

PERIZIA DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 645/2004 R. G. E.
promosso da

contro

G. E.: dott. FERRAIUOLO
- Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano -

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
dott. ssa arch. **EUNICE IZZO**



INDICE

1. PREMESSA	pag.	3
2. MANDATO	pag.	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	5
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag.	6
5. ALLEGATI	pag.	20



Ill. mo G. E. dott. **FERRAIUOLO** - Sezione Esecuzioni Immobiliari del
Tribunale di Milano.

1. PREMESSA

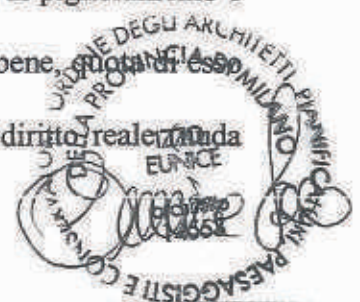
Con ordinanza del 24.07.2006 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch.
Eunice Izzo quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati.

2. MANDATO

« 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 o inidonei, e ad
acquisire, se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del bene al
debitore.

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 debitori e ai comproprietari di consentire la visita all'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso
all'immobile;
2. Ad identificare il bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei
confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e
specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quotando l'esso
(indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale su di esso



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 per l'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.
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui trascrizioni, 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 bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. L.vo 373/01, 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. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota. ».

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Come da mandato, si comunicava a mezzo raccomandata a.r., al debitore e agli avv. ti Primi e Ceranto, la data del sopraluogo e l'indicazione del luogo trattandosi di due unità immobiliari.

Venivo contattata telefonicamente dalla _____, coniuge del debitore, allo scopo di conoscere il problema in essere.

Rimandavo la stessa al proprio legale.

Si procedeva al sopraluogo e accertavo che l'immobile sito in Milano alla Via Panizzi, 13 era utilizzato dai coniugi _____ come Bar mentre l'unità



abitativa sita in Corsico (Mi) alla Via E. Curiel n. 32 era locata a mezzo contratto registrato, presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, in data successiva alla data del pignoramento e per il quale era in atto uno sfratto esecutivo per morosità.

I coniugi _____ i rifiutavano di fornire copia del contratto di locazione.

Non era possibile accedere all'immobile di Corsico per cui si effettuava il rilievo fotografico del fabbricato.

Si procedeva ai vari accertamenti presso i pubblici uffici al fine dell'espletamento del mandato conferito.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

4.1. « 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 o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del bene al debitore...».

Esaminata la documentazione, si provvedeva ad acquisire copia dei titoli di provenienza dei beni (cfr. All. B).

4.2. « Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari di consentire la visita all'immobile. »

Si provvedeva a comunicare al debitore, alla comproprietaria e ai legali Primi e Ceranto, a mezzo raccomandata a.r., l'incarico ricevuto e la data della visita del sopralluogo all'immobile indicato e si invitava a consentire l'accesso



immobili (cfr. All. H).

4.3. « 1. Ad avvertire il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile; »

Si provvedeva ad avvisare, a mezzo fax, gli avv. ti Primi e Ceranto dell'impossibilità di accesso all'immobile.

4.4. « 2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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; ».

Beni oggetto di pignoramento:

1) Alloggio n. 112, posto al piano quinto, composto di tre locali effettivi più servizi e cantina, con annesso vano cantina ubicato alla Via Eugenio Curiel n. 32 nella città di Corsico (Mi).

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Corsico (Mi) al foglio 7 – part. 105 – sub. 112 – Via E. Curiel n. 32 – piano 5-S1 – Cat. A/3 – classe 1 – vani 5 – R. C. € 309,87 intestato a

, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

con

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ come da visura catastale allegata (cfr. All. C).

Coerenze dell'appartamento

a nord: ente comune, area comune;

a est: area comune, proprietà di terzi, area comune;

a sud: area comune;

ad ovest: area comune, proprietà di terzi, ente comune, area comune;

Coerenze della cantina

a nord: ente comune;

a est: proprietà di terzi;



a sud: area comune;

ad ovest: proprietà di terzi.

Come detto, non è stato possibile visionare l'immobile per cui i confini citati sono desunti dal titolo di proprietà (cfr. All. B) al quale si rinvia.

Negoziò al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato sito in Milano alla via A. Panizzi n. 13.

