

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **3373/2014**

**Giudice: Dott. De Sapia**

**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*

*Email 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 emesso in data 30.09.2016 dal G.E. dott. De Sapia nella causa – RGE 3373/2014 – e ricevuto in data 23.11.2016- promossa da **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXX** avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 25.11.2016 e ritenendo e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze

**Bene immobile sito in Senago (Mi)  
Via Cavour n. 57  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso residenziale** sito in Via Cavour al civico 57 angolo via Buonarroti 1.  
Posto al piano quinto di palazzina di otto piani fuori terra è composto da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, un bagno; un locale ripostiglio, una piccola cabina armadio e un balcone. Al piano settimo locale solaio.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota di 100/100 della piena proprietà

**Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**, Cat A/3; classe 2, consistenza 3,5 vani; posto al piano 5-7, Via Buonarroti, 1; rendita € 198,84.

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

Parti comuni, altro subalterno altra proprietà, Via Cavour, cortile comune.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale

**2. STATO DI POSSESSO**

Occupato .

Il nuovo custode giudiziario è la SIVAG. All'atto del sopralluogo risultava occupato dalla signora **XXXXXXXXXX**.

Non risultano contratti d'affitto in essere.



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

#### 3.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** Ipoteca volontaria a seguito di atto di mutuo in data 27/07/2011 notaio Lucio Mottola in Paderno Dugnano rep. 240072/22153 trascritta a Milano2 in data 01/08/2011 ai nn. 90813/20880 a carico della signora **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXX**) per la quota di 100/100 e a favore dell'istituto di credito **Credito Bergamasco S.p.A.** con sede in Bergamo e cf. 00218400166 per un importo di €. 220.976 (capitale €. 110.488,83) per la durata di anni trenta.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50 e Fg. N 7 mapp. N. 201 sub. 715 (quest'ultimo subalterno è un box non inserito nel pignoramento).**

**Iscrizione legale:** nessuna

**Iscrizione giudiziale:** nessuna

#### 3.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** a seguito di atto di decreto ingiuntivo emesso dal giudice di Pace di Milano immediatamente esecutivo con il nr. 33713/2014 del 22/08/2014 a carico della signora **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXXXX**) per la quota di 100/100 come proprietario dell'unità in Senago oggetto dell'esecuzione per un importo di €. 5.796,49 a favore del **XXXXXXXXXX** di Via **XXXXXX** a **XXXXXX** (c.f. **XXXXXX**);

l'atto di pignoramento è stato trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 02/12/2014 ai nn. 108350/74016;

Il pignoramento del 03/11/2014 e la relativa trascrizione sono stati consegnati alla cancelleria del Tribunale di Milano.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Senago **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50 .**

**Pignoramento:** a seguito di atto di decreto ingiuntivo emesso dal giudice di Pace di milano immediatamente esecutivo con il nr. 57941/15 del 12/11/2015 a carico della signora **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXX**) per un importo di €.1.605,88 a favore del sig. **XXXXXX** nato a **XXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXXXX**);

l'atto di pignoramento NON è sull'immobile e non è stato trascritto.

Il pignoramento è stato consegnato alla cancelleria del Tribunale di Milano



**3.2.3. Altre trascrizioni: nessuna**

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;**

**4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

La situazione dell'appartamento deriva dalla Comunicazione di Inizio attività –edilizia libera presentata presso il Comune di Senago in data 28 aprile 2011. L'intero edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 con Pratica Edilizia nr. 145/1962 (domanda presentata il 06/06/1962 al prof. N. 4789.

**4.2.1. Conformità catastale:** La situazione dell'appartamento è conforme all'ultimo stato segnalato nella 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: €. 855,64 ca. (ascensore)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi 2 anni)  
App. sub. 50 € 3.300,00 ca.

Spese annuali App. sub. 50 € 1.650,00 ca.

Atti ablativi: nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXX**) per la quota di 100/100 della piena proprietà

**Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**, Cat A/3; classe 2, consistenza 3,5 vani; posto al piano 5-7, Via Buonarroti, 1; rendita € 198,84.

