



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

1

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **534/2018**

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella

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

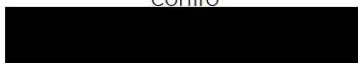
C.F. RNZ GNN 63D24 F205M – P.IVA N. 10326620159

con studio in Milano –Via Washington.n.3

Telefono e fax 02 48195411 - Cellulare: 348 2616247

E-mail: 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 ricevuto in data 10.09.2018 dal G.E. dott. Giacomo Puricelli nella causa - RGE 534/2018 - promossa da **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 16.11.2018 e ritenendo e ritenendo esaurienti le indagini esperite, esponeva in data 19.02.2019 le risultanze.

In data 20.10.2022 il nuovo magistrato incaricato, dott.ssa Laura Cesira Stella, richiedeva di inserire la cantina nell'elaborato peritale. A seguito di questa richiesta mi recavo in data 8 novembre 2022 con il delegato alla vendita per individuare la cantina non presente nella planimetria catastale. Individuata, si riteneva utile avere a disposizione un documento che certificasse con certezza l'individuazione della stessa cantina. Il magistrato quindi concedeva ulteriori 45 giorni per richiedere alla Conservatoria i documenti necessari e richiedeva altresì, visto il tempo passato dalla prima stima, un aggiornamento del valore dei cespiti.

Il presente elaborato sostituisce dunque completamente quello depositato in data 19.02.2019 aggiornando i valori del mercato immobiliare, controllando le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie ed inserendo la metratura della cantina.

**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Teano 9/64A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso residenziale** sito in Milano in Teano al civico 9/64A.
Posto al piano terzo di palazzo di nove piani fuori terra è composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, una camera da letto, un bagno, anticamera, un balcone. Al piano interrato una cantina.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 14; Mapp. n. 48 Sub. 10**, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5 vani, 60 mq.; posto al piano 3-S1, Via TEANO 9; rendita €. 499,67.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terzo):

a nord: area comune; a est: area comune; a sud: alloggio di terzi; a ovest: vano scala e alloggio di terzi.



Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (cantina al piano interrato n. 220):

a nord: corridoio comune; a est: portico comune; a sud: cantina di terzi (numero 230); a ovest: cantina di terzi (numero 221).

N.B. tale cantina è segnalata in visura ma non sembra segnalata nella planimetria.

2. STATO DI POSSESSO

Occupato (all'atto del sopralluogo) dagli esecutati con due figli maggiorenni.

Non esistono contratti d'affitto in essere.

3

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

3.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: Iscrizione del 31.07.2003 n. [REDACTED] per atto di mutuo notaio [REDACTED] a favore di Banca Intesa SPA, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

capitale € 124.000,00, totale € 186.000,00 per la durata di anni 25.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48 Sub. 10.**

Iscrizione legale: Iscrizione del 02.11.2009 n. [REDACTED] ipoteca legale a favore: Equitalia Esatri SPA, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

capitale € 15.480,05, totale € 30.960,10

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48 Sub. 10.**

Iscrizione giudiziale: nessuna

3.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: atto trascritto il [REDACTED] a favore: Condominio via Teano 9/64A contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** a seguito di DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED] R.G. [REDACTED] a carico del signor **XXXXXXXXXX** nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** (**XXXXXX**) per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni come proprietario dell'unità in Milano oggetto dell'esecuzione per un importo di 8.863,36 oltre ad interessi legali e spese di procedura a favore del Condominio via Teano 9 Milano con sede in Milano e cf. 95515640159;

l'atto di pignoramento è stato trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, in [REDACTED];

Il pignoramento del 18.04.2018 e la sua trascrizione sono stati consegnati alla cancelleria del Tribunale di Milano.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48, Sub. 10.**

3.2.3. Altre trascrizioni presenti nel ventennio:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] = denuncia di successione da: [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE del [REDACTED] = accettazione eredità





TRASCRIZIONE del [REDACTED] = Certificato Denuncia di Successione da:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE n. [REDACTED] = compravendita
da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'edificio originario è stato costruito ante 1969.

Non è stata trovata alcuna documentazione relativa alla licenza edilizia o ad altre pratiche presso l'ufficio visure del Comune di Milano.



4.2.1. Conformità catastale: La situazione dell'appartamento non è conforme all'ultimo stato segnalato nella planimetria catastale; E' presente un tavolato in cartongesso che divide il salotto dall'ingresso creando un corridoio e la porta del cucinino che collega direttamente il soggiorno è chiusa. Non è segnalata la cantina in planimetria catastale.

La visura è aggiornata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma e scadute al momento della perizia: €. **0,00 ca.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (anni 2017 e 2018 (condominio e supercondominio) €. **4.363,50 ca.**

Spese annuali App. sub. 10 €. **2.600,00 ca.**

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXX il XXXXXX (XXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 14; Mapp. n. 48; Sub.10**, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5 vani, 60 mq.; posto al piano 3-S1, Via TEANO, 9; rendita €. 499,67

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terzo):



a nord: area comune; a est: area comune; a sud: alloggio di terzi; a ovest: vano scala e alloggio di terzi.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (cantina al piano interrato n. 220):

a nord: corridoio comune; a est: portico comune; a sud: cantina di terzi (numero 230); a ovest: cantina di terzi (numero 221).

N.B. tale cantina è segnalata in visura ma non sembra segnalata nella planimetria.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 da data anteriore al ventennio fino al 12.06.1989: XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per atto di compravendita trascritto [redacted] Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48, Sub. 10.**

6.2.2 dal 12.06.1989 al 25.12.2002: XXXXXXX per legittima successione della signora XXXXXX deceduta in data [redacted] a seguito di testamento olografo pubblicato a rogito notaio [redacted] e successiva dichiarazione di successione del [redacted]; Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48, Sub. 10.**

6.2.3 dal 25.12.2002 al 29.07.2003: XXXXXXXXXXXXXXXX per legittima successione del signor XXXXXXX deceduto in data [redacted] a seguito di dichiarazione di [redacted] vol. [redacted] Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48, Sub. 10.**

6.2.4 dal 29.07.2003 ad oggi: XXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita notaio Vittorio Quagliata in Sesto San Giovanni rep. [redacted] trascritto a Milano 1 in data [redacted] Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 14; Mapp. n. 48, Sub. 10**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio originario è stato costruito ante 1969.

Non è stata trovata alcuna documentazione relativa alla licenza edilizia o ad altre pratiche presso l'ufficio visure del Comune di Milano.

La piantina catastale dell'appartamento non è conforme dallo stato di fatto.

La situazione dell'appartamento non è conforme all'ultimo stato segnalato nella planimetria catastale; E' presente un tavolato in cartongesso che divide il salotto dall'ingresso creando un corridoio e la porta del cucinino che collega direttamente il soggiorno è chiusa. Non è segnalata la cantina in planimetria catastale

Descrizione unità di cui al punto A -lotto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso residenziale** sito in Milano in Teano al civico 9/64A.



Posto al piano terzo di palazzo di nove piani fuori terra è composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, una camera da letto, un bagno, anticamera, un balcone. Al piano interrato una cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **60** 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;

L'edificio, si trova in posizione periferica nord dell'agglomerato urbano del comune di Milano. Le parti comuni dello stabile sono in normali condizioni. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è in mediocri condizioni.

6

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX(XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 14; Mapp. n. 48 Sub. 10**, Cat A/4; classe 4, consistenza 4,5 vani, 60 mq.; posto al piano 3-S1, Via TEANO 9; rendita €. 499,67.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (appartamento al piano terzo):

a nord: area comune; a est: area comune; a sud: alloggio di terzi; a ovest: vano scala e alloggio di terzi.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (cantina al piano interrato n. 220):

a nord: corridoio comune; a est: portico comune; a sud: cantina di terzi (numero 230); a ovest: cantina di terzi (numero 221).

