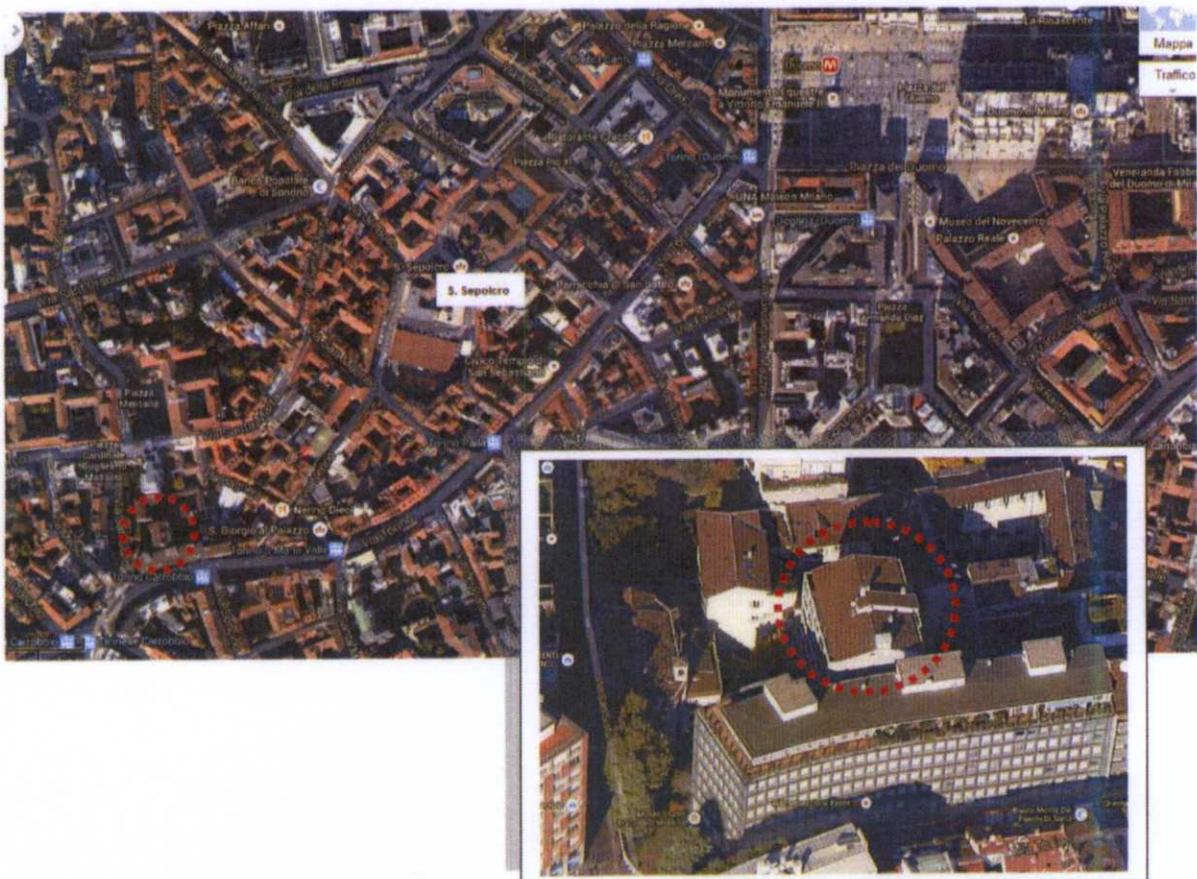


INAIL
DIREZIONE REGIONALE PER LA LOMBARDIA

**APPARTAMENTO INT.44, F.388, MAPP.355, SUB.703
E BOX (PORZIONE DELL'INT.21).
PIANO 5-S2 - EDIFICIO DI VIA SAN SISTO 4**

**STIMA DEL "PIU' PROBABILE" VALORE DI MERCATO
SETTEMBRE 2014**



ASPETTI GENERALI	5
ESTREMI DELL'INCARICO RICEVUTO E CRITICITÀ RISCONTRATE	5
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	5
DATI DISPONIBILI E/O REPERITI	5
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (COLLOCAZIONE NEL CONTESTO URBANO)	5
DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	7
PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA DELL'APPARTAMENTO:	9
PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA DEL BOX/POSTO AUTO:	13
CONSISTENZA DELL'UNITÀ ABITATIVA	16
CONSISTENZA DEL BOX/DEPOSITO	17
DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA	18
PROPRIETÀ/PROVENIENZA	18
SITUAZIONE CATASTALE	19
CLASSE ENERGETICA	23
CRITERI DI STIMA ADOTTATI	24
PROCESSI ANALITICI SEGUITI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	45
QUADRO DI SINTESI ED ELEMENTI LIMITANTI/CONDIZIONANTI LA VALIDITÀ' DELLA VALUTAZIONE	47
ALLEGATI	49

