

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

**Esecuzione Forzata**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXX**

+

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Con intervento di:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **135/2018**

**Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi**

**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*

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Perito: Arch. Giovanni Renzi



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 ricevuto in data 05.04.2018 dal G.E. dott.ssa Simona Caterbi nella causa – RGE 135/2018 - promossa da xxxxx come procuratrice di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 04.05.2018 e ritenendo e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze

**Bene immobile sito in Senago (Mi)  
Via Petrarca, 2**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso residenziale e ad uso Laboratorio** sito in Senago in Via Petrarca al civico 2.

Il laboratorio si sviluppa in un solo piano (terra) di fronte all'ingresso mentre l'unità ad uso residenziale si sviluppa su due piani (Terra e interrato) sul fondo del complesso.

L'accesso dalla strada avviene passando sul mappale 202.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx

**Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub.701**, Cat A/3; classe 4, consistenza 4,5 vani, 102 mq.; posto al piano T-S1, Via Francesco Petrarca, 2; rendita €. 360,23
- **. Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2**, Cat C/3; classe 2, consistenza 225 mq.,sup. catastale 238 mq.; posto al piano T, Via Francesco Petrarca, 4; rendita €. 371,85

**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terra sub. 701):**

Altro mappale altra proprietà, cortile comune su tre lati.

**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (laboratorio al piano terra sub. 2):**

Altro mappale (202) altra proprietà e Cortile comune su tre lati.

**N.B. il pignoramento non descrive le aree cortilizie al catasto terreni come ENTI URBANI e facenti parte del complesso edilizio ma ne fa cenno esclusivamente come "il pignoramento si intende effettuato sui**



*sopra descritti immobili nonché sui frutti ad essi relativi, su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione, pertinenza e dipendenza nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto.”*

**E precisamente al Catasto Terreni**

**Foglio 36 mappale 142 ENTE URBANO are 00 ca 90**

**Foglio 36 mappale 86 ENTE URBANO are 04 ca 44**

## 2. STATO DI POSSESSO

**Occupato** (all'atto del sopralluogo) dagli esecutati con minori (laboratorio usato come residenza) e dalla figlia (appartamento) e un minore.

Non esistono contratti d'affitto in essere.

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** Ipoteca volontaria a seguito di atto di mutuo in data 30/11/2001 notaio xxxxxxxxxx in Milano rep. 17792/3390 trascritta a Milano 2 in data 10/12/2001 ai nn. 136466/32244 a carico dei signori xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxx

e a favore dell'istituto di credito xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx e cf. xxxxxxxx per un importo di L. 500.000.000 (capitale L. 200.016.691) per la durata di anni 20.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701.**

**Iscrizione volontaria:** Ipoteca volontaria a seguito di atto di mutuo in data 30/11/2001 notaio Monica Scaravelli in Milano rep. 17793/3391 trascritta a Milano 2 in data 10/12/2001 ai nn. 136467/32245 a carico dei signori xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx

e a favore dell'istituto di credito xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx per un importo di L. 200.000.000 (capitale L. 100.105.159) per la durata di anni 10.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2.**

**Iscrizione legale:** Ipoteca legale in data 17/06/2009 Rep. 8664/68 trascritta a Milano 2 in data 25/06/2009 ai nn. 77505/16234 a carico del signor xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con



xxxxxxxxxx

e a favore dell'istituto Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano e cf. 09816500152 per un importo di €. 179.061,42 (capitale €. 89.530,71) .

Riferito al 1/2 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701.**

**Iscrizione legale:** Ipoteca legale in data 05/03/2012 Rep. 1218/6812 trascritta a Milano 2 in data 09/03/2012 ai nn. 24803/3960 a carico del signor xxxxxxxxxxxx per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx

e a favore dell'istituto Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano e cf. 09816500152 per un importo di €. 669.652,12 (capitale €. 334.826,06) .

