

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MILANO**
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2830/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare dell'Emilia Romagna
DEBITORE:
MILANOVERDE srl
GIUDICE:
Giuseppe Fiengo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INTEGRAZIONE

TECNICO INCARICATO:
MAURIZIO BUCCHIA
CF:BCCMRZ55M29F205E
con studio in MILANO (MI) VIA ENNIO, 22
telefono: 025457412
email: m.bucchia@archiworld.it
PEC: bucchia.4546@oamilano.it

Relazione in risposta alla richiesta del G.U. :

Relazione nella quale Il perito già nominato *“indicherà la possibile incidenza sul valore di mercato del bene qui pignorato del progetto di bonifica approvato dal Comune di Milano richiamato nella relazione depositata dal delegato il 26.10.2020”*



Premesso che:

- In data primo Aprile 2019 il sottoscritto depositava la perizia di stima del laboratorio artigianale sito in via E. Cosenz n. 20 e censito all'N.C.E.U. del Comune di Milano al Foglio 67, Mapp. 168, sub 855, comprensivo anche del Box doppio avente accesso da via Cosenz 22 e censito al Foglio 67, mapp. 168 sub 16, stimandone un valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui trovavasi pari ad €. 259.900,00 ed un valore di vendita giudiziaria di €. 240,000,00 all'1/4/2019
- Che ai fini di una riconversione dell'area ex industriale, in area residenziale anche senza interventi edilizi si rende necessario, per quanto attiene alla qualità dei suoli, il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalla Tabella 1 Colonna A allegata alla Parte IV, Titolo V, del D.lgs.152/06.
- Che procedura in tal senso veniva avviata dal condominio di Cosenz 22 mediante richiesta di procedimento di Bonifica e richiesta al Comune di Milano di approvazione dell'analisi del rischio commissionato alla società PasaLabs
- Che l'analisi del rischio e del relativo procedimento di bonifica veniva approvato dal Comune di Milano Area Bonifiche in data 30/09/2019 con protocollo 431831 condizionato alla presentazione entro 15 giorni del cronoprogramma delle lavorazioni e del computo metrico estimativo degli interventi previsti (*all. 1*)
- Che sulla base di tale approvazione il Delegato alla Vendita inoltrava istanza al G.U. il quale con provvedimento del 27 Ottobre 2020 inviata il sottoscritto perito nominato di indicare entro 90 giorni l'incidenza della Bonifica approvata dal comune di Milano sul valore di mercato dell'immobile.
- Considerato quanto sopra il sottoscritto su incarico del G.U. provvedeva a contattare l'ufficio Bonifiche del comune di Milano, procedendo con un accesso agli atti e con un colloquio in videoconferenza col funzionario del settore Matteo Spinatonda e La responsabile Luigia Carla Maria Dal Puppo.
- Su richiesta specifica del sottoscritto il settore bonifiche del Comune di Milano escludeva categoricamente la possibilità di poter considerare separatamente un intervento di Bonifica sul numero civico 22 dal numero civico 20, ribadendo che seppur trattandosi di civici diversi la bonifica doveva essere intesa come totale e comprensiva di tutta l'ex area industriale.

Esperiti gli opportuni accertamenti e ricevuta documentazione depositata compresa l'integrazione all'analisi di Rischio rappresentato dal Computo metrico depositato in data 08/10/2019 posso fornire la seguente risposta al quesito.

I costi di bonifica sono esplicitati nel computo depositato e che qui si allega (*all. 02*) stimati complessivamente in €. 222.370,00

I principali valori di riferimento sono contenuti nel progetto di Bonifica (*All 3*) in cui sono contenute sia le tavole di riferimento Tav.1 ubicazioni dei campionamenti, la Tav.2 ubicazione superamenti, e la Tav.3 gli areali di contaminazione.



Si è provveduto a confrontare sulla base del tavole contenute nel piano le superfici da bonificare riguardanti il civico 20 oggetto di perizia, in particolare con riferimento alla planimetria catastale mapp 168 sub 855 (*all 4 Plan Catast.*) rilevando che la porzione da bonificare è quella relativa al corsello di accesso alla via Cosenz, ed in particolare la superficie inserita in areale S3-S7 corrispondente al corsello di accesso e conteggiata nel progetto (*punto 1,3 Smaltimenti*) pari a circa mq 125.

