

Tribunale di Milano

Integrazione della Perizia depositata il 10/03/2016



Milano – Via Giacomo Watt, 16

Lotto	Tipologia	Stato	Valore del Bene
1	Bilocale + Cantina	Libero	€ 72.000
2	Bilocale	Libero	€ 74.000
3	Trilocale	Libero	€ 92.000

Esperto alla Stima: Dott. Ing. Luca Baselice

INDICE

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
1.1	Riferimenti Catastali dei Beni Individuati	3
2	ANALISIDOCUMENTAZIONE EDILIZIA	3
2.1	Attori del Processo Edificativo	3
2.2	Analisi delle Difformità Riscontrate	4
2.3	Verifica Conformità Autorizzazione Paesaggistica	5
2.3.1	Stima a Seguito di Regolarizzazione Interna.....	6
2.3.2	Costi Regolarizzazione Subalterno 8	7
2.3.3	Costi Regolarizzazione Subalterno 751	7
2.3.4	Costi Regolarizzazione Subalterno 752.....	8
2.3.5	Costi Regolarizzazione Subalterno 753	8
3	STIMA DEL VALORE DEI BENI	9
3.1	Lotto N° 1 – Subalterno 8 + Subalterno 751	9
3.2	Lotto N° 2 – Sub 752	12
3.3	Lotto N° 3 – Sub 753.....	14
3.4	Conclusione.....	15
4	ALLEGATI	17
4.1	Cartacei.....	17
4.2	Domanda di Ammissione al Passivo del Comune di Milano	17

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Riferimenti Catastali dei Beni Individuati

Le unità immobiliari oggetto della presente integrazione della stima sono site nel comune di Milano (Mi), più precisamente in Via Giacomo Watt, 16 e sono catastalmente individuate come segue:

- Foglio 515Mappale 292 Subalterno 8, Zona Censuaria 3, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza Vani 1, Superficie Catastale 14 m² Piano T, Rendita Catastale € 48,55;
- Foglio 515Mappale 292 Subalterno 751, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Superficie Catastale 49 m², Piano 5, Rendita Catastale € 238,86;
- Foglio 515Mappale 292 Subalterno 752, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 2,5, Superficie Catastale 54 m², Piano 5, Rendita Catastale € 238,86;
- Foglio 515Mappale 292 Subalterno 753, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale 63 m², Piano 5, Rendita Catastale € 382,18.

In particolare le relative coerenze da Nord in senso orario sono:

- Sub 8: Altra ditta, altra ditta, corridoio comune, WC comuni;
- Sub 751: Altra ditta, subalterno 742, subalterno 734, altra ditta;
- Sub 752: Altra ditta e Subalterno 742, altra ditta, subalterno 753, subalterno 734;
- Sub 753: Subalterno 752, altra ditta, scala di distribuzione e spazi comuni, subalterno 734.

2 ANALISIDOCUMENTAZIONE EDILIZIA

L'oggetto della presente integrazione è stato reperire i tasselli mancanti della documentazione edilizia presentata in fase di redazione della precedente perizia, depositata per via telematica in data 10/03/2016, alla quale si rimanda per quanto riguarda la documentazione già prodotta.

Tramite un accesso agli atti effettuato in data 26 Aprile 2016 presso gli uffici del Comune di Milano siti in Via Bernina, 13 è stato possibile reperire tutta la documentazione mancante, con particolare riferimento agli elaborati tecnici ed alle tavole planimetriche.

Dall'analisi di tale documentazione è stato possibile determinare, senza tema di smentita, gli attori coinvolti, quanto è stato autorizzato dal Comune di Milano attraverso l'autorizzazione paesaggistica 578/2008 – Prot. 619843/2008, e confrontarlo con quanto realizzato al fine di individuare le difformità esistenti.

2.1 Attori del Processo Edificativo

I soggetti responsabili del processo di edificazione dei subalterni oggetto della presente integrazione sono:

- **Andrea Novasconi:** in qualità di committente;

- in qualità di direttore dei lavori. Dall'analisi degli atti risulta che ha seguito tutto l'iter edificatorio e non è mai stata, almeno formalmente, sostituita da altri;
- ditta incaricata quale esecutrice materiale delle opere. Anche in questo caso non sono stati reperiti atti che dimostrino che l'impresa sia stata sostituita durante il processo edificatorio.