ASPETTI GENERALI

Estremi dell'incarico ricevuto e criticità riscontrate

- *Soggetto che ha conferito l'incarico: Direttore Regionale per la Lombardia;*
- *Data del conferimento: 17 settembre 2014*
- *Nessuna indicazione particolare è stata ricevuta in sede di conferimento dell'incarico ai fini del suo espletamento. D'altra parte, però, per le vie brevi è stata richiesta anche la stima dei box/posti auto collegati secondo la procedura SIMEA all'appartamento. Nella fattispecie lo scrivente ha potuto accertare che è in corso la divisione del box sub.17, la cui porzione di sinistra (osservando l'ingresso) è collegata all'unità immobiliare in stima. In questo momento tale intervento edilizio non è ancora stato realizzato. Tenendo conto dell'estrema difficoltà di parcheggio nella zona e quindi del valore aggiunto legato alla presenza di un box/posto auto per la dismissione dell'appartamento, lo scrivente decide di procedere, salve le conseguenti e Superiori determinazioni, alla stima dello stesso nell'ipotesi di lavori completati.*

Ancora, secondo la scheda catastale l'abitazione è dotata di una cantina di pertinenza. Durante il sopralluogo questa era chiusa e non è stato possibile verificare se la stessa risulti effettivamente libera, occupata o occupata senza titolo. Si consiglia pertanto, salve le conseguenti e Superiori determinazioni, di completare la divisione del box sub.17 e di verificare lo stato della cantina di pertinenza prima della pubblicazione dell'asta.

Scopo della valutazione

- *Dismissione con procedura aste*

Dati disponibili e/o reperiti

Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

- *Indirizzo: via San Sisto 4;*
- *L'edificio che comprende l'unità immobiliare in esame fa parte dell'ex-complesso INAIL denominato via Torino/via San Sisto. Questo è situato nel centro storico del comune di Milano, in posizione prossima a piazza Duomo. La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati adibiti ad abitazione ed attività commerciali (uffici, negozi, istituti di credito, etc.). L'area gode di tutte le infrastrutture primarie/secondarie e risulta ben collegata dalla rete viaria e metropolitana alla fascia esterna del comune di Milano; unici dati negativi sono l'estrema difficoltà di parcheggio e la scarsa presenza di verde. Da un punto di vista localizzato, infatti, si possono individuare sparute possibilità di aree a sosta destinate prevalentemente allo scarico/carico merci (a patto che di non considerare le autorimesse a pagamento).*

Se le numerose attività commerciali rendono via Torino una strada di forte passaggio, via San Sisto, piccola e interna, risulta molto più tranquilla. Le suddette diverse caratteristiche possono essere dedotte dalle foto seguenti.

Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un edificio realizzato nel periodo 1957-1962¹. Quest'ultimo, a destinazione prevalentemente residenziale (solo il piano terra è destinato ad uffici privati), è composto da un corpo di fabbrica rettangolare a otto piani fuori terra, un piano seminterrato (magazzini e box) ed uno interrato destinato a locali cantine/deposito. Il manufatto è per due lati (ovest ed est) confinante con i cortili ed i giardini comuni, il lato Nord è adiacente ad un'altra palazzina, quello sud risulta in parziale aderenza (fino al terzo piano) con l'ex edificio INAIL di via Torino 66-68. I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala completo di ascensore non idoneo per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'accesso al locale cantine avviene dal prospetto retrostante attraverso una rampa posta in verticale alla scala principale. L'accesso al piano terra/rialzato è completato da un servo-scala idoneo per l'abbattimento della barriera architettonica.

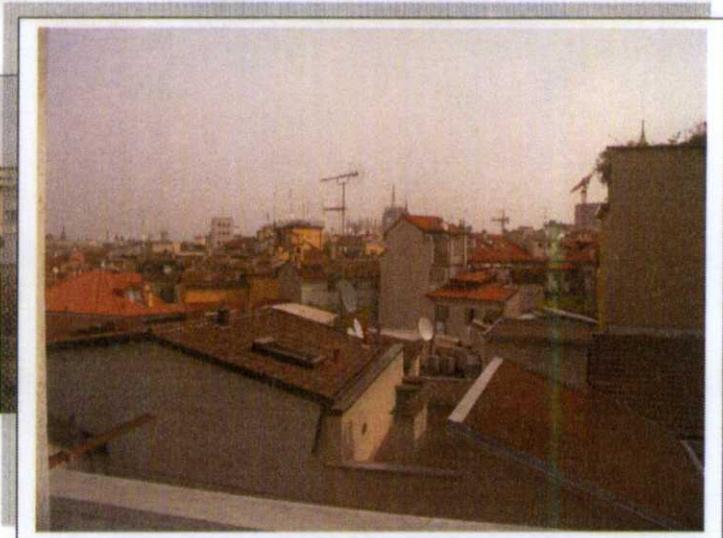
Le strutture sono costituite da telai in c.a. gettato in opera, con chiusure opache verticali presumibilmente realizzate da muri a cassetta. Gradevole è il movimento di forma del prospetto principale completato da un rivestimento in piastrelle di klinker rosso, tipico dell'epoca di costruzione. Non sono stati rilevati elementi utili alla coibentazione dell'involucro.