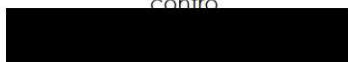
N.B. tale cantina è segnalata in visura ma non sembra segnalata nella planimetria.

L'edificio di cui fan parte le unità oggetto di questa esecuzione è stato costruito prima del 1967,

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ca. 285 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Sub. 10					
Piano Terzo					
Appartamento	58,80	1	58,80	Nord-/Nord- Est	Mediocri
Balcone	2,10	0,35	0,73		
Cantina	3,00	0,16	0,48		
Totale	63,90		60,01		





<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 legno con vetro singolo Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: solaio in laterocemento, stabilità 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 marmette Condizioni: mediocri
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a due battenti in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Idrraulico (impianto):</i>	Alimentazione. Lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionanti Certificazioni: non conosciute Bagno e cucina completi di apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Certificazione Energetica</i>	: la certificazione energetica non è presente
<i>Termico (impianto):</i>	Presente, l'impianto condominiale con caloriferi

L'edificio non presenta un servizio di portineria ed è servito da ascensore.

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.

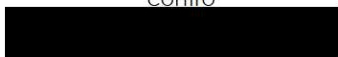
Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

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 un appartamento tra €/mq. 1.400,00 e €/mq. 1.800,00. Da cui **L1a = €/mq. 1.600,00.**

Consultando la rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare, dell'Agenzia dell'Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) valori tra 1.800.00 e 2.400,00 e nel Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) con valori tra 2.123 e 2.926 euro a metro quadro . Da cui una media dei valori **L2a = €/mq. 2.312,25.**

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 ottobre 2022 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 appartamenti in via Teano (o in zona limitrofa) e associabili per dimensioni o per epoca dell'unità immobiliare. E' stata trovata una sola vendita di appartamenti con finiture e dimensioni comparabili con una media pari a €/mq. 2.809,59 che dovrà essere ridotto di un 10% essendo una richiesta di vendita e non il valore finale di passaggio di proprietà. **€/mq. 2.528,63**

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. Sono state trovate 4 altre esecuzioni immobiliari paragonabile (tra cui la RGE 1413/2011 e la 3354/2014) con valori medi di **€/mq- 1.333,02**.

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 $La = (1.600 + 2.312,25 + 2.528,63 + 1.333,02) / 4 = \text{€} . 1.943,47$.

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 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.

10

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 Teano nel Comune di Milano quindi in un contesto periferico del Comune ma ben collegato con la rete di mezzi pubblici ma in zona degradata e, conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariante assunto pari a **Kcz = 1,00**.

Comparazione di parametri posizionali.

L'ubicazione dell'appartamento al terzo piano permette altri parametri distintivi se non quelli invariati. **Kps = 1,00**

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**

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in mediocri condizioni. Assumerò un coefficiente incrementale **Kc2 = 0,95**.





- **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 0,98 x 1 = 0,95**

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**.

Comparazione di parametri urbanistici-catastali.

La scorretta identificazione tra catasto con la situazione reale dell’immobile induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro decrementale .
Ku=0,99

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Quindi **Kt =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 **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:

$$\mathbf{K_a K_b tot. = K_z x K_c x K_f x K_u x K_t x K_{ar} x K_g = 1 x 1 x 0,95 x 1 x 0,99 x 1 x 1 x 1 = 0,94}$$

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. $1.943,47 x 0,94 = €/mq. 1.826,86$.
ARROTONDATO A €, 1.800.

Per un valore totale di €. **108.000**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano, comune 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'Agencia 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	Appartamento sub.10 Con cantina n. 220	60	€ 108'000,00	€ 108'000,00

12

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.:	€. 5.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (già conteggiate):	€. 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese arretrate di due anni per il condominio	€. 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 96.000,00
---	--------------------

Milano 02/01/2023
Il perito
Arch. Giovanni Renzi

