

***DOTT. ARCH. GIOVANNI RENZI***

***VIA WASHINGTON, 3 – MILANO***

**RELAZIONE TECNICA  
ESTIMATIVA**

**RGE 2046/2009**

DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI

**Garbagnate Milanese**

**Via Stelvio, 51**

\*\*\*\*\*

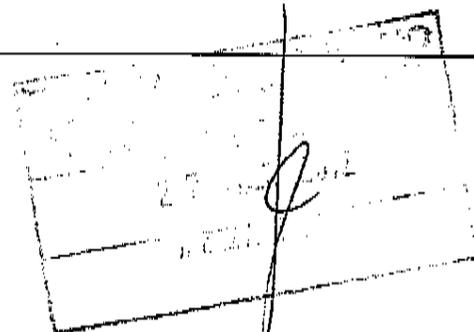
RICHIESTA DA

**TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI**

Causa promossa da:

Contro

**MARZO 2012**



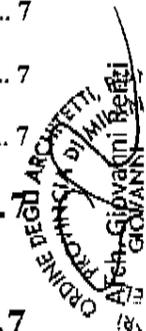
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MILANO NR. 6820

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO NR. 9337

ALBO DEI PERITI DELLA CCIAA DI MILANO NR. 1660

## SOMMARIO

QUESITI .....	3
PREMESSE & IPOTESI DI LAVORO .....	5
<b>Quesito 1 – Identificazione del bene ed Atto di pignoramento.....</b>	<b>5</b>
<b>Quesito 2 – Estremi atto di provenienza.....</b>	<b>6</b>
<b>Quesito 3 – Descrizione del bene .....</b>	<b>6</b>
OGGETTO DELLA PERIZIA .....	6
DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	6
CONFINI E COERENZE.....	6
CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE.....	6
SITUAZIONE DELL'IMMOBILE .....	6
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO.....	7
TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE: .....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	7
<b>Quesito 4 – Stato di possesso ed Occupativo del Bene .....</b>	<b>7</b>
<b>Quesito 5– Documentazione Ipotastale, Trascrizioni ed Iscrizioni</b>	
<b>Incompletezze nella Documentazione Ipotastale .....</b>	<b>7</b>
<b>Quesito 6 - Vincoli di natura condominiale.....</b>	<b>8</b>
<b>Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>8</b>
<b>Quesito 8 - Certificazione energetica e Impianti.....</b>	<b>9</b>
IMPIANTO ELETTRICO.....	9
PREVENZIONE INCENDI .....	9
Attività svolta nei locali:.....	9
DOTAZIONE DI IMPIANTI.....	9
CARATTERISTICHE DELLE FINITURE.....	9
Parti esterne del fabbricato:.....	9
Parti interne del fabbricato :.....	9
NOTIZIE VARIE.....	9
CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE .....	10
CONCLUSIONI.....	13
<b>VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>13</b>



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 02.01.2012 dal G.E. dott.sa Ferrari nella causa – RGE 2046/2009 - promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 3.02.2012 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze.

## QUESITI

“ PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex Art. 567 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4- A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 DI MILANO  
 Arch. Giovanni Renzi  
 GIURANZA

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
  - 7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  - 8- Fornire eventuali indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
    - a) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
    - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.
  - 9- Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleggi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96);

PROVVEDA , almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile Formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isocettare il termine concesso".

STUDIO  
ARCHITETTI  
COMI-PADOVANI  
Giovanni Padovani

## PREMESSE & IPOTESI DI LAVORO

Ogni valutazione e' motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione di stima e' quello di accertare lo stato ed il valore di mercato dell'immobile oggetto di esame in prospettiva di una sua vendita all'asta.

E' stato eseguito il sopralluogo il giorno 21 Marzo 2012 riuscendo a visionare i locali oggetto della perizia in Garbagnate Milanese in Via Stelvio 51 alla presenza della signora Valentina Cavalli.

### Quesito 1 - Identificazione del Bene e Atto di pignoramento

Esiste due atti di pignoramento gravante sul bene in oggetto:

- **atto di pignoramento** richiesto da \_\_\_\_\_ a mezzo Ufficiale Giudiziario per raccomandata RR - in data 24 febbraio 2009 - riguardante le unità negoziali composte: "... in Garbagnate Milanese, via Stelvio nr. 51 piano T foglio 12, mapp. 105, sub. 703; zona 3, cat. A/2. Cl. 3, vani 4;"

Tale atto, che riguarda la quota del 100/100 della proprietà dell'immobile, a carico della signora \_\_\_\_\_ a garanzia di un credito di €. 7.238,78.= oltre al costo di notifica ed interessi.