Per quanto riguarda l'areale S6 m questo insiste sul mapp. 122 e pertanto non di competenza del civico 20 e non incluso nel sub 855 oggetto della procedura

La porzione di proprietà del sub 855 sul retro pur essendo indicata in planimetria catastale come giardino di proprietà ha una profondità di m 3,45 e una larghezza pari al fronte dell'edificio di m 7,30 circa è di fatto interamente edificata cementificata e impermeabilizzata, insistendo su un piano box sottostante come evidenziato nella foto allegata (*all 5*)

La superficie pertanto da conteggiarsi ai fini del computo delle opere di bonifica in oggetto è pari a mq .125 Sulla base di quanto sopra si è provveduto ad eseguire il conteggio delle opere considerando pari al 33% quelle di competenza del civico 20 relativamente agli approntamenti di cantiere, ai noli, alle assistenze, alla sicurezza ecc., il tutto come segue in ordine alla numerazione del computo depositato:

N	Voce prezz	Descrizione	UM	Q	Costo	%	Totale Civ 20
1.0		Impianto cantiere cartellonistica					
1.1		ecc + smontaggio recinzione					
1.2		parcheggio allestimento cantiere ecc	Corpo	1	3.200,00	33%	1056,00
2.1		Nolo escavatore	Corpo	1	650	33%	214,50
2.2		Scavo per travaso su autocarro e scavo e carico diretto (prezzo unitario considerato €.15 /mc) mc considerati =mq 125 x 3= Mc 375	Mc	375	15,00		5.625,00
3.1		Trasporto (mc1=tonn 1,8)	Ton.	675	50,00		33.750,00
3,2		Smaltimento (mc1=tonn 1,8)	Ton.	675	18,00		12.150,00
4.1		Analisi chimiche	n	5	125,00		625,00
4.2		Campionamento	Giorni	1	480,00	50%	240,00
4.3		Analisi x scarica	n	2	550,00		1.100,00
5.1		Assistenza cantiere	corpo	1	1.000,00	33%	330,00
TOTALE OPERE DI BONIFICA							55.090,50
6		Analisi Arpa e Pareri	corpo	1	4.000,00	50%	2.000,00
COMPLESSIVAMENTE EURO							57.090,50
<i>Quota parte del civico 20</i>							



A tali voci dovrà aggiungersi il reinterro con terra pulita per la zona in oggetto e per la quale si ritiene maggiormente congruo utilizzate la voce specifica del prezzario regionale Lombardia 2020 come segue:

N	Voce prezzario Lombardia 2020	Descrizione	UM	Q	Costo	%	Totale
7	1C.02.350 0020	Rinterro di scavi eseguito a mano, compreso spianamenti, costipazione a strati non superiori a 50 cm, bagnatura e ricarichi: con materiale fornito a bordo scavo	mc	675	25,30		17 077,00

CONCLUSIONE

Si stabilisce pertanto in €. 74.167,00, arrotondato cautelativamente in eccesso ad **€. 75.000,00** l'importo delle opere di bonifica spettante al Civico 20 così composto: quota strettamente correlata alla bonifica del terreno €. 57.090,50 più costi di reinterro con terra pulita pari a ad €.17.077,00;

da cui si avra:

MODIFICA DEL VALORE DI PERIZIA ORIGINARIO DEL 01/04/2019

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 266.400,00
A dedurre spese di regolarizzazione difformità (vedi cap 8)	€. 6.500,00
A dedurre quota parte spese di bonifica sopra-quantificate	€. 75.000,00
A dedurre spese cancellazioni spese condominiali e oneri (vedi cap)	€. 3.200,00
VALORE FINALE	€. 181.700,00

Arrotondabile per la vendita giudiziaria in Euro 180.000,00

Tuttavia tale valore non tiene conto delle mutate caratteristiche e potenzialità del lotto che a seguito delle opere di bonifica rende possibile in futuro il cambio della Destinazione d'Uso mediante la trasformazione del bene da laboratorio ad abitazione, a cui il taglio e la caratteristica dell'immobile bene si addice aumentando di fatto la potenzialità ed il valore intrinseco del cespite già allo stato attuale.