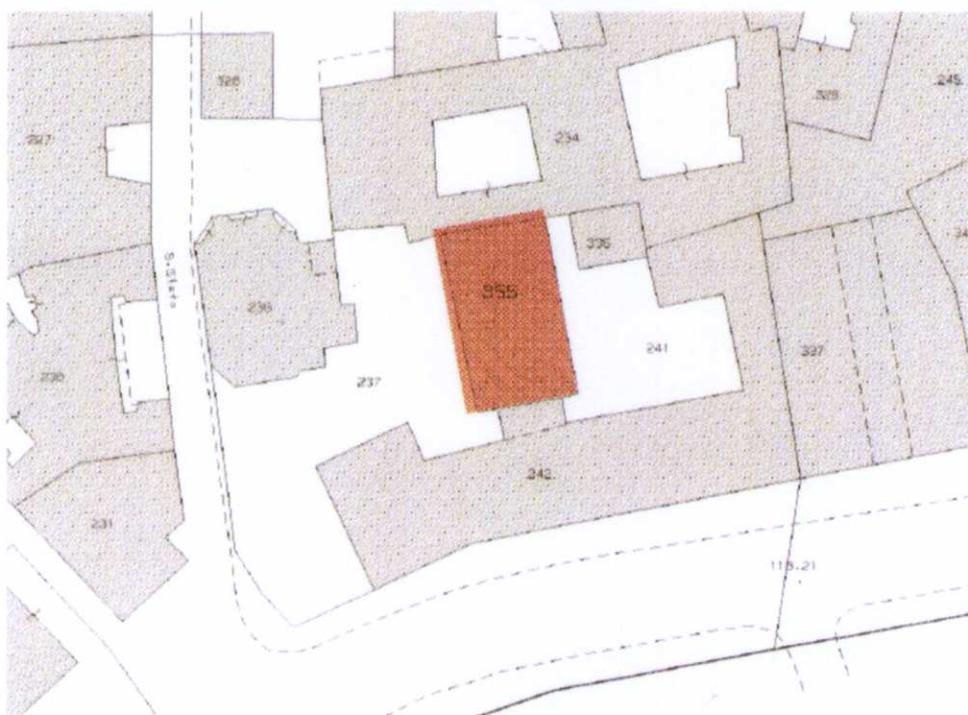
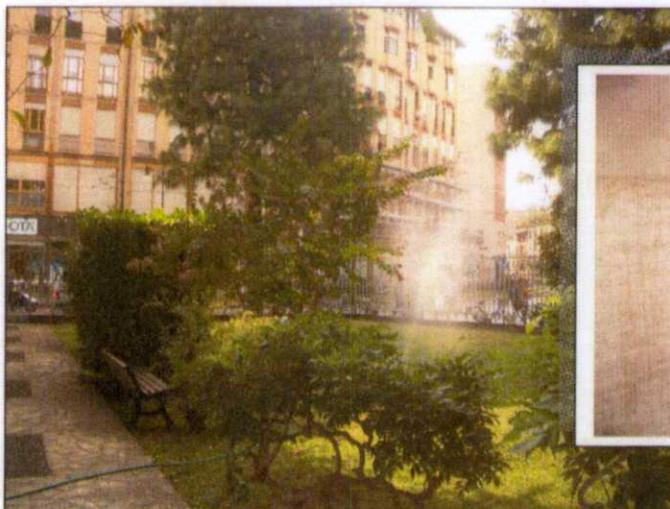
Gli orizzontamenti presumibilmente sono realizzati con solai di tipo misto latero/cemento, la copertura è a falde con sottotetto.

Pregevole la sistemazione delle aree a verde antistanti l'edificio, appare ordinata la pavimentazione del cortile interno di accesso ai box.



¹ Concessione Edilizia n.200852/43531/57 del 28 ottobre 1957, Licenza di occupazione a decorrere dal 7 novembre 1962, rilasciata il 22 aprile 1969.





