

0.1. PREMESSE

Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Sole professionista in Milano con studio in via Bertini, 2 - iscritto all' Albo degli Ingegneri di Milano e Provincia al n. 12998, all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 6782, Certificatore Energetico della Regione Lombardia al n. 1135, veniva nominato dal Giudice dell' Esecuzione "Esperto" per la procedura in oggetto in data 25.07.2016 prestando il giuramento per accettazione data 07.10.2016 dove veniva formulato il quesito di rito.

Lo scrivente dopo avere ricevuto l'incarico provvedeva ad inviare al custode incaricato richiesto al Giudice, dott. Ivan META, le piantine degli immobili pignorati fissando il sopralluogo presso la u.i. pignorata in data in data 21.11.2016.

Pertanto in tale data, veniva eseguito il sopralluogo di rito in presenza del custode e dell' esecutato nella persona dell'amministratore Gianrocco Calderoni. L'esecutato e il custode hanno firmato unitamente al sottoscritto il verbale di sopralluogo.

Pertanto, dopo avere esaminato la documentazione agli atti, acquisite le dovute informazioni dall'Amministratore condominiale e reperiti i vari documenti richiesti per l'espletamento dell'incarico l'Esperto ha proceduto alle valutazioni di stima di cui alle pagine seguenti.

Si precisa che all'atto del sopralluogo non vi sono riscontrate difformità nella u.i. pignorata con le ultime schede catastali reperite del 22.05.2000 n. MI0620102 a firma Geom. De Luca Donato.

Si precisa purtroppo che a causa di gravi motivi di salute subentrati il sottoscritto è stato costretto a chiedere al Gabriella Mennuni una ulteriore proroga di 90gg. in data 22.02.2017 dichiarando che compatibilmente al suo stato di salute provvederà ad depositare la perizia di stima nel più breve tempo possibile.



Bene in **Milano (MI)**
Viale Edoardo Jenner, 70

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A e B

I due corpi seppur separati sono da considerarsi uniti nella stima in quanto la vendita separata di uno dei due inficerebbe in modo negativo, fino alla probabile impossibilità, la vendita.

Ufficio (corpo a) con cantina [A/10] e ufficio (corpo b) [A/10] siti in **Viale Edoardo Jenner, 70** in Milano (MI).

Quota e tipologia del diritto (Corpo A e B):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ~~XX~~

~~XX~~

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati (NCEU)

Ufficio corpo A

Proprietario per la quota di 1/1 ~~XX~~ -
Residenza: Vale Jenner 70 - Milano (MI), **Foglio 132, Particella 339, Subalterno 2,** - Comune: Milano
- piano T/S1 - Categoria A/10 - Classe 3 - Consistenza 3 vani - Sup. Catastale 87 mq - Rendita: € 1.340,21.
Variazione del 09.11.205 - inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL
CLASSAMENTO del 07.01.2015 protocollo: MI0080089 in atti dal 07.01.2015 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO n.72407.1/2015; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22.05.2000 in atti dal
22.05.2000 ABITAZIONE - UFFICIO n.156220.1/2000; VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE
DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 20.01.1989 in atti dal 29.11.1994 CONVALIDA
PLANIMETRICA n. 1920/B.900/1986; impianto meccanografico del 30.06.21987.

Ufficio corpo B

Proprietario per la quota di 1/1 ~~XX~~ -
Residenza: Vale Jenner 70 - Milano (MI), **Foglio 132, Particella 339, Subalterno 701,** - Comune:
Milano - piano T - Categoria A/10 - Classe 2 - Consistenza 1 vani - Sup. Catastale 18 mq - Rendita: € 382,18.
Variazione del 09.11.205 - inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL
CLASSAMENTO del 15.11.2004 protocollo: MI0744239 in atti dal 15.11.2004 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO n.92247.1/2004; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14.11.2003
protocollo: 874411 in atti dal 14.11.2003 ABITAZIONE - UFFICIO n.62021.1/2003;



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente sono ubicate nella zona nord del comune di Milano (MI), posizionato nella cerchia esterna. Gli uffici sono situati al piano terra di cui uno con annesso vano cantina al piano interrato e sono inseriti in un complesso elevato a 5 piani fuori terra più uno interrato.

Lo stesso si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione con pavimentazione parte in ceramica e parte in parquet e parte in marmette di graniglia.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura di tonalità chiare; le pareti del bagno sono rivestite da strato idrorepellente fino a un'altezza di m 1,80 circa.

I sanitari del bagno con miscelatori cromati bicomando sono di tipo commerciale e si presentano in sufficiente stato manutentivo.

I serramenti esterni sono in legno bianco e vetro singolo. Le porte sono in legno laccato color bianco in sufficienti condizioni. L'accesso al piano cantinato avviene tramite rampa comune interna al palazzo.