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Milano al foglio 467 – part. 70 – sub. 1 – Via A. Panizzi n. 13 – piano T-S1 – Z. C. 2 - Cat. C/1 – classe 8 – 34 mq – R. C. € 1.573,33 intestato a

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Lafronza Michele come da visura catastale allegata (cfr. All. C).

Coerenze del negozio: Via Panizzi, cortile comune, accesso a garage di proprietà di terzi.

Coerenze della cantina: corridoio comune da tre lati e proprietà di terzi.

Gli atti di pignoramento sono due (cfr. All. D) dei quali il primo, istante per mezzo dello Studio Legale Ceranto-Gallièni-Bonacci Via dei Piatti 4 - Milano, risulta depositato in data 07.05.'04 con Repertorio 5863 per un valore di € 2.037,23 e riguarda il 50 % dell'appartamento sito in Corsico (Mi); il secondo, istante per mezzo dell'avv. Maurizio Primi Viale Bianca Manna 20 - Milano, risulta depositato in data 17.03.'04 con Repertorio 724 per un valore di € 31.642,91 oltre accessori riguarda il 50 % dell'appartamento sito in Corsico (Mi) ed il 50 % del negozio sito in Milano.

L'atto di provenienza dell'appartamento risulta stipulato dal dr. Sormani Pietro, Notaio in Milano, il 29 ottobre 2003 con n. 289978 di repertorio, con n. 62279 di raccolta e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 5 – il 11.11.2003 n. 4384 Serie 2V (cfr. All. B).

L'atto di provenienza del negozio risulta stipulato dal dr. Aquaro Alfredo, Notaio in Milano, il 22 gennaio 1999 con n. 105702 di repertorio, con n. 26891 di raccolta e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 11.02.1999 n. 3243 Serie 1V (cfr. All. B).

4.5. « 3. A fornire una sommaria descrizione del bene; »

Unità immobiliare sita in Corsico (Mi) alla Via E. Curiel n. 32



Alloggio n. 112, ubicato al piano quinto, costituito da tre locali effettivi e servizi oltre un annesso vano cantina, e consistente in una superficie totale virtuale di ca. mq 86,50.

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Corsico (Mi) al foglio 7 - part. 105 - sub. 112 - Via E. Curiel n. 32 - piano 5-S1 - Cat. A/3 - classe 1 - vani 5 - R. C. € 309,87 intestato a

_____ , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ come da visura catastale allegata (cfr. All. C).

Coerenze dell'appartamento

a nord: ente comune, area comune;

a est: area comune, proprietà di terzi, area comune;

a sud: area comune;

ad ovest: area comune, proprietà di terzi, ente comune, area comune.

Coerenze della cantina

a nord: ente comune;

a est: proprietà di terzi;

a sud: area comune;

ad ovest: proprietà di terzi.

Non è stato possibile visionare l'immobile per cui i confini citati sono desunti dal titolo di proprietà (cfr. All. B) al quale si rinvia.

Il contesto ambientale è medio e dotato di destinazioni d'uso di tipo prevalentemente residenziale e commerciale, di servizi e mezzi di trasporto adeguati.

Il fabbricato, di tipo popolare, è parte di un più ampio complesso edilizio realizzato dall' ALER-Milano, ai sensi della Legge n. 560 del 24 dicembre 1993 con pagamento rateale del prezzo e iscrizione ipotecaria (cfr. All. B) e il complessivo stato di conservazione dell'edificio è sufficiente.

Non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per cui non si è in grado di approfondirne la descrizione.

Dal titolo di proprietà e da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Corsico (Mi) la costruzione del fabbricato risulta autorizzata con licenza edilizia rilasciata il 10 aprile 1969 (cfr. All. ti B-E) ed autorizzata la



abitabilità dello stabile (cfr. All. E).

Unità immobiliare sita in Milano alla Via A. Panizzi n. 13:

Negoziò al piano terreno con annessa cantina al piano cantinato censito al N.C.E.U. del comune di Milano al foglio 467 – part. 70 – sub. 1 – Via A. Panizzi n. 13 – piano T-S1 – Z. C. 2 - Cat. C/1 – classe 8 – 34 mq – R. C. € 1.573,33 intestato a

, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ come da visura catastale allegata (cfr. All. C).

Coerenze del negozio: Via Panizzi, cortile comune, accesso a garage di proprietà di terzi.

Coerenze della cantina: corridoio comune da tre lati e proprietà di terzi.