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

Parti comuni, altro subalterno altra proprietà, Via Cavour, cortile comune.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 da data anteriore al ventennio fino al 29/04/2002

**XXXXXX** nata a Milano il **XXXXXX** e **XXXXXX** nata a Milano il **XXXXXX**

L'unità immobiliare è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 25 giugno 1991 nr. 12395/4035 Rep. in autentica Dott. Luigi Perillo Notaio in Milano trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 3 luglio 1991 nr. 54034/40169.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**

6.2.2 dal 29/04/2002 al 27/07/2011

**XXXXXX** nata Milano il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX) per la quota di 100/100 della piena proprietà

Le unità immobiliari sono pervenute il 29/04/2002 per atto di compravendita nr. 12896/6997 Rep. in autentica Dott. Enrico Tommasi Notaio in Milano trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6 maggio 2002 nr. 55078/32725

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**

6.2.3 dal 27/07/2011 ad oggi

**XXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX) per la quota di 100/100 della piena proprietà

Le unità immobiliari sono pervenute il 27/07/2011 per atto di compravendita a firma del notaio dott. Lucio Mottola in Paderno Dugnano Rep. 240071/22152 trascritta a Milano 2 in data 01/08/2011 ai nn. 90812/52841.

Riferito al 1/1 della proprietà degli immobili in Milano **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1** L'edificio in origine è stato costruito prima del 1° settembre 1967 con Pratica Edilizia nr. 145/1962 (domanda presentata il 06/06/1962 al prot. N. 4789.

La situazione dell'appartamento deriva dalla Comunicazione di Inizio attività –edilizia libera presentata presso il Comune di Senago in data 28 aprile 2011.

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

## **Descrizione unità di cui al punto A -lotto 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Senago in Via Cavour al civico 57 – angolo Via Buonarroto ,1 - quinto piano -

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **52,21** mq. circa. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (cantina 16%, balconi 30% etc.).**

L'appartamento posto al piano quinto è formato da un locale ingresso/soggiorno con cucina a vista, un bagno, un ripostiglio, una cabina armadio, una cabina armadio, un balcone ed un solaio;

**La piantina catastale è conforme dallo stato di fatto**



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

Il comune di Senago è un centro abitato di circa 21.000 abitanti, distante 18 km da Milano in direzione nord-ovest. Il territorio è attraversato, con direzione Nord-Sud, dal Canale Villoresi. Confina a nord con Limbiate, a sud con Bollate, a est con Paderno Dugnano e a ovest con Garbagnate Milanese.

In particolare la via Cavour si trova nella zona nord del comune con una discreta dotazione dei principali servizi quali scuole, negozi e uffici pubblici.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**XXXXXXXXXXXX** nata a (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la quota di 100/100 della piena proprietà

**Contraddistinto come:**

- **Fg. n. 7; Mapp. n. 149, Sub. 50**, Cat A/3; classe 2, consistenza 3,5 vani; posto al piano 5-7, Via Buonarroti, 1; rendita € 198,84.

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

Parti comuni, altro subalterno altra proprietà, Via Cavour, cortile comune.

L'edificio di cui fan parte le unità oggetto di questa esecuzione è stato costruito prima del 1967, l'appartamento è stato ristrutturato recentemente. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ca. 278 cm.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Sub. 50</b>					
<b>Piano Quinto</b>					
Appartamento	<b>49,90</b>	1	<b>49,90</b>	Sud-Ovest	Buone
Solaio piano settimo	<b>4,92</b>	0,20	<b>0,98</b>	Ovest	
Balcone	<b>3,79</b>	0,35	<b>1,33</b>	Ovest	
<b>Totale</b>	<b>58,61</b>		<b>52,21</b>		



Il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia, è costituito da un corpo ad "L" di sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un sottotetto, disposto sull'angolo tra la via Cavour e la via Buonarroti. L'ingresso sulla via Cavour corrisponde al civico 57 ed è costituito da una cancellata in ferro grigio chiaro con citofono a lato, protetta da tettoia in cemento. Il portone d'ingresso al fabbricato è in alluminio anodizzato e vetro raggiungibile mediante camminamento in battuto di cemento con aiuole piantumate laterali. Sulla via Buonarroti invece si trovano sia il civico 1 che dà accesso all'altra scala del medesimo fabbricato, sia il cancello carraio, con apertura manuale, che dà accesso al cortile interno (mappale 148)

<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: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura 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 : marmo (palladiana) e piastrelle ceramica
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata 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>Idraulico (impianto):</i>	Alimentazione. Lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionanti Certificazioni: non conosciute Bagni completi di apparecchi Si riferisce limitatamente a: corpo unico



*Certificazione Energetica* : la certificazione energetica è presente e negli allegati. L'unità è in classe G.

*Termico (impianto):* Presente, l'impianto centralizzato a caloriferi

Altre informazioni: L'edificio presenta l'impianto di 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 Senago– 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 appartamento tra €/mq. 900,00 e €/mq. 1.100,00. Da cui **L1a = €/mq. 1.000,00.**

Consultando la rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare, dell'Agenzia dell'Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) valori tra 1.100,00 e 1.250,00 e nel Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) con valori tra 920 e 1.196 euro a metro quadro . Da cui una media dei valori **L2a = €/mq. 1.116,50.**

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 aprile 2016 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 Cavour (o in zona limitrofa) e associabili per dimensioni o per epoca dell'unità immobiliare. Sono stati trovati tre appartamenti con finiture e dimensioni comparabili con una media pari a **€/mq. 1.133,49.**

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. Sono state trovate due esecuzioni immobiliari paragonabili RGE 287/2011 e 669/2010) con una media di €. 657,31.

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  $L_a = (1.000 + 1.116,50 + 1.133,49 + 657,31)/4 = \text{€} . 976,83.$

### ***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 Senago 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 dell'immobile in Via Cavour nel Comune di Senago quindi in un contesto semi-centrale del Comune e ben collegato con la rete di mezzi pubblici di Milano conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale assunto pari a **Kcz =1,01**.



### Comparazione di parametri posizionali.

L'ubicazione dell'appartamento al quinto piano non permette altri parametri distintivi se non quelli già utilizzati per il parametro zonale. **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 = 1,00**

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in buone condizioni. Assumerò un coefficiente incrementale **Kc2 = 1,02**.

- **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 1,02 x 1 = 1.02**

### 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 corretta identificazione tra catasto con la situazione reale dell'immobile (intestazione, planimetria leggermente difforme) induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro invariante **Ku=1**

### 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 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:

$$\mathbf{Ka Kb tot.} = Kz \times Kc \times Kf \times Ku \times Kt \times Kar \times Kg = 1,01 \times 1 \times 1,02 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = \mathbf{1,03}$$

***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.  $976,83 \times 1,03 = \text{€/mq. } 1.006,13$ .  
ARROTONDATO A €,1.000.

Per un valore totale di €. **52.210** arrotondato a euro **52.000**.

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Senago,
- Ufficio Tecnico del comune di Senago
- Portale Aste Giudiziarie
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re CC.II.A. di Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
  - Borsino Immobiliare su Immobiliare.it

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento sub.50	52,21	€ 52'000,00	€ 52'000,00

**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 10% ca.:

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

a carico dell'acquirente:

**Nessuna**



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 47.000,00**

Milano 20/12/2016

Il perito

Arch. Giovanni Renzi



**ALLEGATI Lotto 1:**

- ALLEGATO 1 – Fotografie delle unità
- ALLEGATO 2 – Piantine e Visure Catastali
- ALLEGATO 3 – Visura Ipocatastale
- ALLEGATO 4 – Verbale di Accesso
- ALLEGATO 5 – Atto di provenienza
- ALLEGATO 6 – Ricevuta invio alle parti