Riferito al 1/2 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701 e Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2 .**

**Iscrizione giudiziale:** nessuna

### 3.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** a seguito di decreto ingiuntivo e atto di precetto notificati il 31/05/2017 e 01.06.2017 e a carico dei xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx come proprietari delle unità in Senago oggetto dell'esecuzione per un importo di €. 117.089,50 e a favore della signora xxxxxxxxxxxx con residenza in xxxxxxxxxxxx

l'atto di pignoramento è stato trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in data **24/01/2018 ai nn. 9207/5925;**

Il pignoramento del 29/12/2017 e la sua trascrizione sono stati consegnati alla cancelleria del Tribunale di Milano.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701 e Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2 .**

**N.B. il pignoramento non descrive le aree cortilizie al catasto terreni come ENTI URBANI e facenti parte del complesso edilizio ma ne fa cenno esclusivamente come "il pignoramento si intende effettuato sui sopra descritti immobili nonché sui frutti ad essi relativi, su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione, pertinenza e dipendenza nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto."**

**E precisamente al Catasto Terreni**

**Foglio 36 mappale 142 ENTE URBANO are 00 ca 90**

**Foglio 36 mappale 86 ENTE URBANO are 04 ca 44**



**3.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna

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

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

##### **4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Gli edifici al mapp. 142 e mapp. 86 sono stati costruiti con licenza edilizia del 12/02/1975 n. 110/74.

Le opere per la costruzione della cantina del sub. 701 e della tettoia del sub. 2 sono state regolarizzate con concessione in sanatoria del 28/08/2000.

Il cambio di destinazione d'uso del sub. 701 da ufficio a residenza è stata eseguita a seguito della comunicazione del 28/11/2001.

Il laboratorio non è conforme : presenta divisioni interne, abbassamenti e utilizzo (in buona parte è utilizzato come residenza) non autorizzati.

Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) non regolare.

**4.2.1. Conformità catastale:** La situazione dell'appartamento è conforme all'ultimo stato segnalato nella planimetria catastale;

Non risulta conforme il laboratorio (divisioni interne che creano cucina, soggiorno 4 camere da letto, due bagni e magazzino.

Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) non segnalato in planimetria.

L'accesso al fondo avviene dal mappale 202 che divide il lotto dalla strada comunale.

**La visura è aggiornata.**

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

Non ci sono spese condominiali in quanto il lotto non fa parte di un condominio.

Atti ablativi: nessuno

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

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

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx

##### **Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub.701**, Cat A/3; classe 4, consistenza 4,5 vani, 102 mq.; posto al piano T-S1, Via Francesco Petrarca, 2; rendita €. 360,23
- **. Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2**, Cat C/3; classe 2, consistenza 225 mq.,sup. catastale 238 mq.; posto al piano T, Via Francesco Petrarca, 4; rendita €. 371,85



**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terra sub. 701):**

Altro mappale altra proprietà, cortile comune su tre lati.

**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (laboratorio al piano terra sub. 2):**

Altro mappale (202) altra proprietà e Cortile comune su tre lati.

**N.B. il pignoramento non descrive le aree cortilizie al catasto terreni come ENTI URBANI e facenti parte del complesso edilizio ma ne fa cenno esclusivamente come “il pignoramento si intende effettuato sui sopra descritti immobili nonché sui frutti ad essi relativi, su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione, pertinenza e dipendenza nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto.”**

**E precisamente al Catasto Terreni**

**Foglio 36 mappale 142 ENTE URBANO are 00 ca 90**

**Foglio 36 mappale 86 ENTE URBANO are 04 ca 44**

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

6.2.1 da data anteriore al ventennio fino al 30/11/2001

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx xxxx per la quota di 1/6 dell'intera proprietà

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 dell'intera proprietà

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx L831N per la quota di 4/6 dell'intera proprietà

l'unità immobiliare è pervenuta in ragione dell'atto di Successione per la morte di xxxxxxxx in data xxxxxxtrascritto a Milano 2 il 01/09/1997 ai nn. 65305 /47918 e successiva accettazione di eredità trascritta il 17/01/2002 ai nn. 5961/3940 e per atto di compravendita del 12/12/1990 notaio xxxxxxxx in xxxxxx Rep. 55539/9075 trascritto a Milano 2 il 10/01/1991 ai nn. 3532/2821..