2.2 Analisi delle Difformità Ricontrate

L'autorizzazione paesaggistica 578/2008 prevedeva l'inserimento di 10 cappuccine nel tetto dell'immobile di Via Watt, preservando sia l'altezza del punto di colmo, ossia della sommità del tetto, sia l'altezza del punto di gronda, ossia il punto più basso della copertura.

Le cappuccine avrebbero quindi dovuto inserirsi nella copertura senza modificarne né l'altezza nei due punti di riferimento (colmo e gronda) né la pendenza.

Dall'analisi della paesaggistica si evince però come tale autorizzazione fosse restrittiva ai fini abitativi, poiché il tetto nel punto più alto misurava 3,03m e il rispetto rigoroso di questa altezza, unito al rispetto della legge 10/1991, avrebbe probabilmente reso poco appetibili ai fini commerciali gli appartamenti realizzati.

Difatti la legge 10/1991 impone una coibentazione degli appartamenti tale da minimizzare, per quanto possibile, il consumo energetico finalizzato al riscaldamento invernale ed al raffrescamento estivo. Tale coibentazione, in particolare in un sottotetto, si traduce sostanzialmente nel controsoffittare la copertura inserendo sotto le tegole diversi strati di pannelli isolanti. Tale controsoffittatura ha quindi, come inevitabile ricaduta, l'abbassamento delle altezze interne, a parità di colmo della copertura stessa.

In definitiva l'intradosso (ossia il punto più alto all'interno dei locali) e l'estradosso (il punto più alto esterno o colmo) vengono ad allontanarsi tra loro rispetto alla copertura originale nella quale la distanza tra questi due punti era data unicamente dallo spessore delle tegole, essendo il tetto pre-esistente del tutto privo di coibentazione, come si usava per i solai di una volta. Difatti se uno (il colmo) deve rimanere immutato ne consegue che l'altro (l'intradosso) sarà più basso a causa degli strati di coibentazione.

Altro elemento da considerare è che, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla Relazione Tecnica Illustrativa alla Relazione Paesaggistica, il tetto pre-esistente era parecchio malandato e dunque si è probabilmente valutato che piuttosto che operare su esso fosse più sicuro e veloce rifare ex-novo la copertura.

Nel rifacimento, molto probabilmente, si è proceduto ad innalzare il colmo, al fine di "neutralizzare" gli effetti della legge 10/91 e della relativa coibentazione, inoltre si è creato una sorta di scalino per cui le cappuccine risultano traslate verso l'alto, contribuendo ad innalzare l'ambiente interno e quindi ad aumentare la volumetria interna. Infine, per raccordare il nuovo colmo più alto, ed il punto di gronda che invece giocoforza è rimasto immutato, è stato necessario mutare la pendenza del tetto.

Il risultato netto di tutte queste attività è che la slp (superficie lorda di pavimento) realizzata risulta superiore a quella autorizzata, così come la conseguente volumetria.

La situazione descritta, di abuso edilizio, ha le seguenti ricadute:

- Occorre verificare che quanto realizzato in difformità sia sanabile;
- Qualora lo fosse, poiché la slp realizzata è superiore a quella autorizzata, sarà necessario quantificare l'ammontare aggiuntivo degli oneri edificatori, oltre alle relative sanzioni.

Per cercare di chiarire il primo punto e di quantificare l'eventuale esborso per la regolarizzazione, si è richiesto un incontro con un tecnico comunale al fine di avere una consulenza in merito.

Nel corso di diversi incontri preliminari con i tecnici comunali si è evidenziato come il problema in essere sia di duplice natura.

Esiste difatti un problema legato all'autorizzazione paesaggistica rientrando la Via Watt nel comprensorio dei Navigli, zona sottoposta a vincolo paesaggistico. In questo senso il mancato rispetto dell'autorizzazione stessa può implicare la necessità di chiedere una nuova autorizzazione per quanto edificato o il ripristino del pre-esistente. La questione dunque si pone come preliminare rispetto anche alle aumentate volumetrie dell'edificato.

Il secondo problema riguarda invece le maggiori volumetrie edificate e dunque la necessità di capire se lo scostamento dall'autorizzato rientri nei margini di tolleranza e dunque sia sanabile previa pagamento di maggiori oneri di edificazione o, viceversa, richieda un ripristino del pre-esistente.

2.3 Verifica Conformità Autorizzazione Paesaggistica

In data 15 Giugno 2016 presso gli Uffici del Comune in Via Bernina, 13 si è tenuto l'incontro con Responsabile della Segreteria della Commissione per il Paesaggio.

