

DOTT. ARCH. GIOVANNI RENZI

VIA WASHINGTON, 3 – MILANO

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
RGE 1689/2010**

DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI

Milano

Via Calabria, 2

RICHIESTA DA

**TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

Causa promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

GIUGNO-LUGLIO 2011

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MILANO NR. 6820

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO NR. 9867

ALBO DEI PERITI DELLA CCIAA DI MILANO NR. 1660



SOMMARIO

QUESITI	3
PREMESSE & IPOTESI DI LAVORO	5
Quesito 1 – Identificazione del bene ed Atto di pignoramento.....	5
Quesito 2 – Estremi atto di provenienza.....	5
Quesito 3 – Descrizione del bene	6
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
Quesito 4 – Stato di possesso ed Occupativo del Bene	7
Quesito 5– Documentazione Ipotecatastale, Trascrizioni ed Iscrizioni Incompletezze nella Documentazione Ipotecatastale	7
Quesito 6 - Vincoli di natura condominiale	8
Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica	8
Quesito 8 - Certificazione energetica e Impianti.....	9
IMPIANTO ELETTRICO	9
PREVENZIONE INCENDI	10
Attività svolta nei locali:.....	10
DOTAZIONE DI IMPIANTI.....	10
CARATTERISTICHE DELLE FINITURE	10
Parti esterne del fabbricato:.....	10
Parti interne del fabbricato :	10
NOTIZIE VARIE	10
CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE	10
CONCLUSIONI.....	14
VALORE DELL'IMMOBILE	14



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 20.12.2010 dal G.E. dott.sa Bruno nella causa – RGE 1689/2010 - promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. (c.f. 09339391006)** contro |

| e avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 06.04.2011 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 inidonei, 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

Arch. Giovanni Renzi
architetto
INSCRIZIONE ALBO
PROV. MILANO
ORDINE DEGLI
ARCHITETTI

- 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.

Alleghi 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 isoettare il termine concesso".



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 18 giugno 2011 riuscendo a visionare i locali oggetto della perizia in Milano in Via Calabria 2 alla presenza del signor Idoudi Abdelouahebben.

Quesito 1 – Identificazione del Bene e Atto di pignoramento

Esiste un atto di pignoramento gravante sul bene in oggetto:

- **atto di pignoramento** richiesto da **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. (c.f. 09339391006)** con sede in Roma a mezzo Ufficiale Giudiziario per raccomandata RR – in data 28 aprile 2010 riguardante le unità negoziali composte in Comune di “Milano nello stabile sito in via Calabria 2 ... appartamento posto al piano quarto costituito da due locali oltre i servizi, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come **Fg. 186, mapp. 182, sub. 536, via Calabria n. 2, piano 4, z.c. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3, RC euro 255,65;**

Tale atto, che riguarda la quota del 100/100 **della proprietà dell'immobile**, a carico del signor _____ è stato depositato al tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili il giorno 12 maggio 2010 a garanzia di un credito di €. 128.811,89,= 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 il 14.06.2010 al n. d'ordine 35347 e numero particolare 22512 a favore dell' istituto **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (c.f. 09339391006)** con sede in Roma. Tale atto è stato depositato in cancelleria in data 09.11.2010.

Gli immobile sono:

* un'unità immobiliare ad uso residenziale posto al piano quarto formato tre locali più cucina e bagno. Il tutto sito in Milano al numero civico 2 di via Calabria. ***N.B. la situazione dell'immobile non è conforme alla piantina depositata in catasto. La descrizione all'interno dell'atto di pignoramento si riferisce alla situazione catastale e quindi è anch'essa difforme dall'esistente.***

L'atto di pignoramento riguarda la quota del 100/100 **della proprietà degli immobili**, a carico del signor _____ in regime di separazione dei beni.

Quesito 2 – Estremi atto di provenienza

L'immobile in oggetto è stato acquistato in data 16 giugno 2008 dal signor _____ in regime di separazione dei beni repertorio nr. 119707/44753 notaio dott. Giovanni Averoldi in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 in data 17 giugno 2008 ai nn. 35941/21461.

Quesito 3 – Descrizione del Bene

OGGETTO DELLA PERIZIA

Immobili a destinazione residenziale (posto al piano quarto).

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

e contraddistinto come:

Foglio 186, particella 182 sub. 536 Via Calabria n. 2, piano 4, z.c. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, RC €. 255,65

Allegato 2: visure catastali

N.B. La situazione attuale è difforme da quanto registrato a catasto (i locali sono divisi in un modo diverso). Attualmente l'unità è formata da tre locali più cucina e bagno. Tra il locale cucina e il bagno è aperta una porta di dimensioni non regolamentari in modo che al bagno si possa accedere direttamente dall'appartamento senza uscire sul ballatoio. Le altezze segnalate in piantina non sono esatte. L'unità è situata in un sottotetto e l'altezza varia fino a un minimo di circa un metro.

CONFINI E COERENZE

Da nord in senso orario: cortile comune, altri subalterni, via Calabria, altro subalterno, parti comuni.

CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

L'immobile è situato nel comune di Milano nella zona nord del comune (viale Jenner).

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità sono: un appartamento di circa 62,76 metri quadri commerciali (in pianta mq. 92,16) sito al piano quarto (sottotetto) del civico 2 di via Calabria nel Comune di Milano; l'appartamento è formato da tre locali più cucina/ingresso e bagno) con altezze variabili (la minima è di circa 1 metro). La luce perviene da abbaini filo falda. Sono presente due finestre ad apertura normale in bagno e in un locale (che apre sul vano scala). Al bagno si dovrebbe accedere dal ballatoio ma è stata aperta una porta (di dimensioni non regolamentari) tra il locale cucina/ingresso e il bagno. **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%, parti dei locali con altezze non utilizzabili 30% etc.).

La situazione è difforme da quella presentata a catasto.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare è stato costruito originariamente anteriormente all'anno 1967. Trattasi di edificio ad uso residenziale di cinque piani fuori terra (quattro più sottotetto) Il caseggiato ha un secondo portone con un'altra scala sulla via Torelli.

TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da un locale ingresso/cucina, un bagno, tre locali. La situazione delle unità non è conforme alle piantine a Catasto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in laterizi pieni, travi in ferro e in legno. Intonaci interni a civile. Serramenti esterni in ferro, legno e vetro. Pavimento rivestito con piastrelle in ceramica. Riscaldamento non presente (sono presenti i caloriferi ma non la caldaia).

Quesito 4 – Stato di possesso ed occupativi del Bene

L'unità immobiliare risulta tuttora in proprietà del signor _____ in regime di separazione dei beni nato in _____ che ne occupa i _____ locali.

Il signor _____ esibisce una certificazione della Regione Lombardia di invalidità del 100%.

Quesito 5 – Documentazione ipocatastale, Trascrizioni ed Iscrizioni – Incompletezze nella documentazione ipocatastale.

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano –

in regime di separazione dei beni nato in

e contraddistinto come:

Foglio 186, particella 182 sub. 536 Via Calabria n. 2, piano 4, z.c. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, RC €. 255,65

Allegato 2: visure catastali

N.B. La situazione attuale è difforme da quanto registrato a catasto (i locali sono divisi in un modo diverso). Attualmente l'unità è formata da tre locali più cucina e bagno. Tra il locale cucina e il bagno è aperta una porta di dimensioni non regolamentari in modo che al bagno si possa accedere direttamente dall'appartamento senza uscire sul ballatoio. Le altezze segnalate in piantina non sono esatte. L'unità è situata in un sottotetto e l'altezza varia fino a un minimo di circa un metro.

ARCHITETTO
G. GIOVANNI RENZI
Arch. Giovanni Renzi
SERVIZIO REGIONALE
DELLA PROTEZIONE
CIVILE

Allegato 2: visure catastali

Inoltre gli immobili sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. 35942/7954 in data 17/06/2008 a favore dell'istituto di credito **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** - con sede in Roma – notaio Giovanni Averoldi in Milano rep. 119708/44754 del 11/06/2008 a carico del signor _____
in regime di separazione dei beni
a garanzia (mutuo fondiario) di un debito di euro 240.000 (capitale euro 120.000) da restituire in _____
anni 30.
- Trascrizione relativa al pignoramento del 28.04.2010 presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 14.06.2010 ai nn. 35347/22512 a favore dell'istituto di credito **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** - con sede in Roma – a carico del signor _____
in regime di separazione dei beni nato in _____

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 carico del signor _____

in regime di separazione dei beni nato _____

Le spese condominiali non pagate superano i 4.500 euro (**4.557,88**). Le spese annuali sono di circa 1.600 euro.

Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica

L'unità non è a norma di Regolamento Edilizio. L'intero immobile è stato costruito anteriormente al 1967.

Dal sopralluogo sono state verificate difformità nello stato di fatto rispetto alla piantina reperita a catasto. (allegato 2a). L'immobile era formato originariamente da due ampi locali (sottotetto) con il bagno a cui accedeva dal ballatoio. Oggi risulta formato da tre locali e una

cucina/ingresso con il bagno direttamente collegato a questa da un'apertura sul muro divisorio anch'essa non a norma. Tutti i locali vengono illuminati da delle finestre filo falda (tipo velux) che non permettono l'areazione nelle giornate di pioggia. Manca quindi dei basilari rapporti areanti. L'altezza dei locali non è quella segnalata nella piantina a catasto (soffitto che segue la falda di copertura fino ad un'altezza minima di circa 1 metro).