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701 (ex sub. 2) e Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2 .**

6.2.2 dal 30/11/2001 ad oggi

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx  
Tria

L'unità immobiliare è pervenuta il 30/11/2001 per atto di compravendita a firma del notaio dott. xxxxxxxx in Milano Rep. xxxxxxxx trascritta a Milano 2 in data 10/12/2001 ai nn. 136465/84708.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub. 701 e Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2**



**N.B. nell'atto di acquisti non vengono specificate le aree cortilizie ma esclusivamente viene segnalato che nell'atto sono comprese "l'area pertinenziale al mappale 36"**

**E precisamente oggi descritte al Catasto Terreni**

**Foglio 36 mappale 142 ENTE URBANO are 00 ca 90 in parte proveniente dal mapp. 86 e**

**Foglio 36 mappale 86 ENTE URBANO are 04 ca 44**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Gli edifici al mapp. 142 e mapp. 86 sono stati costruiti con licenza edilizia del 12/02/1975 n. 110/74.

Le opere per la costruzione della cantina del sub. 701 e della tettoia del sub. 2 sono state regolarizzate con concessione in sanatoria del 28/08/2000.

Il cambio di destinazione d'uso del sub. 701 da ufficio a residenza è stata eseguita a seguito della comunicazione del 28/11/2001.

Il laboratorio non è conforme : presenta divisioni interne, abbassamenti e utilizzo (in buona parte è utilizzato come residenza) non autorizzati.

Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) non regolare.

**La piantina catastale** dell'appartamento è conforme all'ultimo stato segnalato nella planimetria catastale;

Non risulta conforme il laboratorio (divisioni interne che creano cucina, soggiorno 4 camere da letto, due bagni e magazzino.

Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) non segnalato in planimetria.

L'accesso al fondo avviene dal mappale 202 che divide il lotto dalla strada comunale.

## **Descrizione unità di cui al punto A -lotto 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso residenziale e ad uso Laboratorio** sito in Senago in Via Petrarca al civico 2.

Il laboratorio si sviluppa in un solo piano (terra) di fronte all'ingresso mentre l'unità ad uso residenziale si sviluppa su due piani (Terra e interrato) sul fondo del complesso.

L'accesso dalla strada avviene passando sul mappale 202.

Il laboratorio è stato modificato senza permessi comunali con la formazione di tavolati interni, di controsoffitto e di locali (cucina, soggiorno, camere da letto) che vengono utilizzati con uso non regolare e con altezze non a norma (H0259 cm.)

Sul cortile vi è un ripostiglio in aderenza con la parte residenziale al confine della proprietà non regolare e che non verrà conteggiato nella metratura commerciale. Anche il cortile di uso alle due unità non verrà conteggiato nella metratura commerciale in quanto compreso già nel parametro unitario di valore.

L'unità immobiliare ad uso residenza sviluppa una superficie commerciale di **74,40** mq. circa. L'unità immobiliare ad uso laboratorio sviluppa una superficie



commerciale di **239,00** mq. circa. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 e successive norme.**

**La piantina catastale non è conforme dallo stato di fatto per le note già espresse.**

L'edificio, si trova in posizione periferica sud dell'agglomerato urbano del comune di Senago verso Cascina Nuova (comune di Bollate). L'unità immobiliare oggetto del pignoramento (residenza) è in normali condizioni. Anche la parte utilizzata come residenza sembra in normali condizioni ma ci sono infiltrazioni da acqua piovana dal tetto e i locali non sono a norma come altezze e divisioni (mai autorizzate in Comune). L'accesso al piano interrato è stato sbarrato e non si è potuto ispezionarlo.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

**xxxxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**xxxxxxxxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 50/100 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx

**Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 36; Mapp. n. 142 Sub.701**, Cat A/3; classe 4, consistenza 4,5 vani, 102 mq.; posto al piano T-S1, Via Francesco Petrarca, 2; rendita €. 360,23
- **. Fg. n. 36; Mapp. n. 86 Sub. 2**, Cat C/3; classe 2, consistenza 225 mq.,sup. catastale 238 mq.; posto al piano T, Via Francesco Petrarca, 4; rendita €. 371,85

**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terra sub. 701):**

Altro mappale altra proprietà, cortile comune su tre lati.

**Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (laboratorio al piano terra sub. 2):**

Altro mappale (202) altra proprietà e Cortile comune su tre lati.

**N.B. il pignoramento non descrive le aree cortilizie al catasto terreni come ENTI URBANI e facenti parte del complesso edilizio ma ne fa cenno esclusivamente come “il pignoramento si intende effettuato sui sopra descritti immobili nonché sui frutti ad essi relativi, su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione, pertinenza e dipendenza nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto.”**

**E precisamente al Catasto Terreni**

**Foglio 36 mappale 142 ENTE URBANO are 00 ca 90**

**Foglio 36 mappale 86 ENTE URBANO are 04 ca 44**





L'edificio di cui fan parte le unità oggetto di questa esecuzione è stato costruito nel 1930,

L'unità immobiliare ad uso residenziale ha un'altezza interna di ca. 280 cm. la parte a laboratorio attualmente ha un'altezza di ca. 259 cm. nella parte usata a residenza (rispetto al magazzino si trova a 35 cm. di quota superiore) e di 350 ca. per il magazzino

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Sub. 701</b>					
<b>Piano Terra e inT.</b>					
Appartamento	<b>72,75</b>	1	<b>72,75</b>	Nord-/Sud	Normali
Cantina	<b>8,25</b>	0,20	<b>1,65</b>		Mediocri
<b>Totale</b>	<b>81,00</b>		<b>74,40</b>		

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Sub. 2</b>					
<b>Piano Terra</b>					
Laboratorio	<b>239,00</b>	1	<b>239,00</b>	Est-Ovest	Normali
<b>Totale</b>	<b>239,00</b>		<b>239,00</b>		

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato e muratura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato e muratura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc con vetrocamera (abitazione) e in legno con doppi vetri (laboratorio) Condizioni: normali Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: solaio in laterocemento, stabilitura e varie mani di pittura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+ tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	materiale : piastrelle ceramica e battuto cemento
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

*Idrraulico (impianto):* Alimentazione. Lavello e apparecchi sanitari  
condizioni: funzionanti  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno e cucina completi di apparecchi  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

*Certificazione Energetica* : la certificazione energetica non è presente

*Termico (impianto):* Presente, l'impianto autonomo con caloriferi  
Aria condizionata nella residenza e nella cucina del laboratorio

L'edificio non presenta un servizio di portineria

**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 Senago – 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 un appartamento tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.300,00. Da cui **L1a = €/mq. 1.200,00.**

per laboratori tra €/mq. 600,00 e €/mq. 800,00. Da cui **L1a = €/mq. 700,00.**

Consultando la rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare, per la residenza, dell'Agenzia dell'Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) valori tra 1.100.00 e 1.300,00 e nel Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) con valori tra 908 e 1.180 euro a metro quadro . Da cui una media dei valori **L2a = €/mq. 1.122,00.**

Consultando la rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare, per il laboratorio, dell'Agenzia dell'Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) valori tra 550.00 e 750,00 e nel Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) con valori tra 635 e 771 euro a metro quadro . Da cui una media dei valori **L2a = €/mq. 676,50.**

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 cercati immobili in vendita sulle riviste tipo Attico , Professione Casa Magazine, Toscano Case, tutti editi da aprile 2018 o anche sul web (nei siti Trovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e immobiliare.it ad esempio) sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono residenze in via Petrarca (o in zona limitrofa) e associabili per dimensioni o per epoca dell'unità immobiliare. Sono stati trovati tre appartamenti con finiture e dimensioni comparabili con una media pari a €/mq. 1.485,63 da cui dettarremo un 10% per le normali trattative (sono annunci di vendita) **€/mq. 1.337,07.**

**Lo stesso per i laboratori.** Non sono stati trovati però laboratori comparabili.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. Non sono state trovate esecuzioni immobiliari comparabili nello stesso comune.