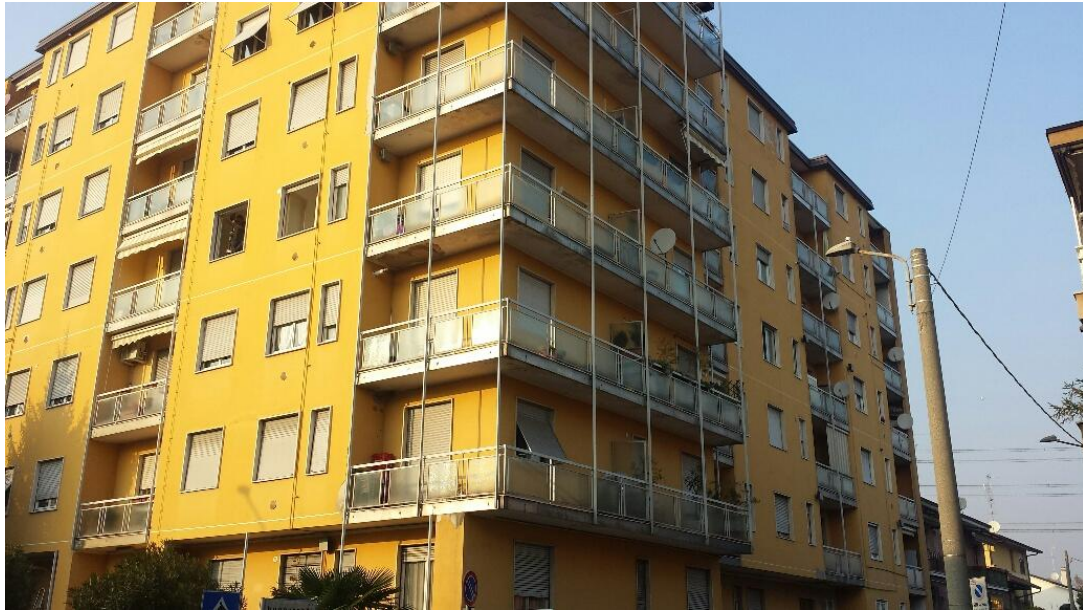
Esecuzione Forzata N. 3373/2014

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

# ALLEGATO 1

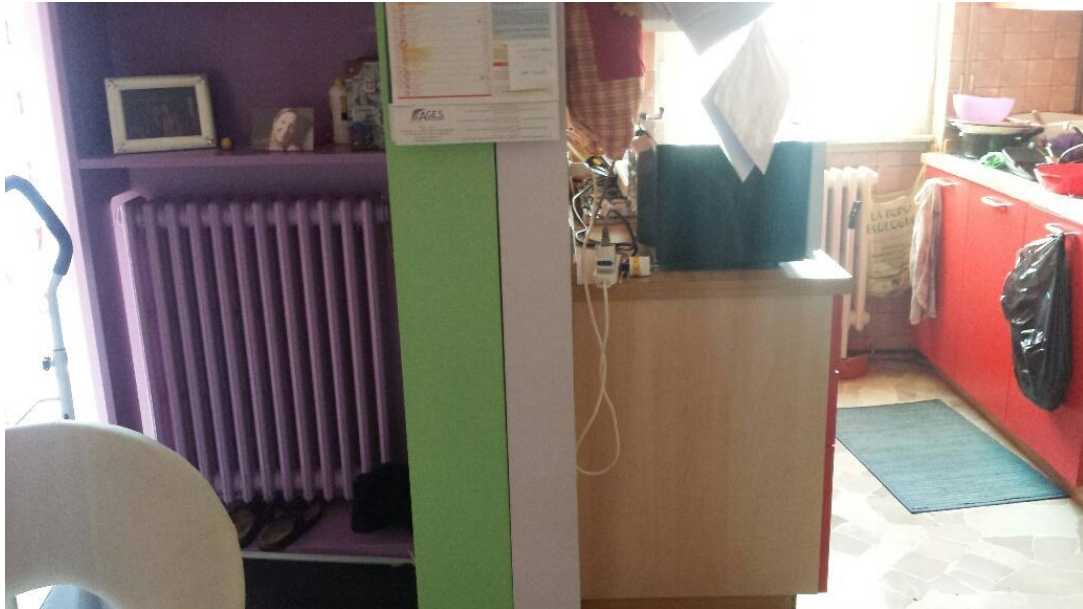








Esecuzione Forzata N. 3373/2014  
XXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXX



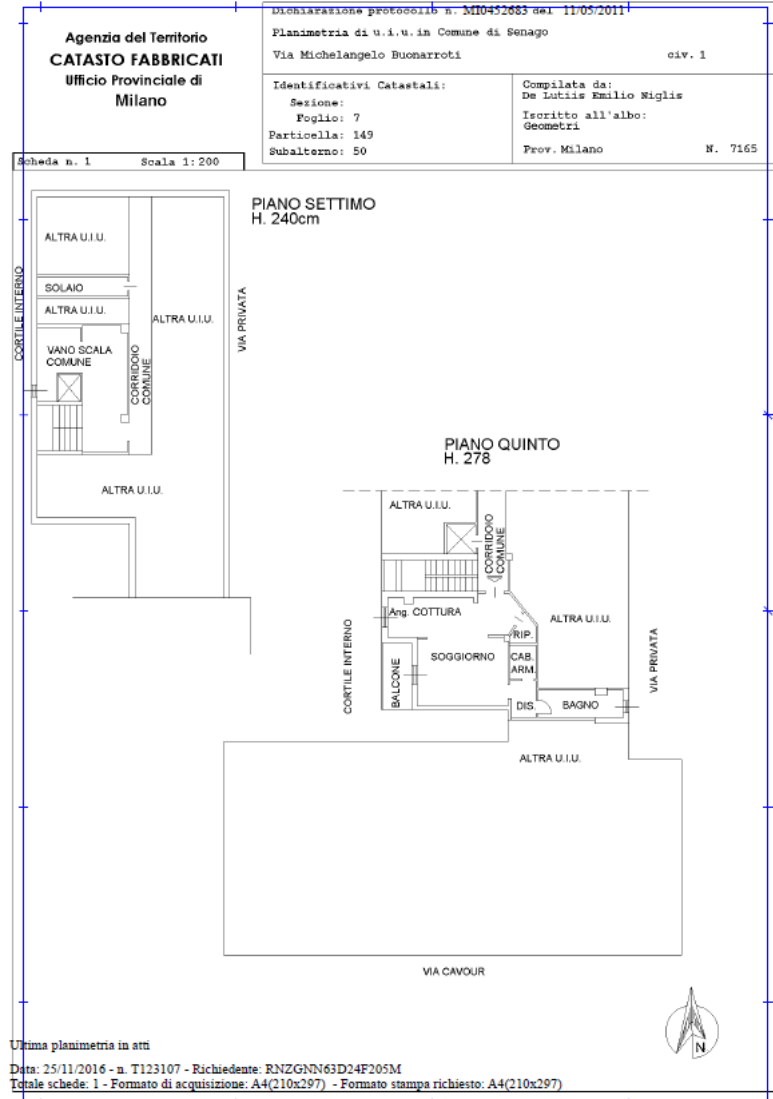
Esecuzione Forzata N. 3373/2014  
XXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXX



# ALLEGATO 2

## Piantine e Visure Catastali

Data: 25/11/2016 - n. T123107 - Richiedente: RNZGNN63D24F205M



Esecuzione Forzata N. 3373/2014  
XXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXX

## **ALLEGATO 3**



Esecuzione Forzata N. 3373/2014  
XXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXX

## **ALLEGATO 4**

### **Verbale di Accesso**

## **ALLEGATO 5**

### **Atto di provenienza**



Esecuzione Forzata N. 3373/2014  
XXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXX

# **ALLEGATO 6**

## **Ricevuta Invio alle Parti**