Dall'incontro è emerso come quanto edificato sia in contrasto con l'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, Decreto che approva il Codice dei Beni Culturali, proprio in virtù del fatto che la realizzazione abbia “[...omissis...] determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati” (Art. 167 Comma 4 Capo a).

In particolare, la conseguenza di questa violazione è la nullità del titolo autorizzativo, ossia dell'autorizzazione paesaggistica, e dunque quanto realizzato non è sanabile poiché è come se fosse stato realizzato in assenza di valido titolo autorizzativo.

Diverso sarebbe il caso se quanto realizzato **NON avesse** “[...omissis...] determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”. In questa situazione il successivo Comma 5 del medesimo articolo 167 recita:

“5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa

perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. [... omissis...]

In definitiva:

- *Rebus sic stantibus*: è confermato quanto scritto nella precedente perizia (depositata in via telematica il 10/03/2016) e dunque il valore degli immobili in oggetto risulta il seguente:
 - o Subalterno 8: € 4.800,00 (si veda il paragrafo 7.5 della perizia del 10/03/2016);
 - o Subalterno 751: € 45.000,00 (si veda il paragrafo 7.6 della perizia del 10/03/2016);
 - o Subalterno 752: € 50.000,00 (si veda il paragrafo 7.7 della perizia del 10/03/2016);
 - o Subalterno 753: € 62.000,00 (si veda il paragrafo 7.8 della perizia del 10/03/2016).

Si tenga presente che le stime di cui sopra non facevano esplicito riferimento né alle sanzioni conseguenti l'abuso edilizio né al mancato pagamento da parte della _____ di parte degli oneri di urbanizzazione che il Comune di Milano ha chiesto al fallimento depositando in data 28/04/2016 la relativa istanza di insinuazione al passivo. È però parere dello scrivente che tali costi siano da ricomprendersi nelle voci "Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi" e "Ulteriore riduzione del valore del 10% a seguito del rifacimento della copertura" già previsti nella precedente perizia (depositata in via telematica il 10/03/2016).

Questo anche in considerazione del fatto che la precedente perizia (depositata in via telematica il 10/03/2016) si era già posta nello scenario più conservativo, ossia quello che prevede l'abbattimento di quanto realizzato ed il ripristino secondo quanto autorizzato.

- *Mutatis mutandis*, ossia qualora intervenisse un ripristino interno ai locali tale da riportare le superfici utili ovvero i volumi in conformità con quanto autorizzato si potrebbe ricondurre la situazione esistente al suddetto "Comma 5", ossia sarebbe possibile presentare una nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica sperando in una sua approvazione. Sebbene non si possano spendere certezze, dal momento che il processo autorizzativo è sostanzialmente soggettivo, ossia discende dal giudizio dei membri della commissione, è parere dello scrivente che tale autorizzazione potrebbe avere successo, in primo luogo poiché quanto realizzato non sembrerebbe deprecabile dal punto di vista estetico e paesaggistico, ed in secondo luogo poiché un rigetto di tale richiesta non danneggerebbe chi proditoriamente avrebbe cercato di avvantaggiarsi di tale abuso, ma la massa dei creditori del fallimento.

Può avere senso, allora, provare a quantificare il valore degli immobili qualora si procedesse a tale regolarizzazione.

2.3.1 Stima a Seguito di Regolarizzazione Interna

In primo luogo va quantificato il costo di ripristino dei locali affinché quanto realizzato ricada dapprima nel Comma 4 del succitato articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, e quindi possa avvalersi del successivo Comma 5.

Dal punto di vista formale il "proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile" dovrebbe presentare apposita domanda all'autorità preposta, dunque nella situazione attuale tale domanda dovrebbe essere presentata dal Fallimento. Poiché però l'obiettivo della presente stima è fornire un valore individuale per ogni singolo bene, ponendosi in un certo senso dal punto

di vista dell'acquirente finale, ipotizzeremo che la regolarizzazione avvenga per ogni singolo subalterno a sé stante a cura appunto dell'acquirente finale.