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  $La = (1.200 + 1.122,00 + 1.337,07)/3 = \text{€} 1.219,69.$

Laboratorio  $La = (700 + 676,50)/2 = \text{€} 688,25.$

### ***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 Senago 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 zionali.**

L'ubicazione dell'immobile in Via Petrarca nel Comune di Senago quindi in un contesto periferico del Comune ma ben collegato con la rete di mezzi pubblici e, conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariante assunto pari a **Kc<sub>z</sub> = 1,00**.

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

L'ubicazione dell'appartamento al piano terra non permette altri parametri distintivi se non quelli decrementali. **K<sub>ps</sub> = 0,95**

#### **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 **Kc<sub>1</sub> = 1**

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento e del laboratorio sono in normali condizioni. La copertura è in eternit (in allegato la relazione dell'ing. Tanzini che ha confermato la presenza del materiale) per cui sarà necessaria uno smaltimento. La stessa copertura presenta infiltrazioni nei locali sottostanti. Assumerò un coefficiente decrementale **Kc<sub>2</sub> = 0,85**.

- **impiantistico**: per la parte idrica – sanitaria a livello generale dell'immobile non si sono accertate carenze o perdite nei sistemi di adduzione e scarico. **Kc<sub>3</sub> = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: **Kc = Kc<sub>1</sub> x Kc<sub>2</sub> x Kc<sub>3</sub> = 1 x 0,85 x 1 = 0,85**

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

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

#### **Comparazione di parametri urbanistici-catastali.**



La scorretta identificazione tra catasto con la situazione reale dell'immobile, le problematiche edilizie riscontrate induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro decrementale .  $K_u=0,95$

### **Comparazione di parametri di trasformazione.**

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Quindi  $K_t = 1,00$ .

### **Comparazione di parametri di architettonico.**

Lo sviluppo architettonico dell'immobile conferisce pregi formali che inducono all'applicazione di un coefficiente non differente da quello unitario. Perciò  $K_{ar} = 1,00$

### **Comparazione di parametri giuridico.**

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

### ***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:

$K_a K_b \text{ tot.} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_{ar} \times K_g = 1 \times 0,85 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,81$

### ***Determinazione del valore di stima.***

Applicando un coefficiente totale  $K \text{ tot.}$  trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottengono per la parte:

Appartamento sub. 701:

i valori unitari di €/mq.  $1.219,68 \times 0,81 = \text{€} . 987,95$ . ARROTONDATO A €, 990.

Per un valore totale di € **73.656** arrotondato a euro **74.000**.

Laboratorio sub. 2:

i valori unitari di €/mq.  $688,25 \times 0,81 = \text{€} . 557,48$ . ARROTONDATO A €, 560.

Per un valore totale di € **133.840** arrotondato a euro **134.000**.

## **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano, comune di Senago
- 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 - 1° semestre 2018
  - Borsino Immobiliare su Immobiliare.it

## **8.3. Valutazioni corpi**



ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento sub.701</b>	74,40	€ 74'000,00	<b>€ 74'000,00</b>
B	<b>Laboratorio Sub. 2</b>	239,00	€ 134'000,00	<b>€ 134'000,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>. 208.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi 5% ca.:

€. 11.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (già conteggiate):

€. 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****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 197.000,00**

Milano 31/01/2019

Il perito

Arch. Giovanni Renzi

**ALLEGATI Lotto 1:**

ALLEGATO 1 – Fotografie delle unità

ALLEGATO 2 – Piantine e Visure Catastali