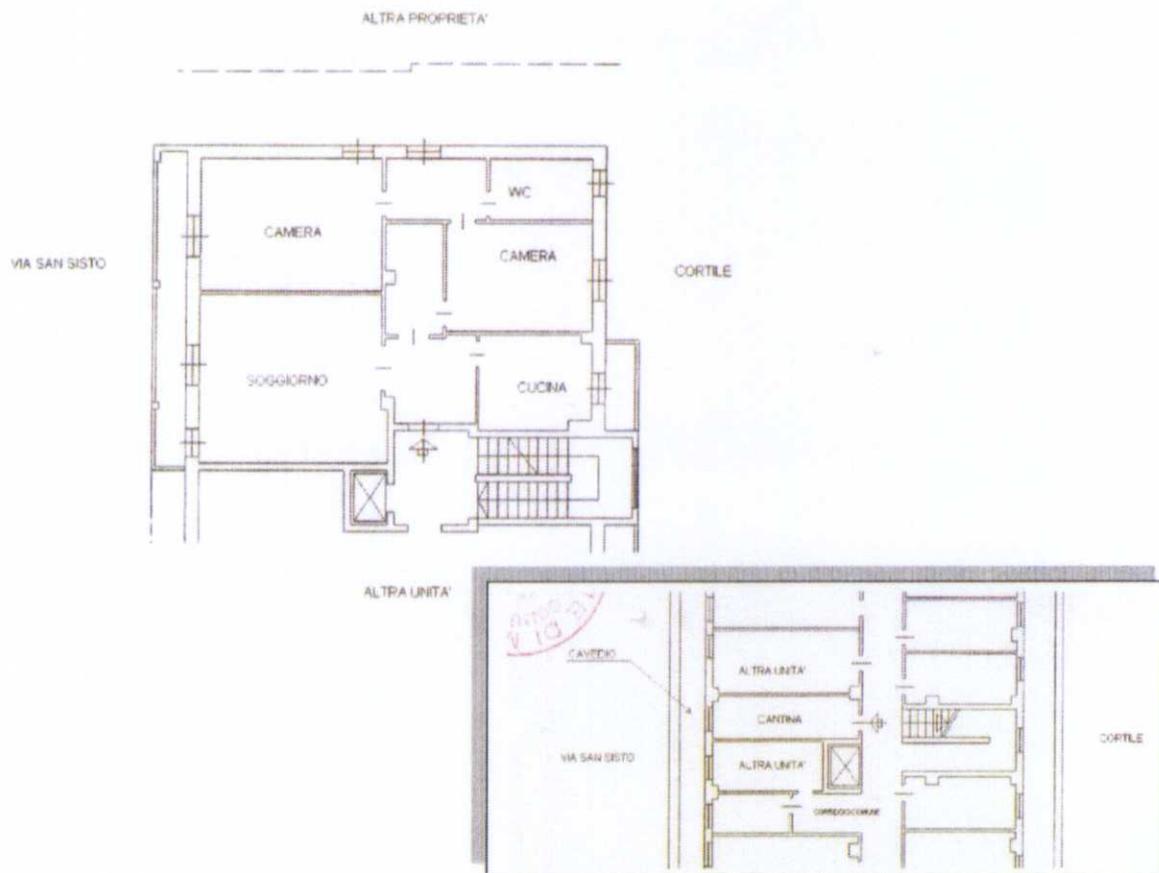
Principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento:

Entrando nel particolare l'appartamento, posto al piano 5°, presenta tre affacci. Dal prospetto principale vi è una graziosa veduta sulla zona via Torino/largo Carrobbio, da quello retrostante invece è possibile godere di un panorama più ampio sui tetti del centro di Milano e sulle guglie del Duomo (vedi foto sopra riportate). Da un punto di vista planimetrico lo stesso è di buona pezzatura (circa 118 mq commerciali) ed è composto da un ingresso, un corridoio centrale, una cucina abitabile, un'ampia sala/soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, due balconi (uno che si estende su tutto il prospetto principale l'altro attiguo al locale cucina), un locale cantina posto al piano 2° interrato.

Le condizioni edili ed impiantistiche risultano però molto degradate, l'appartamento può essere classato tra quelli "vetusti e/o da ristrutturare":

- **Pavimenti:** in scaglie di marmo di vecchia tipologia in tutti i locali servizi e disimpegno, parquet di vecchia generazione nelle camere e nella sala principale;
- **Rivestimenti:** in maioliche di scarsa fattura e molto deteriorati nel locale wc e nella cucina. Tinteggiature di scarsa fattura e da ripristinare in quasi tutti i locali;
- **Serramenti:** in legno e vetro singolo di antica concezione, cassonetti e tapparelle, alcune di queste non funzionanti; porta d'ingresso in legno (non blindata) da sistemare nella parte relativa al sistema di chiusura; porte interne e cornici di vecchia generazione.
- **Impianto elettrico:** vetusto e di vecchia concezione, da rifare ex novo (presenza di componenti molto vetusti e di parti attive a vista);
- **Impianto termico:** Sistema di emissione costituito da radiatori in ghisa, centrale termica condominiale, è stata rilevata un caldaia murale non funzionante, presumibilmente dedicata alla produzione di acqua calda sanitaria. Anche per tale aspetto è necessario un rifacimento ex-novo.

