

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

Sig. XXXXXXXX

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

AGGIORNAMENTO MARZO 2019

Giudice: Dott. ssa Caterina Trentini

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 **XXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX** avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 31.01.2013 e ricevuto in data 20/04/2017 incarico per aggiornamento perizia ritenendo esaurienti le indagini esperite con il sopralluogo concesso dal custode (SIVAG) in data 27 febbraio 2019, 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 **XXXXXXXXXXXX** nato in Egitto il **XXXXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXXXX**) 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

• **VALORE DELL'IMMOBILE:**

VALORE DELL'IMMOBILE € 52.000,00.=

• **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



**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:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Egitto il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX)
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.

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 XXXXXXXXXXXXXXXX in data 15/12/2008 ai nn. 103543/22443 a carico del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX (c.f.



XXXXXXXXXXXX) PROPRIETARIO per100/100 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. XXXXXXXXXXXXXXX nato in xxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx) PROPRIETARIO per100/100 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 2018/19	€ 1.050,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma e scadute al momento della perizia:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 14.126,87
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nato in xxxxxx il xxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx) PROPRIETARIO per100/100 in regime di separazione dei beni, proprietario dal 11/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. xxxxxxxxx (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 xxxxxxxxx nato in Egitto il xxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx per la quota dell'intero dell'unità proprietario dal 13/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. xxxxxxxxx (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 xxxxxxxxxxxxxxx nato a Milano il xxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxx) in forza di atto di denuncia di successione per il decesso della sig.ra xxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxx nato a Milano il 19/01/1947 (c.f. xxxxxxx) xxxxxxxxxxx
nata in Milano il 12/07/1914 (c.f. xxxxxxxxxxx), in forza di atto. per successione
legittima al rispettivo fratello e madre xxxxxxx deceduta il xxxxx 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 xxxxxxx nata a Milano il xxxxxx proprietaria dal 05/06/1962 in
forza di atto di compravendita a firma del Dott. xxxxxxxxxxx (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 n. 1995 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in xxxxxxx il xxxxxxx (c.f. xxxxxxx)
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
Piano primo					
Appartamento	29,14	1	29,14	Nord-NEst	Normali
Cantina	4,10	0,16	0,66		
Totale	33,54		29,80		
Totale			29,80		



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> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa 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.



Telefonico (impianto):	Non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento .
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento .
Termico (impianto):	tipologia: condominiale condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Scala comune (componente edilizia):	rivestimento: in marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	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.
Ascensore(impianto)	assente
Condizionamento (componente edilizia):	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. 1.900,00. Da cui $L1a = \text{€/mq. } 1.850,00$.

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano in collaborazione con la FIMAA troviamo per gli appartamenti da ristrutturare tra €/mq. 2.100,00 e €/mq. 2.900,00. Anche nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare (www.borsinoimmobilire.it) e dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 1.407 e 1.588 e tra 1.700 e 2.300 euro a mq.). Da cui una media dei valori $L2a = \text{€/mq. } 1.999,17$.

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, Toscana Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2018; 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 di $L3a = \text{€/mq. } 2.533,33$ a cui toglieremo un 10% per le normali trattative di mercato (le inserzioni sono richieste di vendita) $L3a = \text{€/mq. } 2.279,99$

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. E' stata trovata una esecuzione immobiliare nello stesso stabile (la Rge 2909/2015 con valore di €/mq. 2.400 per un trilocale al piano terzo. In una situazione di stato migliore e comunque non comparabile per dimensione.

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 $La = (1.800 + 1.999,17 + 2.279,99)/3 = \text{€ } 2.026,39$.



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 con caloriferi smontati. L'unità è disabitata da almeno tre anni. Assumerò un coefficiente decrementale **Kc2 =0,97.**
- **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 0,97 x 1 = 0,97**

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 0,97 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 = **0,94**

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. 2.026,37 x 0,94 = €/mq. 1.904,79.