La Nota di trascrizione relativa al pignoramento è stata presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 15.04.2009 al n. d'ordine 45556 e numero particolare 28200 a favore di \_\_\_\_\_

Tale atto è stato depositato in cancelleria il 13 gennaio del 2010.

- **atto di pignoramento** richiesto da \_\_\_\_\_ a mezzo Ufficiale Giudiziario per raccomandata RR - in data 24 luglio 2009 - riguardante le unità negoziali composte: "... in Garbagnate Milanese, via Stelvio nr. 51 piano T foglio 12, mapp. 105, sub. 703; zona 3, cat. A/2. Cl. 3, vani 4;"

Tale atto, che riguarda la quota del 100/100 della proprietà dell'immobile, a carico della signora \_\_\_\_\_ è stato depositato al tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili in data 7 agosto 2009 a garanzia di un credito di €. 7.238,78.= oltre al costo di notifica ed interessi.

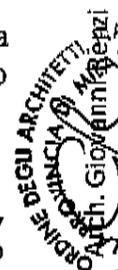
La Nota di trascrizione relativa al pignoramento è stata presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 16.10.2009 al n. d'ordine 137673 e numero particolare 86974 a favore di \_\_\_\_\_

Tale atto è stato depositato in cancelleria il 13 gennaio del 2010.

Gli immobile sono:

- \* un quadrilocale più servizi (cucina + 2 bagni) e accessori (ripostiglio e disimpegni) posto al piano terra e sito in Garbagnate Milanese al numero civico 51 di via Stelvio.

**N.B. Nella Nota di Trascrizione del 16.10.2009 è riportato in maniera errata l'importo del pignoramento (2.278,78 invece di 2.238,78).**



## Quesito 2 – Estremi atto di provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla signora

\_\_\_\_\_, nata in Garbagnate Milanese per atto di donazione in data 22/07/2005 repertorio nr. 29704/5281 notaio dott. Vito Candiloro in Cuveglio (Va) trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano in data 27 luglio 2005 ai nn. 115857/59802. Il precedente proprietario era la signora ~~Angela Salera~~ nata a ~~Garbagnate Milanese~~ ~~1302/1999~~

## Quesito 3 – Descrizione del Bene

### OGGETTO DELLA PERIZIA

Immobile (posto al piano terra) a destinazione residenziale sito in via Stelvio 51 nel Comune di Garbagnate Milanese.

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Garbagnate Milanese – intestati a

e contraddistinto come:

Foglio 12, particella 105 sub. 703 Via Stelvio 51, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, RC € 506,13

Allegato 2: visure catastali

### CONFINI E COERENZE

Da nord in senso orario (appartamento): altro subalterno su due lati, cortile comune, via Spluga.

### CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

Gli immobili sono situati nel comune di Garbagnate Milanese nella zona nord-ovest del comune in zona Bariana.

### SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità è: un appartamento di circa 133,40 metri quadri commerciali sita al piano terra del civico 51 di via Stelvio nel Comune di Garbagnate Milanese. L'appartamento è un quadrilocale con servizi (cucina + 2 bagni) biesposto e con accesso dal cortile comune. 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.).

ORDINE REGIONALE  
DEI PERITI  
E VALUTATORI  
C.A.P. GIULIANI RENZI

## TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare della via Stelvio è stato costruito anteriormente all'anno 1967. Trattasi di edificio ad uso residenziale di due piani fuori terra.

## TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da ingresso/soggiorno con cucina a vista, tre camere letto, due bagni, un ampio ripostiglio/cabina armadio e un balcone lungo tutto il perimetro sulla Via Spluga. La situazione dell'unità è conforme alla piantina a Catasto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in cemento armato. Intonaci interni a civile.

Serramenti esterni dell'appartamento in legno con doppi vetri. Pavimento in piastrelle di ceramica nei due bagni, parquet in tutto il resto dell'appartamento. Riscaldamento autonomo presente. Porta blindata. Tapparelle elettriche blindate, Predisposizione aria condizionata. Portineria non presente.