Le due unità hanno un'altezza di 3,65 ml e sviluppano rispettivamente una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 87 il corpo A e 18 il corpo B, la cantina sviluppa una superficie lorda di circa 14 mq.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale ad altro traffico con inadeguati parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali misto commerciale

Attrazioni paesaggistiche: cimitero monumentale, parco Nicolò Savarino,

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici (km): autostrada (7,8), tangenziale (7,8), metropolitana (2,0).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), campo da tennis (suff.), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (suff), negozio al dettaglio (buono), ospedali (discreto), parco giochi (suff.), polizia (suff), scuola elementare (buono), scuola media (buono), scuola media superiore (buono), università (discreto) spazi verdi (suff), supermercato (subbuonoff), verde attrezzato (suff).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale la u.i. pignorata risulta occupata dall'esecutato.



Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: non verificato condizioni: non verificate
<i>Fondazioni</i>	tipologia: non verificate materiale: c.a. condizioni non verificate
<i>Scale condominiali</i>	tipologia: rampe interne materiale: ca rivestimento: / condizioni: /
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: non verificate
<i>Strutture verticali</i>	tipologia: c.a. condizioni: non verificate
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non verificate

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta a battente con serratura di sicurezza condizioni: sufficiente.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta a battente condizioni: discrete materiale: legno.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro singolo / oscuranti: tapparelle materiale: pvc condizioni: suff.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: ad anta battente materiale: legno laccato colo bianco con specchiature in vetro condizioni: discrete
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato con idropittura in color chiara condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica, parquet, piastrelle di graniglia condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: discrete



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle chiare** condizioni: **discrete**

Impianti:

Antenna privata tipologia: **parabolica** condizioni: **non verificate**

Telefonico tipologia: **non verificate** condizioni: **non verificate**

Ascensore tipologia: **non verificate** condizioni: **non verificate**

Raffrescamento tipologia: **non verificato** condizioni: **non verificate**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificate**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista/sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **non verificate**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificata** condizioni: **non verificate**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi** diffusori: **ghisa** condizioni: **non verificate**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 40% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Le unità hanno un'altezza di 3,65 ml e sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 87 al corpo A e 18 al corpo B. Le superfici sono state dedotte in parte in atto di sopralluogo in parte dedotte per via grafica grafica, lo scrivente non può escludere vi possano essere lievi discordanze con le effettive superfici presenti in loco, tuttavia tali da non alterare significativamente il valore stimato.

Il tutto come meglio sotto riportato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coeff.	Val. equivalente
Ufficio corpo A	Sup. reale lorda	87	1,00	87
Cantina	Sup. reale lorda	14	0,20	2,8
Ufficio corpo B	Sup. reale lorda	18	0,20	18
Totale	Sup. Commerciale	119		≈107,8

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 02/2016

Comune: Milano

Zona: periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice fascia: D31

Giudice Gabriella MENNUMI
Esperto Ing. Pietro Sole



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano; motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.borsinoimmobiliare.it.

Alla luce di tutto quanto sopra riportato e riscontrato si può stimare pertanto per il bene pignorato, atteso lo stato di conservazione-manutenzione dello stesso e dello stabile in cui è inserito e della zona in cui è inserito, un costo di (€/mq.) 1.700,00.



9. ALLEGATI

- A. Consuntivo spese condominiali, estratto conto posizione debitoria dell'esecutato fornite dall'amministratore;
- B. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie con allegate visure ipotecarie;
- C. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i con allegata piantina catastale rapportata allo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo di rito;
- D. Nomina del Custode dott. Ivan Meta
- E. Attestazione di invio di copia originale di perizia ai soggetti interessati (esecutato, creditori precedenti, intervenuti)
- F. Documentazione varia di cui ai punti seguenti:
- a) **Copia atto di compravendita** a firma di Dott. Luppi Sergio Enrico notaio in Milano (MI) in data 07.10.2009 rep. 63128/9638 trascritto a Milano 1 in data 27.10.2009 ai nn. 61484/39850 e a firma Dott. Zizanovich Alessandra notaio in Bollate (MI) in data 18.12.2003 rep. 827/190 trascritto a Milano 1 in data 30.12.2003 ai nn.103700/66555 e richiesto in copia in Catasto;
 - b) **Visure catastali** UTE di Milano con allegata scheda catastale del bene pignorato;
 - c) **Come da mia richiesta** di visura atti al Comune di Milano in data 03.11.2016 si è riuscita a reperire ad oggi la seguente documentazione:
 - 1. **Nulla Osta per opere edilizie** 4818 del Comune di Milano n. 2904-171/1928 del 22.03.1928
 - 2. **Nulla Osta per opere edilizie** 8275 del Comune di Milano n. 69577-1284/1928 del 25.05.1928
 - 3. **Licenza di abitabilità** Comune di Milano n. 435 prot.143139/26502 del 12.04.1929
 - d) Verbale di sopralluogo ed ispezione dei luoghi in data 21.11.2016 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal tribunale;
 - e) Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio - II° semestre 2016 in Milano (MI) zona Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI per uffici di tipo ottimo un prezzo min € 1.600,00/mq e prezzo max € 2.100,00.

