

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Unicredit Family Financing Bank S.p.A.**  
contro

N. Gen. Rep. **3310/2010**

Giudice: Dott. ssa Ferrari

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Giovanni Renzi**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6820  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 9337  
C.F. RNZ GNN 63D24 F205M – P.IVA N. 10326620159*

*con studio in Milano –Via Washington.n.3  
Telefono e fax 02 48195411 - Cellulare: 348 2616247  
Email giovren@tin.it*

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto in data 14.11.2012 dal G.E. dott.ssa Ferrari nella causa – RGE 3310/2010 - promossa da **Unicredit Family Financing Bank Spa** contro  
avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 31.01.2013 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze.

**• DATI CATASTALI E TIPO DI PROPRIETA'**: i beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano – intestati a

PROPRIETARIO per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni

**Contraddistinto come:**

**Fg. n. 183; Mapp. n. 246, Sub. 4**, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; posto al piano 1-s1; rendita € 251,77.

**• IMMOBILE**: L'immobile risulta libero ma sotto sequestro come da decreto di convalida del sequestro nr. 21\503/09 mod. 44 del 15/08/2009 della Procura della Repubblica c/o Tribunale di Milano.

**• VALORE DELL'IMMOBILE:**

**VALORE DELL'IMMOBILE € 58.000,00.=**

**• ALTRI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA:** Nessuno.

INDICE

Quesiti.....	pag.3
Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	pag. 5
Descrizione sommaria.....	pag. 5
Stato di Possesso.....	pag. 5
Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 5
Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 6
Attuali e precedenti proprietari.....	pag. 6
Pratiche edilizie.....	pag.7
Valutazione complessiva del bene .....	pag. 9
Allegati .....	pag. 15

## QUESITI

“ PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex Art. 567 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della ricevuta di ritorno;
- 2- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4- A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.



- 7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8- Fornire eventuali indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) Della certificazione energetica di cui al D.L. n. 192/05 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della legge regionale 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola dove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
  - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 nr.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
- 9- Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
- 10- Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:
- dati catastali dell'immobile
  - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
  - se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;
  - valore dell'immobile libero ed occupato;
  - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.
- Alleggi inoltre alla relazione:
- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
  - b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
  - c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- PROVVEDA , almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare oltre all'**elaborato in via telematica**, una copia semplice **non protocollata** e provveda ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, **qualora non abbiano accesso a POLIS** e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
- Alleggi** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso". ....
-

**Bene immobile sito in Milano (Mi)**  
**Via Monte Generoso n.8**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Monte Generoso, al civico 8.  
Composto da un locali più servizi (bagno e cucina), ed accessori (cantina) al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 33,54 circa e una superficie commerciale di **29,80** mq. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (interrato 505 giardino 10% etc.).**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

PROPRIETARIO per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni

**Contraddistinto come:**

**Fg. n. 183; Mapp. n. 246, Sub. 4, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; posto al piano 1-s1; rendita € 251,77.**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cortile comune, altro subalterno, parti comuni, altro subalterno.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-periferico a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** Autobus di superficie

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero ma sotto sequestro come da documentazione allegata nella comunicazione del CTU.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nessuna

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuno

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** a favore di Banca per la Casa SpA in data 15/12/2008 ai nn. 103543/22443 a carico del sig. I nato

PROPRIETARIO per 100/100 in regime di



separazione dei beni per quanto riguarda l'unità in Milano oggetto dell'esecuzione

Importo ipoteca: € 310.000,00 (capitale € 155.000,00)

Riferito all'intero dell'immobile in Milano.

Iscrizione legale: nessuna.

#### **4.2.1. pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il Sig.

PROPRIETARIO

per 100/100 in regime di separazione dei beni; l'atto di precetto è stato notificato il 20.07.2010;

l'atto di pignoramento è stato trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data 16.12.2010 ai nn. 74565/48315

Il pignoramento è stato consegnato alla cancelleria del Tribunale di Milano il 08/10/2010, la nota di trascrizione il 22/04/2011.

Riferito alla sola proprietà in Milano e per un importo di € 174.791,82.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Nessuna difformità L'intero immobile risulta essere inserito nel PGT vigente in tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2 NTA)

**4.3.1. Conformità catastale:** Nessuna difformità

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2012/13 € 1.777,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2013 (prev.) € 1.105,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma e scadute al momento della perizia: € 310,80

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.430,16

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

PROPRIETARIO per 100/100 in regime di separazione dei beni, proprietario dal 11/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Rosanna Di Mauro (notaio in Milano) n. 14349/9416 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15/12/2006 ai nn. 103542/60951 Riferito limitatamente a corpo unico

##### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1** il signor \_\_\_\_\_ i nato in \_\_\_\_\_ (c.f.

\_\_\_\_\_ per la quota dell'intero dell'unità proprietario dal 13/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giordano Angelo (notaio in Milano) n. 61397/28370 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/03/2006 ai nn. 21949/12120.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6.2.2** Il signor \_\_\_\_\_ nato a Milano (F205Z) in forza di atto di denuncia di successione per il decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Milano il 17/12/2004 nr. 849/2004/1 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 17/08/2007 ai nn. 64294/360788 con accettazione di eredità trascritta in data 31/03/2011 ai nr.

18893/12422.

Riferito limitatamente a corpo unico

**6.2.3** I signori \_\_\_\_\_ nato a Milano  
F205Z) \_\_\_\_\_ nata in Milano \_\_\_\_\_  
F205L), in forza di atto, per successione legittima al rispettivo fratello e madre  
deceduta il \_\_\_\_\_; la cui dichiarazione di successione è stata  
registrata a Milano il 07/10/1976 nr. 5885 vol. 131 e trascritta presso la  
Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 26/09/1978 ai nn. 27782/22608.

Riferito limitatamente a corpo unico

**6.2.4** la signora \_\_\_\_\_ nata a Milano il \_\_\_\_\_ proprietaria dal  
\_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Raffaello  
Meneghini (notaio in Milano) n. 35296/28389 di repertorio, trascritto presso la  
Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 05/07/1962 ai nn. 35296/28389;

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Licenza di occupazione N. 241 del 14/06/1941.

7.2 Licenza per opere edilizie del 20/08/1952.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Monte Generoso, al civico 8.  
Composto da un locali più servizi (bagno e cucina), ed accessori (cantina) al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 33,54 circa e una superficie commerciale di **29,80** mq. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (interrato 505 giardino 10% etc.).**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

PROPRIETARIO per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni

**Contraddistinto come:**

**Fg. n. 183; Mapp. n. 246, Sub. 4, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 2,5; posto al piano 1-s1; rendita € 251,77.**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cortile comune, altro subalterno, parti comuni, altro subalterno.

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,49 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>29,14</b>	1	<b>29,14</b>	Nord-NEst	Normali
Cantina	<b>4,10</b>	0,16	<b>0,66</b>		
<b>Totale</b>	<b>33,54</b>		<b>29,80</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica
<i>Pavimenti :</i>	ubicazione: in tutta la casa
<i>(componente edilizia):</i>	materiale : piastrelle in ceramica
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni:non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo appartamento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo appartamento.





<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento .
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento .
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale condizioni: funzionante  Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Scala comune (componente edilizia):</i>	rivestimento: in marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	presente eseguita all'interno della procedura in data 30/04/2014 con validità fino al 30/04/2024 Classe G Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Ascensore(impianto)</i>	assente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: assente

**Non è stata reperita alcuna documentazione riguardante impianti come da D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare- sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona – comune di Milano – di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale-;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

***Il risultato e' da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.***

### ***Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:***

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €/mq. 1.700,00 e €/mq. 2.100,00. Da cui  $L1a = \text{€/mq. } 1.900,00$ .

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (numero 44 – Comune di Milano) in collaborazione con la FIMAA troviamo per gli appartamenti da ristrutturare tra €/mq. 1.900,00 e €/mq. 3.000,00. Anche nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) e dell'Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.550 e 1.750 euro a mq.). Da cui una media dei valori  $L2a = \text{€/mq. } 2.050,00$ .

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Casa Tua, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da agosto 2013; anche sul web (nei siti Trovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti vicini al complesso edilizio di Via Monte Generoso e comunque in zona associabili per dimensioni o per epoca dell'unità immobiliare. I valori rilevati quindi sono compresi per tra €/mq. 1.680 e €/mq. 2.375 (5 trovati nella zona) con una media di  $L3a = \text{€/mq. } 2.016$ .