Della cantina non è stato possibile verificare l'ubicazione per cui si indicano le coerenze citate nel titolo di proprietà (cfr. All. B) al quale si rinvia.

Il contesto ambientale è buono, dotato di destinazioni d'uso di tipo prevalentemente residenziale con presenza di destinazioni di tipo commerciale, di servizi e mezzi di trasporto adeguati.

L'unità immobiliare presenta una luce direttamente sulla strada dalla quale si accede.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, ristrutturato e destinato ad attività commerciale.

Presenta un unico ambiente oltre un retrobottega destinato a servizi ed accessori, un'uscita posteriore ed un vano cantina.

Il negozio presenta una buona manutenzione ed è caratterizzato da finiture quali: pavimentazione, prevalentemente, in gres porcellanato, controsoffitti in carton gesso con illuminazione incassata, due servizi (cfr. All. I), tinteggiatura adeguata alla destinazione.

La costruzione del fabbricato risulta iniziata prima del 1° settembre 1967 (cfr. All. B) e, da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del comune di Milano, non risulta pronunciata la dichiarazione di abitabilità dello stabile.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile presenta una lieve difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale (cfr. All. C) che individua un unico ambiente posteriore e non i due servizi esistenti.



Dall'atto di compravendita si evince che la costruzione dell'immobile risale a data anteriore al primo settembre 1967 (cfr. All. B).

4.6. « 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.»

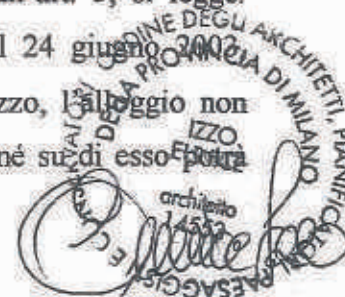
L'immobile sito in Milano risulta utilizzato dai coniugi _____ mentre l'unità immobiliare di Corsico (Mi), da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, è occupata da _____

_____ in forza di contratto di locazione del 01.07.2004 registrato il 10.07.2004 presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso al n. 2661 serie 3A, successivamente agli atti di pignoramento.

4.7. « 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.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione). »

Dal titolo di proprietà dell'immobile sito in Corsico, all'art. 5, si legge:
«...per un periodo di tempo di dieci anni a decorrere dal 24 giugno 2002, comunque fino a quando non sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio non potrà essere alienato, anche parzialmente, a nessun titolo, né su di esso potrà



costituirsi alcun diritto reale di godimento, né potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine dei dieci anni, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Azienda cedente, o i suoi aventi causa, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto...." consistente nel 10% del valore catastale oltre iva.

Il matrimonio contratto tra è avvenuto in regime di comunione dei beni (cfr. All. B).

Si rileva, inoltre, una situazione debitoria nei confronti del Condominio di Via E. Curiel n. 32, all'agosto 2007, pari ad € 2.021,23, relativa a spese condominiali delle quali non sono stati precisati gli anni di riferimento (cfr. All. G) e nei confronti del Condominio di Via Panizzi n. 13, all'agosto 2007, di € 939,49, con scadenza 30.12.2006, per saldo lavori straordinari riordino facciata e di € 805,12, con scadenza 30.05.2007, per saldo gestione 2006/2007 (cfr. All. F).

4.8. «6. A verificare formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui trascrizioni, 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. ».

Presso gli uffici competenti si è accertato quanto segue:

• **Trascrizioni contro:**

- 1) Nota del 07/06/2004 con Reg. Part. 40366 e Reg. Gen. 80514 – Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 5863 del 07/05/2004. Immobili siti in Corsico (Mi) (cfr. All. D) per un valore di € 2.037,23 oltre spese. Gli oneri di cancellazione sono pari ad € 262.
- 2) Nota del 24/06/2004 con Reg. Part. 46332 e Reg. Gen. 91723 – Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Repertorio 724 del 12/07/04 ELUNICE



17/03/2004 per un valore di € 31.642,91 oltre accessori. Immobili siti in Corsico (Mi) (cfr. All. D). Gli oneri di cancellazione sono pari ad € 262.

- 3) Nota del 22/06/2004 con Reg. Part. 25864 e Reg. Gen. 45940 – Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario, del 17/03/2004. Immobili siti in Milano, via A. Panizzi n. 13 (cfr. All. D) per un valore di € 31.642,91 oltre accessori . Gli oneri di cancellazione sono pari ad € 262.

• **Iscrizioni:**

- 1) Nota del 10/11/2003 con Reg. Part. 34318 e Reg. Gen. 162337 – Ipoteca legale derivante da Compravendita, Pubblico ufficiale Sormani Pietro, Repertorio 289978 del 29/10/2003 per un capitale di € 17.352,72 ed un totale di € 43.381,80. Immobili siti in Corsico (Mi) Via E. Curiel n. 32 (cfr. All. D). Gli oneri di cancellazione sono pari ad € 94.
- 2) Nota del 26/09/2003 con Reg. Part. 14142 e Reg. Gen. 78042 – Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602, Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.A., Repertorio 1333/68 del 14/07/2003 per un capitale di € 4.331,50 ed un totale di € 8.663,00. Immobili siti in Milano, Via A. Panizzi n. 13 (cfr. All. D). Esente da oneri di cancellazione.
- 3) Nota del 13/04/2005 con Reg. Part. 5493 e Reg. Gen. 24644 – Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602, Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.A., Repertorio 3924/68 del 07/04/2005 per un capitale di € 7.337,61 ed un totale di € 14.6675,22. Immobili siti in Milano, Via A. Panizzi n. 13 (cfr. All. D). Esente da oneri di cancellazione.

Si rileva, inoltre, una situazione debitoria nei confronti del Condominio di Via E. Curiel n. 32, all'agosto 2007, pari ad € 2.021,23, relativa a spese condominiali delle quali non sono stati precisati gli anni di riferimento cfr. All.



G) e nei confronti del Condominio di Via Panizzi n. 13, all'agosto 2007, di € 1.617,07 con scadenza 30.06.2006, per conguaglio gestione 2005/2006 (cfr. All. F).

4.9. «7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. ».

L'immobile di Corsico risulta autorizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Corsico in data 10.04.1969 al n. 11829 (cfr. All. ti A-E) ed autorizzata l'abitabilità dell'edificio (cfr. All. E).

Non è stato possibile visionare l'immobile per cui non è possibile esprimersi su eventuali difformità ed esistenza di opere abusive.

La costruzione del fabbricato sito in Milano alla Via A. Panizzi n. 32 risulta iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (cfr. All. B) e dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Milano non risulta pronunciata l'abitabilità.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile presenta una lieve difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale (cfr. All. C) che individua un unico ambiente posteriore e non i due servizi esistenti.

Dall'atto di compravendita si evince che la costruzione dell'immobile risale a data anteriore al primo settembre 1967 (cfr. All. B).

La visura catastale indica una consistenza diversa da quella rilevata in loco.

4.10. « Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. L.vo 373/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione



costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. ».

L'immobile di Corsico risulta autorizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Corsico in data 10.04.1969 al n. 11829 (cfr. All. ti A-E) ed autorizzata l'abitabilità dell'edificio (cfr. All. E).

La costruzione del fabbricato sito in Milano alla Via A. Panizzi n. 32 risulta iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (cfr. All. B) e dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Milano non risulta pronunciata l'abitabilità.

4.11. « 8. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota. »

Immobile sito in Corsico (Mi) alla Via E. Curiel n. 32

Come detto, non è stato possibile visionare l'appartamento di Corsico per cui ci si appresta a valutare la proprietà sulla base della media di appartamenti analoghi ricadenti in zona.

In base alla personale esperienza professionale, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, valutando la Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano per l'organizzazione di servizi per il Mercato Immobiliare, apportati gli adeguati correttivi, l'immobile oggetto di perizia, considerato libero e consistente in una superficie virtuale di ca. mq 86,50, viene stimato in € 185,000.

Tuttavia ritengo utile confrontare tale stima sintetica con quella relativa alla



capitalizzazione dei redditi allo scopo di ottenere una valutazione più certa e congrua.