RIVALUTAZIONE DEL LOTTO A SEGUITO DELLA BONIFICA

Le fonti di informazione consultate sono: Comune di Milano, settore Bonifiche, ufficio tecnico, documentazione nuovo P.G.T e indici dei costi di Monetizzazione del Comune di Milano immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Camera Commercio Milano e Osservatorio Agenzia Entrate, ed inoltre: borsino immobiliare

Il Cambio di destinazione d'uso dell'immobile è vincolato dalla avvenuta bonifica dell'area compresa tra il civico 20 ed il 22 di Via Cosenz.

A bonifica conclusa potranno essere eseguiti i cambi di destinazioni da C3 laboratorio a Cat A abitativo mediante monetizzazione secondo tabella stilata ed aggiornata dal Comune di Milano, che qui si allega, (all 6) e che per la zona in oggetto Bovisa Dergano (all.6 vedi zona 16) al Gennaio di questo anno 2021 stabilisce l'importo euro/mq pari a €. 234,49 al mq.



Considerata la metratura commerciale del laboratorio C3 come da perizia depositata pari a mq 223,00 si avrebbe per il cambio di destinazione d'uso un costo di monetizzazione da versare al Comune di Milano pari a: $mq\ 223 \times \text{€}\ 234,49 = \text{€}\ 52.291,27$ arrotondabile con spese professionali ad $\text{€}\ 55.000,00$

Complessivamente quindi il costo per il cambio di destinazione d'uso ammonterebbe a:

Totale costi di bonifica = $\text{€}\ 75.000,00 + \text{Monetizzazione}\ \text{€}\ 55.000,00 = \text{€}\ 130.000,00$

Circa il costo di completamento dell'edificio, già stimato nella precedente perizia in $\text{€}\ 140.000,00$ e già comprendente bagni, pavimenti, scale, impianti ecc., per l'abitazione salirebbe ad $\text{€}\ 170.000,00$ richiedendo l'abitazione migliori servizi e finiture oltre a bagni e cucina, portando così l'investimento complessivo per la trasformazione dell'immobile ad abitazione ad **$\text{€}\ 300.000,00$**

Circa il valore immobiliare, consultato l'osservatorio dell'agenzia delle entrate che indica per abitazioni civili in zona, nuove o ottimo stato, come sarebbe questa dopo il completamento e il cambio d'uso, valori compresi tra un minimo di $2400\ \text{€}/mq$ e un massimo di 3.600 .

Tenuto conto dell'incertezza delle condizioni di mercato dovuta in sostanza alla Pandemia da Covid 19 in corso, e quindi attenendosi cautelativamente al valore minimo di $\text{€}\ 2.400,00/mq$ si avrebbe il seguente valore ad uso abitazione:

Valore ad abitazione della superficie principale =	223,00	X	2400,00	=	€.	535.200,00
Valore superficie accessorie come da perizia originale	31,00	X	1.600,00	=	€.	49.600,00
					€.	584.800,00

DECURTAZIONE VALORE

Per completamento, opere di bonifica e oneri di monetizzazione x cambio d'uso $\text{€}\ -\ 300.000,00$

Valore di mercato (1000/1000 piena proprietà) = € 284.800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate in perizia (cap 8) = € -6.500,00

Valore di mercato dell'immobile a seguito della bonifica = € 278.300,00

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 5% per immediatezza della vendita giudiziaria = € -13.915,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni = € - 3.000,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 cpc = € - 200,00

Riduzione per arrotondamento = € - 1.185,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile a seguito delle opere di bonifica = € 260.000,00

In conclusione si risponde al G.U. che le opere di bonifica pur incidendo in quota parte per $\text{€}\ 75.000$ comportano un beneficio sul valore di mercato del lotto perché se eseguite rendono possibile il cambio d'uso ad abitazione

data 19 Gennaio 2021

il tecnico incaricato
MAURIZIO BUCCHIA