Per un valore totale di €. 56.762,67 arrotondato a **euro 55.000**.

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 2018 Prezziario Imm.re CC.II.A. di Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi



ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	29,80	€ 55'000,00	€ 55'000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:	3.000
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 **€ 52.000,00**
Milano 27 marzo 2019

Il perito
Arch. Giovanni Renzi



ALLEGATI:

**ALLEGATO A –ELENCO DELLE ISCRIZIONI
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI
SULL’IMMOBILE.**

**ALLEGATO B – DESCRIZIONE DEL BENE CON
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DOCUMENTAZIONE
(PIANTINE E VISURE) CATASTALE**

ALLEGATO C – FOTOGRAFIE INTERNO ED ESTERNO

**ALLEGATO 1 – Ricerca Esecuzioni immobiliari e prezzi di
vendita**

ALLEGATO 2 - Visura della Conservatoria dei RR. II

**ALLEGATO 3 – Ricevute delle raccomandate con
comunicazione di Inizio dei lavori peritali**

ALLEGATO 4 – Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 5 – Certificato Energetico



ALLEGATO A

ELENCO DELLE ISCRIZIONI TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.

Iscrizione volontaria: a favore di xxxxxxxxx in
data 15/12/2008 ai nn. 103543/22443 a carico
del sig. xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxx
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.

pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto
contro il Sig. xxxxxxxxxxxx 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.

ALLEGATO 1: Visure della Conservatoria dei RR. II .



ALLEGATO B

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile (posto al piano primo) a destinazione residenziale.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

xxxxxxxxziz nato xxxxxxxxxxxx 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.

CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBIcato L'IMMOBILE

L'immobile (di quattro piani fuori terra) è situato nel comune di Milano nella zona semiperiferica nord dell'agglomerato urbano.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità sono: un appartamento di circa 29,80 metri quadri commerciali sita al piano terzo del civico 8 di Via Monte Generoso nel Comune di Milano.

L'appartamento è monosposto.

La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme



Uni 10750 (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.).

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare è stato costruito con licenza edilizia rilasciata anteriormente all'anno 1967.

TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da un locale ingresso/cucina, un bagno, una camere da letto.