A tal fine, da indagini svolte sul luogo circa il mercato della locazione è risultato che per immobili dalle caratteristiche simili a quelle del fabbricato in oggetto, il reddito annuo lordo, somma degli affitti mensili comprensiva degli interessi su ognuno di essi dal momento della riscossione sino al termine dell'anno, risulta essere di circa € 10.200

Il valore dell'immobile si ottiene risolvendo la formula:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

Reddito normale = Reddito lordo annuo - spese

Spese = somma di tutte le spese dirette e indirette medie annue normalmente a carico del proprietario sulla quale è inutile dilungarsi;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerato che, per immobili dalle caratteristiche quali quelle in oggetto e considerando, inoltre, che i soppalchi esistenti sono stati realizzati ad un'altezza tale da non consentire l'abitabilità neanche ai vani sottostanti, tali spese incidono nell'ordine di circa il 25 % sul reddito lordo annuo, otteniamo:

$$\text{Reddito normale} = € 10.200 - € 2.550 = € 7.650$$

Considerate, inoltre, le caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, collegamenti ecc. possiamo adottare un saggio di capitalizzazione r pari circa al 4% quale saggio di rendimento e, dunque, avremo:

$$V_m = \frac{€ 7.650}{0,04} = € 191.250$$

Orbene, il confronto dei due metodi utilizzati - quello sintetico e quello analitico - vista la quasi coincidenza dei due risultati, porta ad individuare nel



cifra di € 188.125 il valore più congruo per l'immobile in esame.

La proprietà, considerata occupata, viene stimata in € 131.600 avendo valutato nel 30 % ca. la decurtazione da effettuare al valore dell'immobile ritenuto libero.

La quota , 50 % dell' immobile, consiste in € 94.062,5 nel caso di immobile libero e in € 65.800 nel caso di immobile occupato.

Analogamente, la quota 50 % dell'immobile, consiste in € 94.062,5 nel caso di immobile libero e in € 65.800 nel caso di immobile occupato.

Immobile sito in Milano alla Via A. Panizzi n. 13

In base alla personale esperienza professionale, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, valutando la Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano per l'organizzazione di servizi per il Mercato Immobiliare, apportati gli adeguati correttivi, l'immobile oggetto di perizia, considerato libero e, rilevato sul luogo, consistente in una superficie virtuale di ca. mq 56, viene stimato in € 140.000.

Tuttavia, ritengo utile confrontare tale stima sintetica con quella relativa alla capitalizzazione dei redditi allo scopo di ottenere una valutazione più certa e congrua.

A tal fine, da indagini svolte sul luogo circa il mercato della locazione è risultato che per immobili dalle caratteristiche simili a quelle del fabbricato in oggetto, il reddito annuo lordo, somma degli affitti mensili comprensiva degli interessi su ognuno di essi dal momento della riscossione sino al termine dell'



anno, risulta essere di circa € 7.500,00

Il valore dell'immobile si ottiene risolvendo la formula :

$$Vm = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

r

Reddito normale = Reddito lordo annuo - spese

Spese = somma di tutte le spese dirette e indirette medie annue normalmente a carico del proprietario sulla quale è inutile dilungarsi;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerato che, per immobili dalle caratteristiche quali quelle in oggetto e considerando, inoltre, che i soppalchi esistenti sono stati realizzati ad un'altezza tale da non consentire l'abitabilità neanche ai vani sottostanti, tali spese incidono nell'ordine di circa il 23 % sul reddito lordo annuo, otteniamo:

$$\text{Reddito normale} = € 7.500 - € 1.725 = € 5.775$$

Considerate, inoltre, le caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, collegamenti ecc. possiamo adottare un saggio di capitalizzazione r pari circa al 4% quale saggio di rendimento e, dunque, avremo:

$$Vm = \frac{€ 5.775}{0,04} = € 144.375$$

Orbene, il confronto dei due metodi utilizzati - quello sintetico e quello analitico - vista la quasi coincidenza dei due risultati, porta ad individuare nella cifra di € 142.187,5 il valore più congruo per l'immobile in esame.

La proprietà, considerata occupata, viene stimata in € 99.531,25 avendo valutato nel 30 % ca. la decurtazione da effettuare al valore dell'immobile ritenuto libero.

La quota 50 % dell'immobile, consiste in € 71.093,75 nel caso di immobile libero e in € 49.765,62 nel caso di immobile occupato.



Analogamente, la quota , 50 % dell'immobile, consiste in € 71.093,75 nel caso di immobile libero e in € 49.765,62 nel caso di immobile occupato.

Milano, li 20.10.2007

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

dott. ssa arch. Eunice Izzo



Certa di aver completamente adempiuto al mandato conferitomi, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si depositano, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico e i due allegati su fogli separati.

Si restituisce la documentazione.

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

dott. ssa arch. Eunice Izzo

