



Relazione di consulenza tecnica stragiudiziale 2017

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con studio in Milano Via C. De Angeli n. 3, iscritto presso il Collegio Dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 7653, è stato incaricato dall'Avv. Diego Monteleone, Curatore dell'eredità giacente del Sig. Annovazzi Umberto, di procedere alla stima di un appartamento sito al piano primo oltre accessori al piano S1, ubicato in **Milano, Via Ilarione Rancati n. 10.**

Lo scrivente ha effettuato l'opportuno sopralluogo, i rilievi e gli accertamenti utili e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente.

Situazione catastale

Trattasi di un appartamento posto al primo piano identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Urbano come segue:

- Foglio 199, mappale 108, sub. 5, Z.C. 3, Cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, P1-S1, RC€ 551,32

Situazione comunale

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia atti 106595/16504/1953 del 22/3/1954. Non è stato possibile recuperare il certificato di agibilità in quanto gli atti di fabbrica di via Rancati 10 risultano irreperibili, come da comunicazione dell'Ufficio Visure e Atti del Comune di Milano del 29/8/2016, PG 439277/2016.

Provenienza

Il bene è pervenuto al Sig. Annovazzi Umberto Antonio in forza di atto di compravendita del 16/07/2001 rep. 74577 a firma Notaio Leonardo Soresi di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 2/08/2001 reg. gen. 50716 e reg. part. 34519, rettificato con atto del 27/02/2015 a firma Notaio Paolo Loviseti rep. 308062/55840 per rettifica di identificativo catastale.

Ispezione ipotecaria

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 sono emerse le seguenti formalità in carico al Sig. Annovazzi Umberto Antonio Mauro:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2001 - Registro Particolare 34519 Registro Generale 50716 Pubblico ufficiale LEONARDO SORESI Repertorio 74577 del 16/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8727 del 10/03/2015

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2001 - Registro Particolare 11084 Registro Generale 50717 Pubblico ufficiale LEONARDO SORESI Repertorio 74578 del 16/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE Importo Capitale L. 168.000.000 e importo totale 336.000.000.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2004 - Registro Particolare 18736 Registro Generale 92255 Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 23708/68 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 11.481,56 e importo totale € 22.963,12

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2005 - Registro Particolare 12825 Registro Generale 22601 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4256/2005 del 23/03/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MILANO(MI) a favore del Condominio di Via Rancati 10

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2007 - Registro Particolare 34798 Registro Generale 62391 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10225/2007 del 07/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MILANO(MI) a favore di Sagrantino Italy srl

6. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2015 - Registro Particolare 8727 Registro Generale 12178 Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 308062/55840 del 27/02/2015

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile - terreni o fabbricati
- Destinazione – nel caso di terreni si dovrà individuare la destinazione urbanistica (agricola, residenziale, industriale o altro), mentre per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

.balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;

.cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; per i terreni la destinazione urbanistica identifica in modo diretto la potenzialità commerciale, nella fattispecie le destinazioni urbanistiche di riferimento sono le seguenti:

- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) – rettifica identificativo catastale

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenza

Appartamento P1° mq. 45

Cantina PS1 mq. 5

Ubicazione: Milano Via Ilarione Rancati, n.10 in zona periferica della città dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale. L'edificio è stato costruito negli anni '50 e si trova con le finiture originali risalenti all'epoca di costruzione.

Il fabbricato ha una tipologia costruttiva tradizionale con struttura portante in c.a. e tamponamenti in forati, la pavimentazione con piastrelle in graniglia di marmo. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate ed i serramenti sono in alluminio doppio vetro con avvolgibili.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è pessimo, le finestre sono state forzate, la porta blindata è priva dei rivestimenti e non è completamente murata alla parete.

Il riscaldamento è centralizzato, i caloriferi risultano staccati, tutti gli impianti sono fuori norma.

Osservazioni

Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale, pertanto, ai sensi della L. 78/2010, si dichiara la conformità catastale.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un appartamento ubicato in **Milano, Via Ilarione Rancati, n.10**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l'indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.

- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all'attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.

Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del valore di mercato.