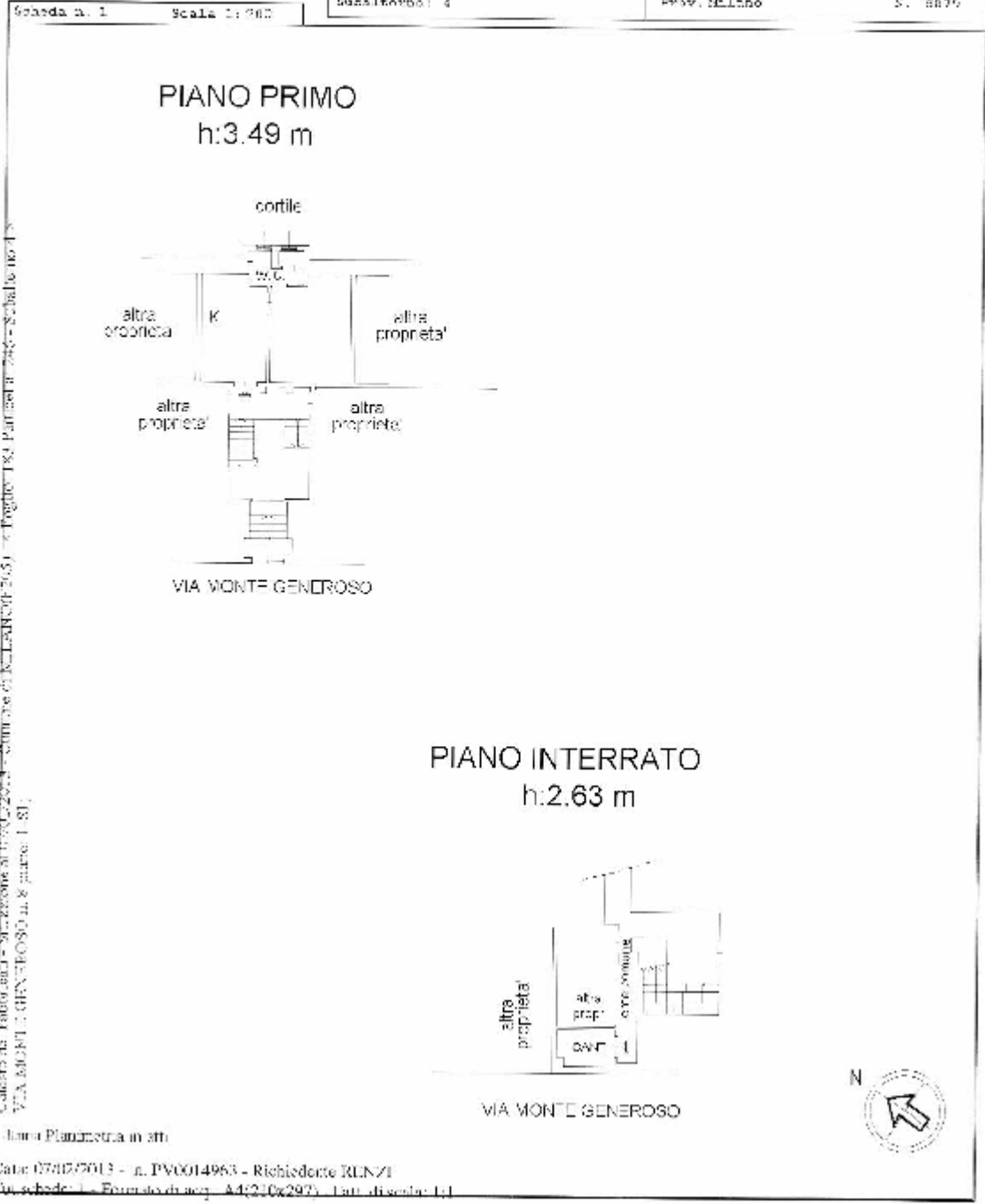
Non presente il servizio di portineria.



Data: 07/02/2013 n. PV0014963 - Richiedente RENZI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione precezionale n. MT0154347 del 15/03/2006	
Planimetria in sito in Comune di Milano	
Via monte generoso civ. 5	
Identificativa Catastale:	Disciplina del
Settore:	Rosario Denato
Foglio: 182	Isolotto all'anno:
Particella: 246	Sezione:
Subalterno: 4	Prov. Milano N. 8876



Catastro: Pubblicità - Sezione al 07/02/2013 - Comune di MILANO (2013) - Foglio 182 Particella 246 - Subalterno 4 - Via Monte Generoso n. 5