## Quesito 4 - Stato di possesso ed occupativi del Bene

Le unità immobiliari risultano tuttora in proprietà della signora

L'unità residenziale è attualmente occupata dalla stessa con la sua famiglia.

## Quesito 5 - Documentazione ipocatastale, Trascrizioni ed Iscrizioni - Incompletezze nella documentazione ipocatastale

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Garbagnate Milanese - intestati a

e contraddistinto come:

**Foglio 12, particella 105 sub. 703 Via Stelvio 51, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, RC €. 506,13**

### Allegato 2: visure catastali

Al ventennio l'immobile era di proprietà delle signore

che ne detenevano il possesso per successione in morte di con denuncia registrata a Milano il 11/07/1983 al nr. 5370 trascritta a Milano 2 il 14 dicembre 1985 ai nn. 66578/50255.

In data 26/07/1993 con atto di divisione rep. 119959 notaio Mario Ventura in Milano trascritto in data 05 agosto 1993 ai nn. 63668/44983 le signore si sono reciprocamente assegnate le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Alla signora furono assegnati i subb. 1 e 2 del mappale 105 foglio 12.

In data 23 febbraio 1998 a seguito della fusione e frazionamento dei subb. 1 e 2 viene creato il sub. 701.

In data 22/07/2005 repertorio nr. 29704/5281 notaio dott. Vito Candiloro in Cuveglio (Va) trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano in data 27 luglio 2005 ai nn. 115857/59802 la signora \_\_\_\_\_ donava il sub. 701 alla signora \_\_\_\_\_

In data 04/06/2006 con variazione di destinazione d'uso il subalterno 701 diventa il subalterno 703.

**Inoltre gli immobili sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- Iscrizione (ipoteca volontaria) in data 18/10/2005 ai nn. 153503/40703 a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano – a carico della signora \_\_\_\_\_ per un importo di € 207.675 euro (capitale € 138.450) a garanzia di un mutuo della durata di anni venti. L'immobile su cui grava l'ipoteca è il subalterno 701 ancora ad uso laboratorio.
- Trascrizione del 15/04/2009 ai nn. 45556/28200 relativo al pignoramento del 24/02/2009 a favore del signor \_\_\_\_\_ e a carico della signora \_\_\_\_\_ per un'importo di € 7.238,78.
- Trascrizione del 16/10/2009 ai nn. 137673/86974 relativo al pignoramento del 24/07/2009 a favore del signor \_\_\_\_\_ a carico della signora \_\_\_\_\_ per un'importo di € 7.278,78.

**N.B. Nella Nota di Trascrizione del 16.10.2009 è riportato in maniera errata l'importo del pignoramento (2.278,78 invece di 2.238,78).**

ALLEGATO 1: Visure della Conservatoria dei RR. II .

Non esistono incompletezze nella documentazione ipocatastale per l'appartamento dove la proprietà risulta aggiornata e l'unità è provvista di identificazione catastale.

**Quesito 6 – Vincoli di natura condominiale**

Non esistono vincoli o servitù che interessino l'unità oggetto della perizia. L'immobile è in piena proprietà della signora \_\_\_\_\_

**Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'unità sono a norma di Regolamento Edilizio.

L'intero immobile è stato costruito antecedentemente al 1967 con concessione edilizia nr. 58 del 1962.

In data 8 settembre 2005 è stata presentata al Comune di Garbagnate Milanese una Dia (al protocollo con il nr. 28703) numero 114/2005 per la ristrutturazione e il cambio d'uso

dell'unità (da laboratorio a appartamento). In seguito a questa è stata concesso in data 25/08/2009 l'attestazione di abitabilità.

Dal sopralluogo non sono state verificate difformità nello stato di fatto rispetto alla piantina reperita a catasto.

Per le unità in oggetto non risultano essere state presentate alcuna pratica di Condono Edilizio.

Gli immobili sono inseriti nel piano regolatore vigente approvato di Garbagnate Milanese in zona BR (art. 12 NTA). Non esistono altri vincoli se non quelli segnalati dalle NT.

### **Questo 8 - Certificazione energetica e impianti**

Le unità non sono ancora fornito di certificazione energetica.

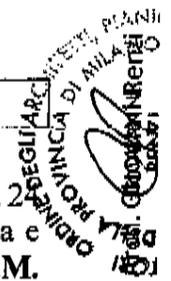
#### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'edificio risponde alle norme disposte dalle leggi 186 del 1968 e 46 del 1990.

Sugli impianti elettrici sono stati visionati gli interruttori di protezione mentre non sono stati controllate le sezioni dei fili e la realizzazione a regola d'arte dell'impianto stesso.

#### **PREVENZIONE INCENDI**

**Attività svolta nei locali:** Edificio destinati a civile abitazione con altezze in gronda inferiore a 2 metri. **NORME CHE REGOLANO TALI ATTIVITA':** Gli immobili non rientrano per l'altezza e per dimensione della caldaia nella Circolare Ministero dell'Interno n.6 del 16/1/1949 e D.M. 16/2/1982 alle norme di prevenzione incendi.



#### **DOTAZIONE DI IMPIANTI**

Sono presenti gli allacciamenti per luce e acqua e alla fognatura comunale.

#### **CARATTERISTICHE DELLE FINITURE**

##### **Parti esterne del fabbricato:**

Cancellata in ferro.

##### **Parti interne del fabbricato:**

Pavimenti all'interno dell'appartamento: Piastrelle in tutti i bagni, parquet in tutti gli altri locali. Pareti rasate a civile. Serramenti esterni in legno con doppi vetri. Porta blindata.

#### **NOTIZIE VARIE**

L'unità immobiliare è facilmente collocabili sul mercato. L'immobile misura 133,40 metri quadri commerciali. L'appartamento è un quadrilocale con servizi (bagno) biesposto e con accesso dal

cortile comune in ottime condizioni. Riscaldamento autonomo. Predisposizione per aria condizionata.

## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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 Garbagnate Milanese 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 similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato **variabile per un immobile simile a quello descritto tra €/mq. 2.000,00 e €/mq. 2.200,00. Da cui L1a = €/mq. 2.100,00.**

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (numero 39-- Comune di Garbagnate Milanese) troviamo per gli appartamenti da ristrutturare tra €/mq. 1.900,00 e €/mq. 2.050,00. Anche nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare ([www.fiaip.it](http://www.fiaip.it)) e dell'agenzia del territorio ([www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)) troviamo valori utilizzabili (tra 1.500 e 1.850 euro a mq.). **Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.825,00.**

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 consultate le riviste Attico, Casa Tua, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da novembre 2011; anche sul web (nei siti Tovit.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 in zona via Stelvio. I valori rilevati quindi sono tra i 1.812 euro e i €/mq. 2.538 (due appartamenti trovati nella zona) esclusivamente con contatti con le agenzie immobiliari con una media di **L3a = €/mq. 2.175,48**.

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero il medesimo civico o civici nella stessa via. Non sono state trovate esecuzioni immobiliari con immobili simili.

**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  $L_a = (2.100 + 1.825 + 2.175,48)/3 = €/mq. 2.033,49$**

### ***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 Garbagnate Milanese 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 degli immobili in Via Stelvio nel Comune di Garbagnate Milanese quindi in un contesto periferico del Comune; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente decrementale assunto pari a  $K_{cz} = 0,97$ .

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

L'ubicazione dell'immobile, in zona Bariana, è già stato preso in considerazione come parametro medio.  $K_{ps} = 1$

#### **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  $K_{c1} = 1,00$

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in uno stato ottimo nelle parti interne. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e predisposizione per l'aria condizionata. Assumerò un coefficiente invariante  $K_{c2} = 1,02$ .

- **impiantistico**: per la parte idrica – sanitaria a livello generale dell'immobile non si sono accertate perdite nei sistemi di adduzione e scarico del bagno.  $K_{c3} = 1$ .

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:  $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1 \times 1,02 \times 1 = 1,02$

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

STUDIO  
 ARCHITETTI  
 GIOVANNI  
 COMI

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  $K_f = 1,00$ .

#### Comparazione di parametri urbanistici-catastali.

La corretta identificazione tra catasto e comune e con la situazione reale dell'immobile (appartamento) induce in questo caso a dover contemplare un parametro invariante.  $K_u = 1,00$ .

#### Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Applicheremo un coefficiente invariante. Quindi  $K_t = 1$ .

#### 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  $K_{ar} = 1,00$

#### 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:

appartamento  $K_a K_b \text{ tot.} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_{ar} \times K_g = 0,97 \times 1 \times 1,02 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,98$

#### *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 i valori unitari di €/mq.  $2.033,49 \times 0,98 = \text{€/mq. } 1.992,82$ .



### CONCLUSIONI

piano	destinazione	superficie	stima
terra	Residenziale	mq. 133,40	€ 265.842,18.=
		TOTALE	€ 265.842,18.=
		Arrotondato a	€ 265.000,00.=

### VALORE DELL'IMMOBILE

VALORE DELL'IMMOBILE	€ 265.000,00.=
VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO	€ 215.000,00.=

All'immobile è stato dato un valore come occupato conteggiando un valore di deprezzamento normale per un immobile ad uso residenziale (circa il 20%).

Milano, 27.03.2012



architetto Giovanni Renzi

## ALLEGATI:

ALLEGATO A -ELENCO DELLE ISCRIZIONI TRASCRIZIONI  
PREGIUDICIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.

ALLEGATO B - DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE  
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 - Visura Catastale in data 08/03/2012

Planimetrie catastali delle unità in scala 1:200

ALLEGATO 4 - Norme tecniche di Attuazione Comune di Garbagnate  
Milanese e documenti comunali

ALLEGATO 5 - Ricevute delle raccomandate con comunicazione di  
Inizio dei lavori peritali

ALLEGATO 6 - Perizia tecnico estimativa in formato elettronico (floppy  
disk)



## ALLEGATO A

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.

- Iscrizione (ipoteca volontaria) in data 18/10/2005 ai nn. 153503/40703 a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano – a carico della signora

per un importo di €. 207.675 euro (capitale €. 138.450) a garanzia di un mutuo della durata di anni venti. L'immobile su cui grava l'ipoteca è il subalterno 701 ancora ad uso laboratorio.

- Trascrizione del 15/04/2009 ai nn. 45556/28200 relativo al pignoramento del 24/02/2009 a favore del signor  
e a carico della signora

per un'importo di €. 7.238,78.

- Trascrizione del 16/10/2009 ai nn. 137673/86974 relativo al pignoramento del 24/07/2009 a favore del signor  
e a carico della signora

per un'importo di €. 7.278,78.

**N.B. Nella Nota di Trascrizione del 16.10.2009 è riportato in maniera errata l'importo del pignoramento (2.278,78 invece di 2.238,78).**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI MILANO  
Arch. Giovanni Genzi

ALLEGATO 1: Visure della Conservatoria dei RR. II .

**ALLEGATO B**  
**DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE**  
**CATASTALE**

Immobile (posto al piano terra) a destinazione residenziale sito in via Stelvio 51 nel Comune di Garbagnate Milanese.

**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Garbagnate Milanese – intestati a

e contraddistinto come:

**Foglio 12, particella 105 sub. 703 Via Stelvio 51, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, RC €. 506,13**

**Allegato 2: visure catastali**

**CONFINI E COERENZE**

Da nord in senso orario (appartamento): altro subalterno su due lati, cortile comune, via Spluga.

**CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE**

Gli immobili sono situati nel comune di Garbagnate Milanese nella zona nord-ovest del comune in zona Bariana.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
A.T. TORINO  
Giovanni Renzi

## SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità è: un appartamento di circa 133,40 metri quadri commerciali sita al piano terra del civico 51 di via Stelvio nel Comune di Garbagnate Milanese. L'appartamento è un quadrilocale con servizi (cucina + 2 bagni) biesposto e con accesso dal cortile comune. **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 della via Stelvio è stato costruito anteriormente all'anno 1967. Trattasi di edificio ad uso residenziale di un piano fuori terra.

## TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da ingresso/soggiorno con cucina a vista, tre camere letto, due bagni, un ampio ripostiglio/cabina armadio e un balcone lungo tutto il perimetro sulla Via Spluga. **La situazione dell'unità è conforme alla piantina a Catasto.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in cemento armato. Intonaci interni a civile.

Serramenti esterni dell'appartamento in legno con doppi vetri. Pavimento in piastrelle di ceramica nei due bagni, parquet in tutto il resto dell'appartamento. Riscaldamento autonomo presente. Porta blindata. Tapparelle elettriche blindate, Predisposizione aria condizionata. Portineria non presente.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI MILANO  
Arch. Giovanni Relzi

**ALLEGATO C**  
**FOTOGRAFIE INTERNO ED ESTERNO**

- 1/2 - Esterno dell'edificio
- 3/12 - interno dell'appartamento