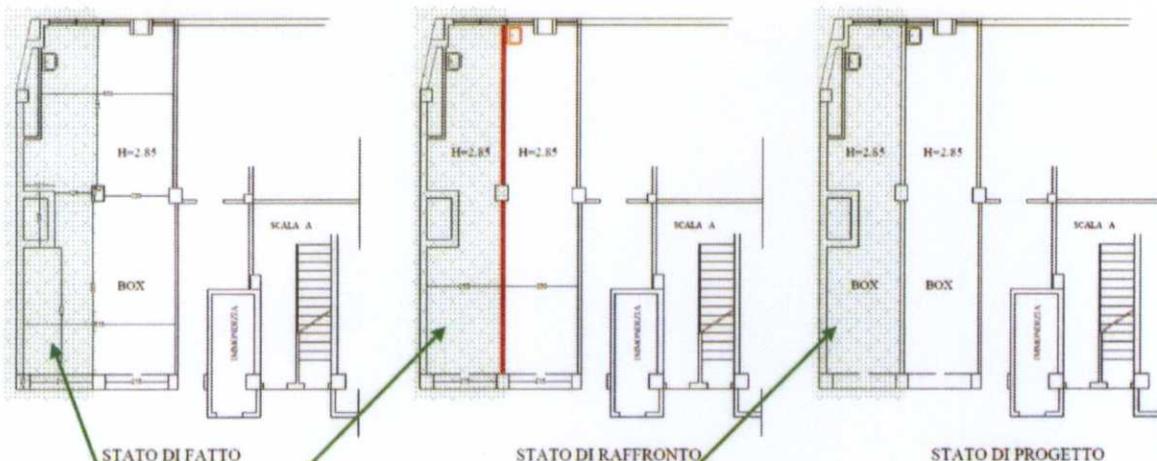
PIANO QUINTO - H = 3.20 m.





Principali caratteristiche costruttive e di finitura del box/posto auto:

Così come accennato in premessa, per le vie brevi è stata richiesta anche la stima del box/posto auto "collegato" - secondo la procedura SIMEA - all'appartamento. Nella fattispecie lo scrivente ha potuto accertare che è in corso la divisione del box sub.17, la cui porzione di sinistra (osservando l'ingresso) è "collegata" all'unità immobiliare in stima. La parte adiacente risulta occupata dal sig. Cerolla (ex-dipendente INAIL in pensione). In questo momento i lavori edili non sono stati realizzati. Tenendo conto dell'estrema difficoltà di parcheggio nella zona, del conseguente valore aggiunto legato alla presenza di un box/posto auto, lo scrivente decide di procedere, salve le conseguenti e Superiori determinazioni, alla stima dello stesso nell'ipotesi di lavori completati. Per meglio indicare la porzione "collegata" si riporta (fuori scala) l'elaborato grafico allegato alla SCIA di frazionamento del box. Da esso è possibile rilevare che il futuro box presenterà dimensioni nette alquanto ridotte (4.50x2.50), al limite per un normale uso. Si evidenzia anche che un po' più della metà della superficie commerciale non può essere utilizzata quale area di sosta ma può essere considerata alla stregua di una cantina/deposito. In questa è presente anche un punto acqua con lavatoio. Si segnala infine che la parte in esame ha bisogno di essere sgomberata (vedi foto nn.2, 3 e 4).



LEGENDA
 Dimostrazioni
 Costruzioni
 ALTEZZA DEI LOCALI H=2.85

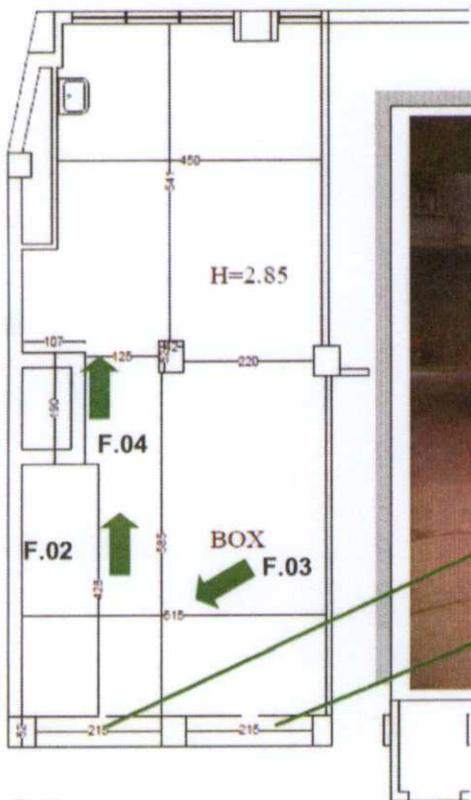
**ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
 CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO**
 DIREZIONE REGIONALE PER LA LOMBARDIA
 CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA

MILANO - Via San Sisto, 4

PIANO INTERRATO
 INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO AUTORIMESSA

Il Progettista	Il Direttore della Sede INAIL	Data	Scala	TAVOL
Arch. Silvana Brovarini	Dott. Antonio Traficante	Luglio 2014	1/100	1
LOGGIA OPERINO				

Porzione di box "collegata", secondo la procedura SIMEA, all'appartamento in stima.

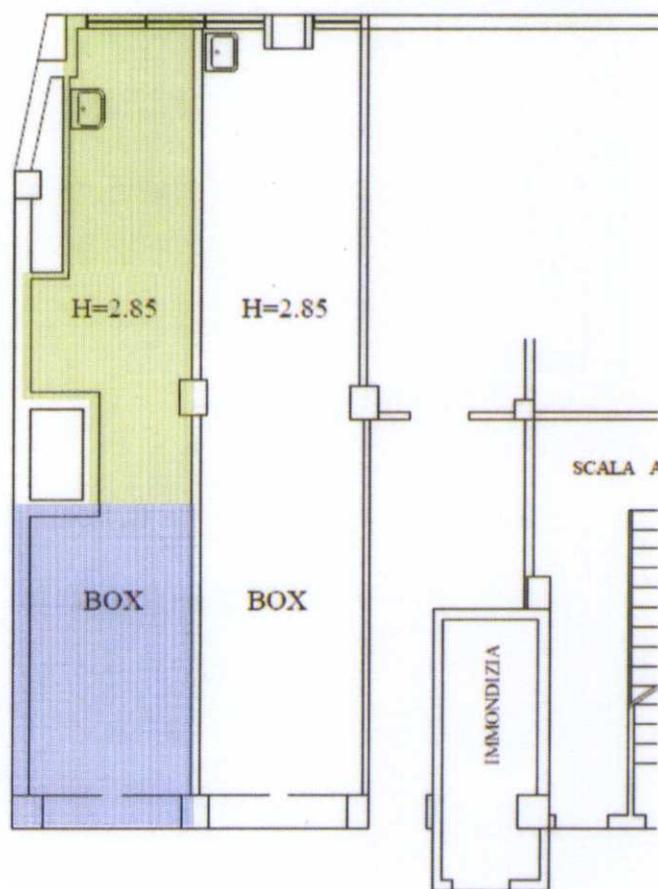


STATO DI FATTO

Consistenza del box/deposito

Sulla scorta dei rilievi eseguiti per la SCIA necessaria al frazionamento del box, ricordando che solo la parte antistante può essere destinata al parcheggio di auto (di ridotte dimensioni), mentre la parte retrostante può essere ragguagliata ad una cantina/deposito, si sono dedotte le seguenti superfici commerciali:

TIPOLOGIA	Superficie lorda (mq)	Superficie DPR138/98 (mq)
p.S1 superficie box - Cragg. 1.00	14	14
p.S1 superficie cantina/dep. Cragg. 0.25	16	4



STATO DI PROGETTO

Documentazione disponibile o reperita

Proprietà/Provenienza

Da quanto potuto accertare il complesso in esame "pervenne all'INAIL per edificazione fattane su area acquistata con atto a rogito Notaio Novello Domenicantonio di Albano Laziale in data 29 novembre 1948 n.307/218 rep., registrato ad Albano Laziale il 3 dicembre 1948 ai nn. 17103/13641. Si riporta l'estratto della licenza di occupazione da cui si evincono gli estremi della licenza edilizia rilasciata all'INAIL.

Licenza di occupazione 1b/101

LICENZA N. 161

Boll. N. 416 M. 30 c/ post. 3/48000
19.000 del 20/6/69

COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI } N. 251822 P. G. }
 } N. 30991 B. P. } 1966

H 22 aprile 1969

Vist. n. l. a. licenz. n. di opere edilizie in data 28 ottobre 1957
(Atti N. 200852/43531/57) riguardanti e lo
stabile in Milano al n. 4 di via S. Sisto
rilasciat. a 11'ISTITUTO NAZIONALE INFORTUNI - I.N.A.I.L.