ALLEGATO C FOTOGRAFIE INTERNO ED ESTERNO



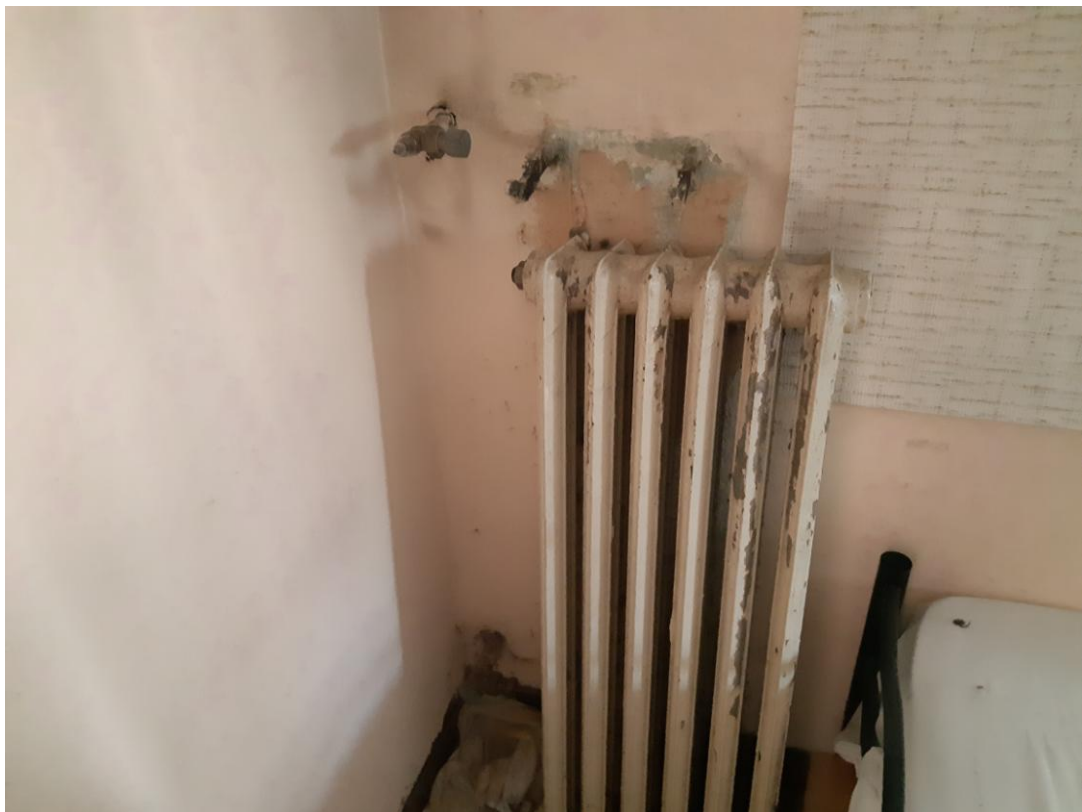


















ALLEGATO 1 – Ricerca Esecuzioni immobiliari e prezzi di vendita



Esecuzione Forzata N. 3310/2010
 Xxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

22/9/2019

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/CENSIO, FARINI, SARPI

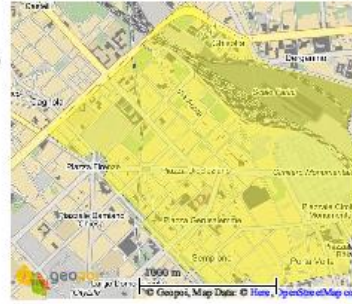
Codice zona: C16

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3800	4900	L	10,7	13,7	L
Abitazioni civili	Normale	2600	3800	L	7,8	10,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2300	3300	L	7,6	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2300	L	6	7,6	L
Box	Normale	1900	2800	L	6,5	9,5	L



Stampa

Legenda

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om/stampa.php?id=2157&pr=MI&com=F205&iriczona=M100004772&idstrada=&anno_semestre=20182... 1/1



Fastweb S.p. | Hotel Berlino | Google Maps | Dati mappa ©2019 Google | Termini e condizioni d'uso | Segnala un errore nella mappa

Vedi Rendimenti di locazione | Stampa Quotazioni di zona | Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua

MOSTRA Quotazioni di vendita | **MOSTRA** Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville | Uffici | Box & Parcheggi | Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI | Da ristrutturare | Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.407 €/mq	1.498 €/mq	1.588 €/mq	Valutometro

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO | In buono stato | Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
----------------------------------	--------------	------------------------------------	-------------------

Vitruvio	4300/5600	2900/4400	2400/3400	2500/8000	2100/3300	33000/49000
Gen. Govone - Cenisio	3800/4700	3250/4200	2200/3000	1600/2100	1700/1900	29000/33000
	(0,00 %)	(0,00 %)	(4,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)
	3800/4700	3250/4200	2100/2900	1600/2100	1700/1900	29000/33000
	2800/3500	2100/2900	1800/2500	2000/2600	1700/2200	19000/26000



ALLEGATO 2
Visura della Conservatoria dei RR. II

ALLEGATO 4
ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETI

