



Sommario

- 0.1. PREMESSE..... 3
- 0.2. INDICE SINTETICO ..... 4
- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 6
- 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)..... 8
- 3. STATO DI POSSESSO ..... 8
- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 9
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 11
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 12
- 7. PRATICHE EDILIZIE ..... 13
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO..... 19
- 9. ALLEGATI ..... 22

Firmato Da: SOLE PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce98d1b3c950822cadb24f557c713e5



## 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;

Giudice Gabriella MENNUNI  
Esperto Ing. Pietro Sole



**Confini:**

- **Ufficio corpo A:** androne d'ingresso della casa, vano scala e cortile comune, viale Jenner e palazzo al civico 72 di viale Jenner.
- **Cantina corpo A:** corridoio comune d'accesso, scala e locale immondezzaio condominiale, cantina al sub. 10 e cortile comune.
- **Ufficio corpo B:** Cortile su due lati, vano scala, proprietà al sub 2

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Composizione:**

- **Corpo A:** appartamento ad uso ufficio sito al piano terreno, composto da due locali, ingresso, disimpegno e servizio con annesso vano cantina al piano interrato.
- **Corpo B:** Unità immobiliare uso ufficio sita al pian terreno.

**Conformità catastale: Sì**

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della posizione catastale: /

Oneri totali: /



## 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.









## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni prese presso l'Amministratore del Condominio di Viale Jenner n. 70° ~~Dal 22/02/2017~~ si precisa che per la u.i. pignorata l'ammontare delle spese condominiali non saldate è di € 21.224,33; dal bilancio consuntivo 2015/2016 risulta che le spese di gestione annue sono di € 3.643,05 corpo A + 638,67 corpo B per un totale di 4.281,72, mentre dal bilancio consuntivo 2016/2017 risulta che le spese di gestione annue sono di € 3.575,76 corpo A + 706,08 corpo B per un totale di 4.281,84; L'amministratore riferisce che l'esecutato presenta una situazione debitoria ma imputando che i recenti pagamenti effettuati dalla signora Rodegher siano da riconoscersi alle morosità pregresse, l'ammontare complessivo delle spese insolute viene stimato di € 4.814,79 delle quali quelle riferibili all'ultimo biennio viene stimato in circa € 3.905,34. All'amministratore risulta inoltre un contratto di locazione pubblicitaria sofferente (6.500,00/anno)

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 4.300,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** circa € 21.224,33 di cui relative all'ultimo biennio di circa € 8.563,56 come stimato

**Millesimi di proprietà:** 62,42 + 12,32

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato









## Caratteristiche descrittive:

### Componenti strutturali:

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

### Componenti edilizie e costruttive:

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



---

*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
<b>Totale</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>119</b>		<b>≈107,8</b>

**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



Tipologia: uffici  
Superficie di riferimento: Lorda  
Tipo di destinazione: residenziale  
Stato conservativo: Ottimo  
Valore di mercato min. (€/mq): 1.600,00  
Valore di mercato max. (€/mq): 2.100,00

**Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e Provincia:**

Bollettino F.I.M.A.A: N. 49  
Semestre: 1° 2016 pubblicati nel mese di ottobre 2016  
Zona: Milano – Decentramento  
Tipologia: Appartamenti vecchi  
Valore di mercato min €/mq 1.600,00  
Valore di mercato max €/mq 2.100,00

**Accessori:**

Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico: SÌ  
Epoca di realizzazione/adeguamento: /  
Impianto a norma: non verificato

Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico: SÌ  
Epoca di realizzazione/adeguamento: /  
Impianto a norma: non verificato

Raffrescamento:  
Esiste impianto di raffrescamento: No

Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento: SÌ  
Tipologia di impianto: centralizzato  
Stato impianto: non verificato

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi: NO  
Carri ponte non presenti.

Impianto antincendio:  
Esistenza impianto antincendio: No  
Non esiste certificato prevenzione incendi.



## 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](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://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.



### 8.3 Valutazione corpi

- Ufficio con cantina [A/10] al corpo A e ufficio [A/10] al corpo B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio corpo A piano T	87	€ 1.700,00	€ 147.900,00
Cantina piano S1	2,8	€ 1.700,00	€ 4.760,00
Ufficio corpo B piano T	18	€ 1.700,00	€ 30.600,00
<b>Totale</b>	<b>107,8</b>		<b>€ 183.260,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:

Valore corpo	<b>€ 183.260,00</b>
Valore accessori	€ 00,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 183.260,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	€ 183.260,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio con cantina [A/10] corpo A e Ufficio [A/10] corpo B	107.8	183.260,00	183.260,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	<b>€ 9.163,00</b>
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore	<b>€ 8.563,56</b>





## 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.