Ritenuto che, dai riferimenti d'ufficio, appaiono osservate le prescrizioni in materia di costruzioni
edilizie

Copia in conformità del documento
presente in atti libera
per gli usi

Milano 20 MAR 2003

si rilascia

LICENZA DI OCCUPAZIONE

a decorrere dal giorno 7 NOVEMBRE 1962 per i seguenti locali del predetto stabile con
la destinazione rispettivamente seguita:

Nuovi al 1° sotterraneo:	n. 6 magazzini (senza permanenza di persone)
Nuovi al piano rialzato:	n. 9 locali uso uffici
" " " " " "	" 5 disimpegno
" " " " " "	" 4 gabinetti
" " " " " "	" 1 lavabo
" " " " " "	" 1 guardiola
Nuovi al primo piano:	n. 8 locali uso abitazione
" " " " " "	" 2 locali uso cucina
" " " " " "	" 5 disimpegno
" " " " " "	" 2 ripestigli
" " " " " "	" 3 gabinetti con bagno
Nuovi al secondo piano:	n. 8 locali uso abitazione
" " " " " "	" 2 locali uso cucina

Nuovi al secondo piano: n. 5 disimpegni
 " " " " " 2 ripostigli
 " " " " " 3 gabinetti con bagno
 Nuovi al terzo piano: n. 8 locali uso abitazione
 " " " " " 2 locali uso cucina
 " " " " " 5 disimpegni
 " " " " " 2 ripostigli
 " " " " " 3 gabinetti con bagno
 Nuovi al quarto piano: n. 6 locali uso abitazione
 " " " " " 2 locali uso cucina
 " " " " " 5 disimpegni
 " " " " " 1 ripostiglio
 " " " " " 2 gabinetti con bagno
 Nuovi al quinto piano: n. 6 locali uso abitazione
 " " " " " 3 locali uso cucina
 " " " " " 5 disimpegni
 " " " " " 1 ripostiglio
 " " " " " 2 gabinetti con bagno
 Nuovi al sesto piano: n. 6 locali uso abitazione
 " " " " " 2 locali uso cucina
 " " " " " 5 disimpegni
 " " " " " 1 ripostiglio
 " " " " " 2 gabinetti con bagno
 Nuovi al settimo piano: n. 6 locali uso abitazione
 " " " " " 2 locali uso cucina
 " " " " " 5 disimpegni
 " " " " " 1 ripostiglio
 " " " " " 2 gabinetti con bagno.

N.B. - E' fatta avvertenza che dovranno essere stipulati gli accordi di P.R. relativi alla cessione al Comune dell'area cadente in sede stradale di cui al punto 6° della licenza di costruzione n. 3329 del 28/10/1957 atti 200352/43531/57.

- Viene fatta ogni riserva circa la regolamentarità dei mezzi di scarico delle acque per i quali si provvede con collaudo separato.

P. IL SINDACO
 L'ASSESSORE
 (avv. G. Arcadu)

N.B. - I locali uso ufficio sono esenti da tassa di concessione governativa in base alla Circo. Ministero delle Finanze n. 30 dell'8.6.1964 Div. XVIII n. 66139.

Copia in conformità del documento presente in atti in carta libera per gli usi della legge

Milano 20 MAR 2003



*Vedi di Nota 2/4/70
 att. 251822/3099/66*

Situazione catastale

Si riporta la visura e la scheda catastale dell'appartamento e del box. Si rileva nuovamente che in quest'ultimo non sono ancora stati realizzati i lavori di frazionamento, quindi la situazione catastale (e di fatto) non è conforme a quanto previsto per la vendita.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2014

Data: 19/09/2014 - Ora: 09.20.11 Segue

Visura n.: T23776 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 388 Particella: 355 Sub.: 703

INTESTATO

1	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		388	355	703	1		A/3	7	5,5 vani		Euro 1.945,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 n. 72595 1/2004 in atti del 17/09/2004 (protocollo n. 349582122) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA SAN SISTO n. 4 piano: 5.52										
Annotazioni		classamento proposto con decreti i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		388	355	703	1		A/3	7	5,5 vani		Euro 1.945,75	VARIAZIONE del 17/02/2003 n. 8612 1/2003 in atti del 17/02/2003 (protocollo n. 143846) DIVISIONE FUSIONE
Indirizzo		VIA SAN SISTO n. 4 piano: 5.52										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 17/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 17/02/2003 n. 8612 1/2003 in atti del 17/02/2003 (protocollo n. 143846) Registrazione DIVISIONE FUSIONE	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 388 particella 355 subalmeno 4
- foglio 388 particella 355 subalmeno 10
- foglio 388 particella 355 subalmeno 12