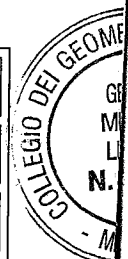
Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3400
Abitazioni civili	Normale	3700	5200
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4000	4900
Abitazioni di tipo economico	Normale	3000	4000



Osmi – Camera di Commercio di Milano

Zona » Turro-Precotto » Compravendita » 1° semestre 2016

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.600	3.400
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	2.400	3.200
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.950	2.800
Boxes (€/corpo)	23.000	28.000

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsinoimmobiliare.it

Comune: MILANO Zona Monza, Precotto, Gorla

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2117	3129
Abitazioni civili	Buono	1564	2117
Abitazioni civili	Da ristrutturare	1518	1564
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1749	2209
Abitazioni di tipo economico	Buono	1426	1749
Abitazioni di tipo economico	Da ristrutturare	1242	1472

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Fondocasa

Situato al secondo ed ultimo piano, in piccola palazzina costruita intorno agli anni 60', ed in prossimità della fermata della metropolitana linea rossa di Turro, ideale per coloro che amano la quiete in virtù della sua l'ubicazione ; Infatti la Via Bono Cairoli rimane ubicata nel cuore del quartiere residenziale di Turro, ed in prossimità del Famoso Naviglio Martesana ,dove la presenza di asili ,scuole e circoli di ritrovo per anziani ospedali e negozi di vario genere ma soprattutto di spazi verdi dedicati ai più piccoli ne fanno da padrone, creando un ambiente ideale per vivere. La soluzione che proponiamo è caratterizzata dall'ampia metratura, circa 80 mq c.a. composto da ingresso , cucina abitabile, ampio soggiorno di mq 21 camera da letto disimpegno e un comodissimo ripostiglio, affaccio interno a garanzia di tranquillità non tralasciando un' ottima luminosità. Prezzo richiesto € 158.000,00 (pari ad €/mq. 1.950,00).

2) Agenzia Tecnocasa

In contesto civile, proponiamo in vendita bilocale di circa 50 mq così composto: soggiorno con angolo cottura, ampia camera matrimoniale e bagno finestrato dotato di box doccia. Il riscaldamento è autonomo e le spese condominiali sono contenute. La doppia esposizione

conferisce all'appartamento luminosità e areazione. Possibilità di reinterpretarne gli spazi e gli ambienti. Ideale per investimento. Sito in zona ben servita dai mezzi pubblici di superficie (autobus linee 56, 44, 53, 51) oltre che da due linee della metropolitana (MM1 Turro e MM2 Cimiano). Nel quartiere servizi di ogni genere: supermercati, negozi, scuole, posta, banche, farmacie. Parco della Martesana e omonimo Naviglio a pochi passi. Prezzo richiesto € 79.000,00 (**pari ad €/mq. 1.600,00**).

3) Ag. Samer srl

Via Agordat proponiamo in condominio civile due locali di 65 mq ca. La zona ove è situato l'appartamento gode di tutti i comfort possibili, numerosi sono i negozi di prima necessità e utilissima è la presenza del supermercato Penny market di Viale Padova. Importante è anche la vicinanza di scuole, oratori e centri sportivi e da non sottovalutare inoltre è la comodità negli spostamenti offerta dai numerosi mezzi di trasporto. L'appartamento necessita di una manutenzione ordinaria degli ambienti che sono ottimamente disposti, l'ingresso da su un 'anticamera che fa da collegamento ai locali, il soggiorno è ampio, il cucinotto è dotato di balcone, dal corridoio si accede alla camera e al servizio. L'esposizione è interna e rende la soluzione immobiliare particolarmente silenziosa e confortevole. Completa la proprietà un utilissima cantina e un solaio. Prezzo richiesto € 115.000,00 (**pari ad €/mq. 1.750,00**).

Osservazioni

Si tratta di un immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione, chiuso per anni e con gli impianti completamente da rivedere. Si ritiene opportuno scontare i valori medi dei borsini immobiliari e dei comparabili individuati, portando il prezzo unitario a 1400 €/mq

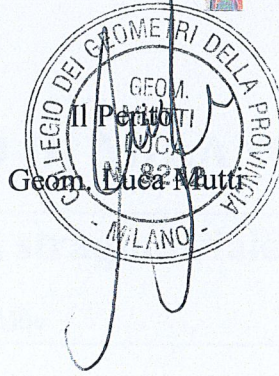
Valutazione riferita alla data attuale

Appartamento P.1°	Mq. 46	x €/mq. 1.400,00	€ <u>64.400,00</u>
-------------------	--------	------------------	--------------------

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.



Milano, 6 febbraio 2017



Allegati:

- Fotografie
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Atto di provenienza
- Ispezione ipotecaria



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 3 del mese di marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nato a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Lainate prov. (MI) in via Tevere n. 7, identificato con documento carta di identità n° AV3759968 rilasciato da l Comune di Lainate il 22 / 11 / 2014 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 06 / 02 / 2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. ROSSINO AZARELLI

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

3 MAR 17 - 007178