/2 classe 5 vani 8,5 R.C. 2.765,63

foglio 478 mapp. 354 sub. 11 piano 6 cat. A/2 classe 5 vani 8,5 R.C. 2.765,63

foglio 478 mapp. 354 sub. 15 piano S1 cat. C/6 classe 4 mq 15 R.C. 154,94

foglio 478 mapp. 354 sub. 704 piano 8 cat. A/4 classe 2 vani 1,5 R.C. 182,05

Consistenze

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>sub</i>	<i>mq</i>
<i>Appartamento(A/3)</i>	<i>4</i>	<i>8</i>	<i>86,00</i>
<i>Appartamento(A/2)</i>	<i>5</i>	<i>10</i>	<i>166,00</i>
<i>Appartamento(A/2)</i>	<i>6</i>	<i>11</i>	<i>166,00</i>
<i>Appartamento(A/4)</i>	<i>8</i>	<i>704</i>	<i>39,00</i>
<i>Autorimessa(C/6)</i>	<i>S1</i>	<i>15</i>	<i>15,00</i>

Situazione edilizia

L’immobile è stato edificato in epoca ante 1 settembre 1967. Successivamente sono state presentate, relativamente ai sub 10-11, ai sensi dell’art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n.47 relazione al Sindaco del Comune di Milano in data 27 giugno 1986 prot. Gen. N. 252556(sub 10) e n. 252555(sub 11). Per l’immobile posto all’ottavo piano è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 30 settembre 1986 protocollo n. 351995.400/1986 e rilasciato permesso di costruire in sanatoria Atti 351995.400/1986 n. 998 del 24-11-2016 e relativo certificato di abitabilità-agibilità in pari data avente per oggetto “trasformazione di locale SPP posto all’ottavo piano in locale (S.U. 25 mq) ad uso residenziale collegato con scala interna al piano sottostante. Successivamente il locale al piano ottavo (oggi sub 704) è stato frazionato dalla porzione al piano settimo con chiusura del collegamento tra i due piani, senza alcuna pratica edilizia. Tale opera ha reso l’unità difforme e senza servizi igienici. Di tale difformità si terrà conto nella valutazione. Si precisa che la documentazione edilizia è stata resa disponibile da parte della società Cavestri Immobiliare srl.

La scelta del procedimento estimativo per la determinazione del valore di mercato €/mq

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

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio del costo** (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario** (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

□ la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

□ la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il

valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

Valore di mercato

Come descritto al capitolo scelta del procedimento di stima, la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

In funzione della natura dei beni e dello scopo della presente valutazione, relativamente alle destinazioni residenziali, boxes, uffici e negozi, ritenendo di avere elementi sufficienti si procederà all'applicazione del metodo comparativo.

Stima con metodo comparativo

In questo caso, quindi, gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Pertanto il sottoscritto perito, per determinare il più probabile valore di mercato €/mq, si è avvalso dei valori medi desunti dall'Agenzia del Territorio, da quelli tratti dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, dal listino della F.I.M.A.A. Agenti Immobiliari Milano-Monza e Brianza, nonché da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione, operatori del settore immobiliare e sul web.

Dalle analisi delle informazioni così acquisite si è rilevato che per unità immobiliari simili a quelle in oggetto con le loro specifiche destinazioni d'uso, i più probabili valori di mercato al mq, l'unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili, risultano così determinati:

Fonti di informazioni

- **O.M.I. – Agenzia delle Entrate- Primo Semestre 2024**

Provincia : [Milano](#) Comune: [Milano](#) Zona centrale – [Venezia](#), [Porta Vittoria](#), [Porta Romana](#)

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valori locazione €/mq		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abit. civile	Normale	6.000	8.400				

Valore medio €/mq 7200

- **BORSINO IMMOBILIARE 2024**

Provincia : [Milano](#) Comune: [Milano](#) Zona centrale – [Venezia](#), [Porta Vittoria](#), [Porta Romana](#)

Tipologia	Fascia	Valore mercato €/mq		Superficie	Valori locazione €/mq		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abit. civile	media	6.566	8.605				

Valore medio €/mq 7585

- **F.I.M.A.A. - Rilevazione dei prezzi degli immobili-**

Provincia : [Milano](#) Comune: [Milano](#) Zona Tribunale - 5 Giornate

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valori locazione €/mq		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abit. civile	Da ristrutturare	4.700	5.600	L	-	-	L

Valore medio €/mq 5150

Agenzie Immobiliari on line:

“...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. “Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)...”