Visura del l'appartamento sub 703

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2014

Data: 19/09/2014 - Ora: 09.23.17 Fine

Visura n.: T25377 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 388 Particella: 355 Sub.: 17

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		388	355	17	1		C/6	8	60 m ²		Euro 1.143,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 n. 107406 1/2008 in atti del 03/12/2008 (protocollo n. MI1009761) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA SAN SISTO n. 4 piano: 51										
Notifica in corso		Partita: Mod.88										
Annotazioni		revisione parziale classamento microzona 2 ai sensi dell' art.1 comma 235 la. 311/04										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1997	

Unità immobiliari n. 1

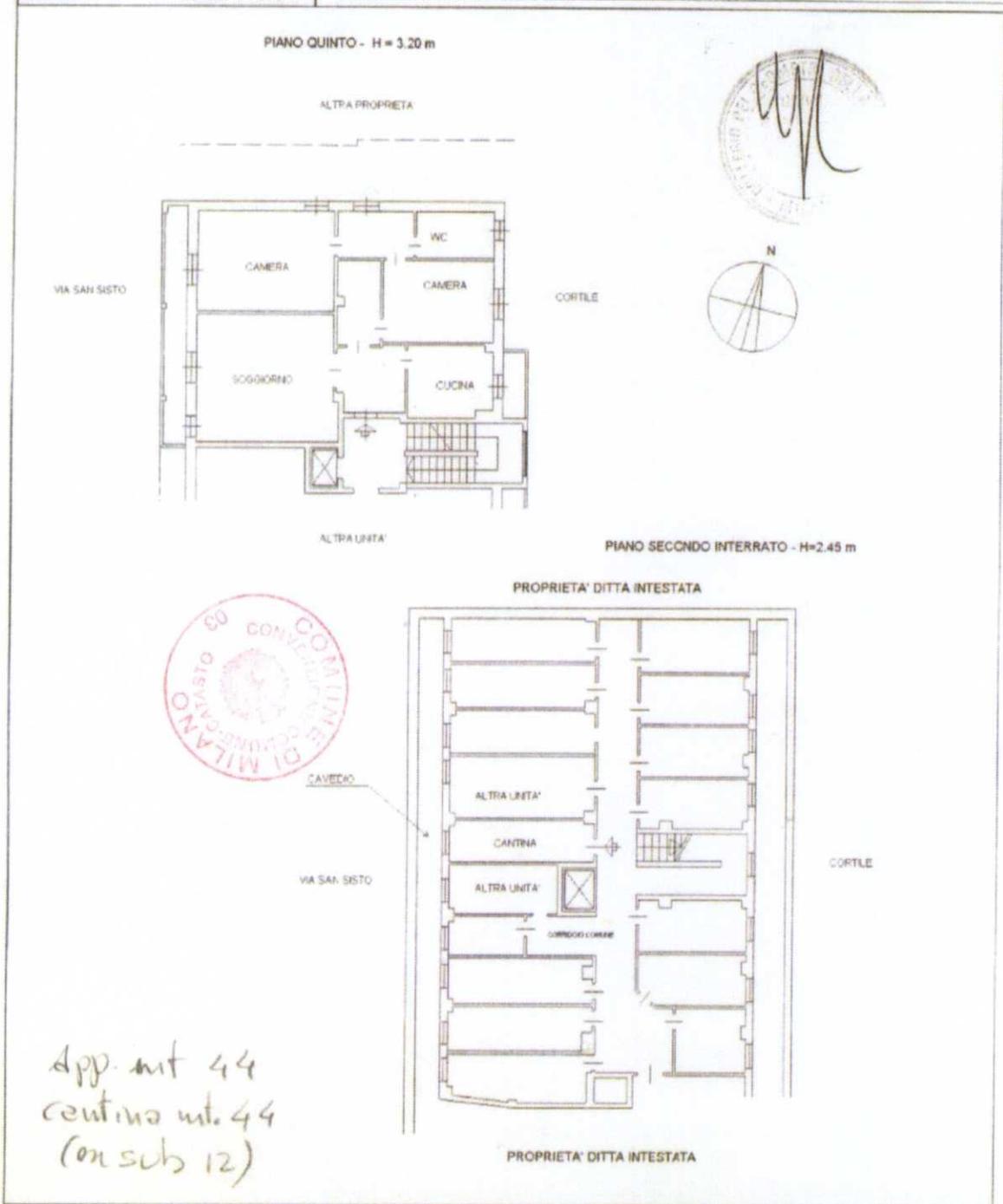
Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura del box sub 17 ancora da frazionare

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via San Sisto	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Randazzo Giuseppe
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 388	Prov. Milano
Particella: 355	N. 8421
Subalterno: 703	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Scheda catastale appartamento (non in scala)