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. E' stata trovata una esecuzione immobiliare nello stesso stabile (la Rge 208/2010 con valore di €. 79.000 per un bilocale a piano rialzato) senza però poter reperire la documentazione necessaria per la comparazione.



In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento  $La = (1.900 + 2.050 + 2.016)/3 = \text{€} 1.988,67$ .

### ***Definizione dei parametri formativi di valore di mercato***

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore, in appresso elencati:

**Parametro zonale**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- **ubicazionale**, definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile – centrale – ovvero – periferico –, rispetto al centro urbano di Milano e dalle eventuali potenzialità di mobilità sulle arterie e costruttive/ urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- **di utenza** – definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi-, da quella dei servizi- mercati, negozi, cinema, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, fibre ottiche, etc.;

- **posizionale**, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

**Parametro costruttivo**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- **strutturali**, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- **di finitura**, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- **impiantistica**, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

**Parametro funzionale**, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.

**Parametro urbanistico**, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

**Parametro di trasformazione**, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.



**Parametro estetico-architettonico**, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, qualità delle finiture etc.)

**Parametro giuridico**, inteso nel senso della situazione documentale dell'immobile.

### ***Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento***

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito – ideale di riferimento -, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria – media – di riferimento assunta, si ha:

#### **Comparazione di parametri zonali.**

L'ubicazione dell'immobile in Via Monte Generoso nel Comune di Milano quindi in un contesto semiperiferico del Comune ma collegato con la rete di mezzi pubblici di Milano e ben posizionato per l'accesso al sistema autostrade/tangenziali; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale assunto pari a **Kcz = 1,02**.

#### **Comparazione di parametri posizionali.**

L'ubicazione dell'immobile in Via Monte Generoso comporta un notevole disagio per il traffico sul viadotto Monte Ceneri.. **Kps=0,97**

#### **Comparazione di parametri costruttivi.**

Con riferimento alle varie componenti:

- **strutturale**: si è constatato un'assenza di lesioni strutturali (statiche). Per tali motivi si assume un coefficiente invariante pari a **Kc1 = 1,00**

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in uno stato nelle parti interne e in quelle comuni normali per l'epoca dell'edificio. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. Assumerò un coefficiente invariante **Kc2 = 1,00**.

- **impiantistico**: per la parte idrica – sanitaria a livello generale dell'immobile non si sono accertate carenze o perdite nei sistemi di adduzione e scarico. **Kc3 = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: **Kc = Kc1 x Kc2 x Kc3 = 1 x 1 x 1 = 1**

#### **Comparazione di parametri funzionali.**

In termine di razionale fruizione dell'immobile si ha una buona flessibilità ma completamente utilizzata rispetto agli standard presi in esame. Assumeremo un coefficiente invariante **Kf = 1,00**.

### Comparazione di parametri urbanistici-catastali.

La corretta identificazione tra catasto e comune e con la situazione reale dell'immobile induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro invariante. **Ku=1.**

### Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Applicheremo un coefficiente invariante. Quindi **Kt = 1.**

### Comparazione di parametri di architettonico.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile non conferisce pregi formali che inducono all'applicazione di un coefficiente differente da quello unitario. Perciò **Kar = 1,00**

### Comparazione di parametri giuridico.

L'immobile è libero da vincoli. Assumo quindi un parametro invariante pari a **Kg.=1,00.**

### *Determinazione del coefficiente totale di comparazione.*

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

**Ka Kb tot.= Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Kar x Kg=1,02 x 0,97 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 = 0,99**

### *Determinazione del valore di stima.*

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottengono per la parte:

Appartamento i valori unitari di €/mq.  $1.988,67 \times 0,99 = \text{€/mq. } 1.968,78.$

Per un valore totale di €. 58.669,64 arrotondato a **euro 58.000.**

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Portale Aste Giudiziarie
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm.re CC.II.A. di Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	29,80	€ 58'000,00	€ 58'000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**A discrezione del G.E.**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità non è divisibile e si consiglia di non dividerlo dal box per non far perdere valore all'unità residenziale.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 58.000,00**

Milano 9 giugno 2014

Il perito  
Arch. Giovanni Renzi