In tutti e tre i casi il processo è comunque il medesimo ed è articolato nelle seguenti fasi:

1. Realizzazione di opere murarie interne atte a ripristinare le superfici utili e/o i volumi in conformità all'autorizzazione paesaggistica esistente N° 578/2008. Tali opere consistono nel realizzare muri a tamponamento non tanto delle aree che attualmente risultano avere un'altezza inferiore a 1,5 metri, ma a tamponamento di quelle che avrebbero dovuto avere tale altezza se il progetto fosse stato realizzato come da autorizzazione concessa;
2. Presentazione di nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica;
3. Pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Si noti che in questo caso si possono avere due situazioni, come previsto dall'articolo 181 del D.Lgs. 42/2004:
 - Qualora la commissione accerti la compatibilità paesaggistica, l'immobile risulterà conforme dal punto di vista urbanistico salvo eventuali sanzioni che il Comune riterrà di comminare, non puntualmente prevedibili in questa sede poiché, come recita il suddetto articolo *“L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima”*;
 - Qualora la commissione accerti la NON compatibilità paesaggistica *“il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese”* ovvero si ricade nella fattispecie di cui alla precedente perizia (depositata in via telematica il 10/03/2016) e dunque alla necessità di abbattere la copertura e ricostruirla in conformità all'autorizzazione paesaggistica esistente (N° 578/2008).

Si osservi che qualora le opere venissero fatte insieme si avrebbe una notevole riduzione dei costi poiché, oltre ad economie di scala, si eviterebbe, ad esempio, la duplicazione di alcuni costi. L'onorario del tecnico abilitato e della presentazione della pratica, difatti, è stimabile in € 2.500,00 sia che la pratica venga presentata per un solo appartamento (nel qual caso sarà un costo ad appartamento) sia che venga presentata per tutti e tre gli appartamenti insieme (nel qual caso l'importo andrebbe diviso tra i tre appartamenti).

2.3.2 Costi Regolarizzazione Subalterno 8

Per il subalterno in questione si ha:

- Tecnico abilitato e presentazione pratica urbanistica: € 550,00.

2.3.3 Costi Regolarizzazione Subalterno 751

Per il subalterno in questione si ha:

- Opere murarie stima a forfait: € 3.300,00;
- Tecnico abilitato e presentazione pratica di Autorizzazione Paesaggistica: € 2.500,00;
- Si osservi che la creazione delle opere murarie interne riduce sia la superficie commerciale dai 52,17 m² attuali ai 47,45 m² finali, sia la superficie interna netta dai 42,01 m² attuali ai 37,28 m² finali.

2.3.4 Costi Regolarizzazione Subalterno 752

Per il subalterno in questione si ha:

- Opere murarie stima a forfait: € 3.600,00;
- Tecnico abilitato e presentazione pratica di Autorizzazione Paesaggistica: € 2.500,00;
- Si osservi che la creazione delle opere murarie interne riduce sia la superficie commerciale dai 58,41 m² attuali ai 51,63 m² finali, sia la superficie interna netta dai 48,54 m² attuali ai 41,97 m² finali.

2.3.5 Costi Regolarizzazione Subalterno 753

Per il subalterno in questione si ha:

- Opere murarie stima a forfait: € 4.200,00;
- Tecnico abilitato e presentazione pratica di Autorizzazione Paesaggistica: € 2.500,00;
- Si osservi che la creazione delle opere murarie interne riduce sia la superficie commerciale dai 71,81 m² attuali ai 64,06 m² finali, sia la superficie interna netta dai 60,50 m² attuali ai 53,20 m² finali.

3 STIMA DEL VALORE DEI BENI

3.1 Lotto N° 1 – Subalterno 8 + Subalterno 751

La stima per il subalterno 8 non cambia rispetto a quella espressa nella perizia del 10/03/2016 alla quale si rimanda per il processo di determinazione del prezzo e per le condizioni di vendita:

Stima ai prezzi di mercato: 14 m ² x 450,00 €/m ²	6.300,00 €
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	945,00 €
Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico.	550,00 €
Prezzo di Vendita del Sub 8 nello Stato Libero.	4.805,00 € arrotondato a <u>4.800,00 €</u>

La stima per il subalterno 751 espressa nella perizia del 10/03/2016 (alla quale si rimanda per il processo di determinazione del prezzo e per le condizioni di vendita) recava i seguenti valori:

Stima ai prezzi di mercato: 52,17 m ² x 2.800,00 €/m ²	146.076,00 €
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	21.911,40 €
Ulteriore riduzione del valore del 10% a seguito del rifacimento della copertura.	14.607,60 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 42,01 m ² x 450,00 €/m ² .	18.904,50 €

Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico.	2.000,00 €
Stima costo forfettario rifacimento copertura.	43.789,46 €
Prezzo di Vendita del Sub 751 nello Stato Libero.	44.863,04 € arrotondato a <u>45.000,00 €</u>

Qualora invece si intervenisse con la sanatoria interna, per l'appartamento in questione di circa 47 m² il prezzo suggerito **COMPRESIVO DI SANATORIA** sarebbe il seguente:

Stima ai prezzi di mercato: 47,45 m ² x 2.800,00 €/m ²	132.860,00 €
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	19.929,00 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 37,28 m ² x 450,00 €/m ² .	16.776,00 €
Stima costo opere murarie interne di ripristino.	3.300,00 €
Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico (chiusura finestrella).	500,00 €
Costo pratica di autorizzazione paesaggistica.	2.500,00 €
Prezzo di Vendita del Sub 751 nello Stato Libero (comprensivo di sanatoria).	89.855,00 € arrotondato a <u>90.000,00 €</u>

In conclusione, poiché allo stato dei fatti la possibilità che l'immobile debba venir ripristinato come da autorizzazione paesaggistica N° 578/2008 (il che comporterebbe l'abbattimento ed il

rifacimento del tetto) e, di contro, la possibilità che a seguito di regolarizzazione interna l'immobile possa vedere accettata una nuova autorizzazione paesaggistica appaiono equipollenti, parrebbe sensato, in fase di stima del valore del lotto, prendere in considerazione un valore mediano tra i due sopra prospettati. Si ha quindi:

Prezzo di Vendita del Lotto N° 1 dato dai Sub 8 e Sub 751 nello Stato Libero:

$$€ 4.800,00 + (\€ 45.000,00 + \€ 90.000,00)/2 = € 72.300,00 \text{ arrotondato a } € 72.000,00$$

Prezzo di Vendita del Lotto N° 1 nello Stato Libero.	72.300,00 € arrotondato a <u>72.000,00 €</u>
---	--

3.2 Lotto N° 2 – Sub 752

La stima per il subalterno 752 espressa nella perizia del 10/03/2016 (alla quale si rimanda per il processo di determinazione del prezzo e per le condizioni di vendita) recava i seguenti valori:

Stima ai prezzi di mercato: 58,41 m ² x 2.800,00 €/m ²	163.548,00 €
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	24.532,20 €
Ulteriore riduzione del valore del 10% a seguito del rifacimento della copertura.	16.354,80 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 48,54 m ² x 450,00 €/m ² .	21.843,00 €
Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico.	2.000,00 €
Stima costo forfettario rifacimento copertura.	49.025,82 €
Prezzo di Vendita del Sub 752 nello Stato Libero.	49.792,18 € arrotondato a 50.000,00 €

Qualora invece si intervenisse con la sanatoria interna, per l'appartamento in questione di circa 52 m² il prezzo suggerito **COMPENSIVO DI SANATORIA** sarebbe il seguente:

Stima ai prezzi di mercato: 51,63 m ² x 2.800,00 €/m ²	144.564,00 €
---	--------------

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	21.684,60 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 41,97 m ² x 450,00 €/m ² .	18.886,50 €
Stima costo opere murarie interne di ripristino.	3.600,00 €
Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico (chiusura finestrella).	500,00 €
Costo pratica di autorizzazione paesaggistica.	2.500,00 €
Prezzo di Vendita del Sub 752 nello Stato Libero (comprensivo di sanatoria).	97.392,90 € arrotondato a <u>97.000,00 €</u>

In conclusione, poiché allo stato dei fatti la possibilità che l'immobile debba venir ripristinato come da autorizzazione paesaggistica N° 578/2008 (il che comporterebbe l'abbattimento ed il rifacimento del tetto) e, di contro, la possibilità che a seguito di regolarizzazione interna l'immobile possa vedere accettata una nuova autorizzazione paesaggistica appaiono equipollenti, parrebbe sensato, in fase di stima del valore del lotto, prendere in considerazione un valore mediano tra i due sopra prospettati. Si ha quindi:

Prezzo di Vendita del Lotto N° 2- Sub 752 nello Stato Libero:

$$(\text{€ } 50.000,00 + \text{€ } 97.000,00)/2 = \text{€ } 73.500,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 74.000,00$$

Prezzo di Vendita del Lotto N° 2 nello Stato Libero.	73.500,00 € arrotondato a <u>74.000,00 €</u>
---	--

3.3 Lotto N° 3 – Sub 753

La stima per il subalterno 753 espressa nella perizia del 10/03/2016 (alla quale si rimanda per il processo di determinazione del prezzo e per le condizioni di vendita) recava i seguenti valori:

Stima ai prezzi di mercato: 71,81 m ² x 2.800,00 €/m ²	201.068,00 €
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	30.160,20 €
Ulteriore riduzione del valore del 10% a seguito del rifacimento della copertura.	20.106,80 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 60,50 m ² x 450,00 €/m ² .	27.225,00 €
Costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico.	1.500,00 €
Stima costo forfettario rifacimento copertura.	60.294,72 €
Prezzo di Vendita del Sub 753 nello Stato Libero.	61.781,28 € arrotondato a <u>62.000,00 €</u>

Qualora invece si intervenisse con la sanatoria interna, per l'appartamento in questione di circa 64 m² il prezzo suggerito **COMPRESIVO DI SANATORIA** sarebbe il seguente:

Stima ai prezzi di mercato: 64,06 m ² x 2.800,00 €/m ²	179.368,00 €
---	--------------

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi.	26.905,20 €
Stima costo dei lavori per ultimare l'appartamento (superficie interna netta): 53,20 m ² x 450,00 €/m ² .	23.940,00 €
Stima costo opere murarie interne di ripristino.	4.200,00 €
Costo pratica di autorizzazione paesaggistica.	2.500,00 €
Prezzo di Vendita del Sub 753 nello Stato Libero (comprensivo di sanatoria).	121.822,80 € arrotondato a <u>122.000,00 €</u>

In conclusione, poiché allo stato dei fatti la possibilità che l'immobile debba venir ripristinato come da autorizzazione paesaggistica N° 578/2008 (il che comporterebbe l'abbattimento ed il rifacimento del tetto) e, di contro, la possibilità che a seguito di regolarizzazione interna l'immobile possa vedere accettata una nuova autorizzazione paesaggistica appaiono equipollenti, parrebbe sensato, in fase di stima del valore del lotto, prendere in considerazione un valore mediano tra i due sopra prospettati. Si ha quindi:

Prezzo di Vendita del Lotto N° 3- Sub 753 nello Stato Libero:

$$(\text{€ } 62.000,00 + \text{€ } 122.000,00)/2 = \text{€ } 92.000,00$$

Prezzo di Vendita del Lotto N° 3 nello Stato Libero.	<u>92.000,00 €</u>
---	---------------------------

3.4 Conclusione

Il perito, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente perizia estimativa è stata svolta con le seguenti riserve ed osservazioni:

- Sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi

- a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- Sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
 - I valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
 - Per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari;
 - Nella presente stima non si sono considerate puntualmente eventuali sanzioni derivanti dalla non conformità dello stato dei fatti poiché non determinabili con precisione e variabili in funzione dell'iter di sanatoria che verrà intrapreso dall'acquirente finale;
 - Relativamente ai diritti edificatori non corrisposti dalla _____ e richiesti dal Comune di Milano mediante inserimento al passivo della procedura fallimentare, non si può escludere che lo stesso Comune richieda in solido all'acquirente di farsi carico di tali diritti inesatti e delle relative sanzioni. Poiché però l'ammontare di tali diritti è riferibile all'intero processo edificatorio e le sanzioni crescono in virtù del ritardo nei pagamenti, non è possibile stimare con esattezza l'ammontare di tali importi per ogni singola unità abitativa. L'acquirente finale dovrà dunque farsi carico di determinare presso il Comune di Milano l'eventuale sanzione a suo carico.

La presente relazione si compone di 16 pagine più allegati.

L'Esperto

Dott. Ing. Luca Baselice

4 ALLEGATI

4.1 Cartacei

In seguito all'accesso agli atti del 26 Aprile 2016 di cui al Capitolo 2 sono state prodotte dal Comune di Milano 16 tavole in formato A0 che hanno permesso di ricostruire tutto il processo autorizzativo riguardante le unità in essere.

Per via del loro formato le stesse tavole non possono essere efficacemente riproducibili in formato elettronico e pertanto sono state consegnate in copia conforme al Curatore Fallimentare Avv. Alessandro Corrado, al quale si rimanda per l'eventuale consultazione.

4.2 Domanda di Ammissione al Passivo del Comune di Milano

In data 28 Aprile 2016 il Comune di Milano ha fatto pervenire al Curatore Fallimentare Avv. una richiesta di ammissione al passivo per gli oneri edificatori e le relative sanzioni non versate dalla Essendo tale domanda già negli atti della procedura fallimentare non si è ritenuto utile duplicarli in questa sede.