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- *Appartamento quadrilocale in vendita in Via E. Caldara 31 – Piano 4 - mq 140 – Buono/abitabile - € 990.000 (6429 €/mq) – Pubblicato il 03.01.2025 – Ag. Imm. Stima immobiliare srl*
- *Appartamento trilocale in vendita in Via Curtatone– Piano 3 - mq 110 – da ristrutturare - € 800.000 (7273 €/mq) – Pubblicato il 03.01.2025 – Ag. Imm. Zincarelli*
- *Appartamento trilocale in vendita in Via E. Caldara 25 – Piano 2 - mq 95 - Da ristrutturare - € 650.000 (6842 €/mq) – Pubblicato il 21.12.2024 – Ag. Imm. Multimedia Immobiliare Cesate*
- *Appartamento pentalocale in vendita in Via A. Lamarmora – Piano 2 - mq 210 – da ristrutturare - € 1.450.000 (6905 €/mq) – Pubblicato il 12.12.2024 – Ag. Imm. ParametroCasa Milano Santa Rita*
- *Box in vendita via Muratori secondo piano interrato mq 16 € 90.000,00 Pubblicato il 13-11-2024 -Ag. Studio 15 Soluzioni Immobiliari srl*
- *Box in vendita via Vannucci primo piano interrato mq 28 € 65.000,00 Pubblicato il 08-01-2025 -Ag. Poliedro Immobiliare*

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n \cdot \text{num}_1 + \text{num}_2 + \text{num}_3 + \dots}{n} =$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{6429 + 7273 + 6842 + 6905}{4} = \text{€/mq } 6862$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% – spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso

maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 6.862,00 lo sconto dell' 8% si ha un valore medio di € 6.313,00 in c.t. **€ 6.300,00.**

Tale valore di mercato per unità di superficie risulta inoltre in linea con quanto estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2023-2024":

A- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 959.330,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIALE EMILIO CALDARA 024/a, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 479 mapp. 63 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 158,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo medio €/mq 6.071

B- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 500.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIALE EMILIO CALDARA 024/a, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo medio €/mq 6.250

C- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 2.020.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIALE EMILIO CALDARA 00035, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 478 mapp. 180 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 288,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo medio €/mq 7.013

Ciò detto, il valore di vendita medio ricavato dalle pubblicazioni on line è riferito ad unità da ristrutturare. Tenuto conto però che lo stato di conservazione è diverso tra l'unità del sesto piano(attualmente abitata/abitabile) e le unità del quinto e quarto piano (in disuso da tempo), tenuto conto che i costi di intervento per una ristrutturazione edilizia oscillano tra i €/mq 800/1300, lo scrivente ritiene, al fine di adeguare le unità del quarto e del quinto allo stato di manutenzione dell'unità del sesto, di dover applicare a queste ultime un deprezzamento pari al 10% sul valore medio sopra calcolato.

Alla luce di quanto rilevato attraverso le pubblicazioni di settore, le agenzie locali, tenuto conto dello stato di conservazione delle singole unità, lo scrivente ritiene di adottare i seguenti valori posti a base della valutazione assumendo per unità libere da vincoli:

Appartamento al piano 6	€/mq 6.300
Appartamento al piano 5	€/mq 5.670
Appartamento al piano 4	€/mq 5.670
Appartamento al piano 8(solaio)	€/mq 2.000
Autorimessa a corpo	€ 80.000

Avendo così:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>sub</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Totale €</i>
<i>Appartamento(A/3)</i>	<i>4</i>	<i>8</i>	<i>86,00</i>	<i>5.670</i>	<i>487.620</i>
<i>Appartamento(A/2)</i>	<i>5</i>	<i>10</i>	<i>166,00</i>	<i>5.670</i>	<i>941.220</i>
<i>Appartamento(A/2)</i>	<i>6</i>	<i>11</i>	<i>166,00</i>	<i>6300</i>	<i>1.045.000</i>
<i>Appartamento(A/4)</i>	<i>8</i>	<i>704</i>	<i>28,00</i>	<i>2000</i>	<i>56.000</i>
<i>Autorimessa(C/6)</i>	<i>S1</i>	<i>15</i>	<i>15,00</i>	<i>A corpo</i>	<i>80.000</i>
<i>Totale Generale</i>					<i>2.609.840</i>

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 07/01/2025

l'Ausiliario Nominato
Geom. Michele Bonanzinga