Per l'unità in oggetto non è stata trovata alcuna pratica di Condotto Edilizio presentata ne' pratiche per il recupero del sottotetto. Il ctu ha richiesto al precedente copia della perizia effettuata al momento del finanziamento. Tale copia non è stata fornita - in quanto atto interno della Banca - ed è stato riferito esclusivamente che anche al momento del mutuo la situazione reale dell'appartamento era difforme dalla piantina catastale.

L'immobile è inserito nel piano regolatore vigente approvato di Milano in zona omogenea B2. Su tale mappale non esistono vincoli se non quelli indicate nelle Norme Tecniche di attuazione.

Quesito 8 – Certificazione energetica e impianti

L'immobile e il subalterno non sono ancora forniti 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 destinato a civile abitazione con altezze in gronda inferiore a 24 metri. **NORME CHE REGOLANO TALI ATTIVITÀ:** L'immobile non rientra per l'altezza e per dimensione della caldaia (riscaldamento autonomo ed ora assente) 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.

Arch. Giovanni Renzi
CONSERVATORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIAZZA ...

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

Parti esterne del fabbricato: Portone in legno. Scale in pietra.

Parti interne del fabbricato: Pavimenti all'interno: Piastrelle in tutti i locali. Pareti rasate a civile. Porta d'accesso non blindata.

NOTIZIE VARIE

L'unità immobiliare non è facilmente collocabile sul mercato. L'immobile - come stabile e come appartamento - risulta essere in pessime condizioni di stato. L'unità - ad uso residenziale - misura commercialmente 62,76 metri quadri.

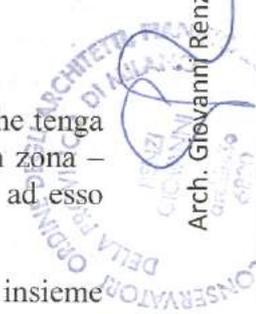
CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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 Milano - 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.

Arch. Giovanni Renzi



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 simili e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato **variabile per gli appartamenti tra €/mq. 1.300,00 e €/mq. 1.700,00. Da cui L1a = €/mq. 1.500,00.**

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (numero 38 – Comune di Milano) troviamo per gli appartamenti tra €/mq. 1.700,00 e €/mq. 2.000,00. Anche nella rilevazione prezzi dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 1.550 e 1.800 euro a mq.). **Da cui una media dei valori L2a = €/mq. 1.762,50.**

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 trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Casa Tua, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da aprile 2011; anche sul web (nei siti 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 (circa 70 metri quadri) in zona Viale Jenner. I valori rilevati quindi sono compresi **per tra €/mq. 660 e €/mq. 1.500 (1 trovati nella zona + 1 contatto con agenzie di zona) con una media di L3a = €/mq. 1.083.**

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero il medesimo civico e civici vicini nella stessa via. E' stata trovata una sola esecuzione immobiliare – la RGe 292/2010) comparabile nella stessa zona (stesso palazzo ma a piano terra). **L4t = €/mq. 2.100**

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 $L_a = (1.500 + 1.762,50 + 1.083 + 2.100)/4 = \text{€} 1.611,37.$

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 Milano 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 dell'immobile sulla via Calabria nel Comune di Milano quindi in un contesto periferico del Comune connotano l'immobile in termini decrementale rispetto alla zona di appartenenza (bovisa-dergano); conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariante assunto pari a $K_{cz} = 0,98$.

Comparazione di parametri posizionali.

L'ubicazione dell'immobile sulla via Calabria non comporta una presenza di tipologie diservizi particolari. Assumerò un coefficiente invariante in quanto questo è già stato preso in considerazione nel parametro zonale. $K_{ps} = 1$



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 **Kc1 = 1,00**

- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in un cattivo stato nelle parti interne e in quelle comuni. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento (sono presenti i caloriferi ma non la caldaia). Assumerò un coefficiente decrementale **Kc2 = 0,90**

- **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 0,90 x 1 = 0,90**.

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 = 1,00**.

Comparazione di parametri urbanistici-catastali.

La scorretta identificazione tra catasto e comune e con la situazione reale dell'immobile (probabile mancanza di pratica di riutilizzo del sottotetto) induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro decrementale. **Ku=0,85**.

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Applicheremo un coefficiente invariante. Quindi **Kt = 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 **Kar = 1,00**

Comparazione di parametri giuridico.

L'immobile è libero da vincoli. **Kg.=1**.

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:

$$\mathbf{Ka Kb tot. = Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Kar x Kg = 0,98 x 0,90 x 1 x 1 x 0,85 x 1 x 1 x 1 = 0,74}$$

Determinazione del valore di stima.

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottengono per la parte:

i valori unitari di €/mq. €. 1.611,37 x 0,74 = €/mq. 1.192,41.



CONCLUSIONI

piano	destinazione	superficie	stima
Quarto	Residenziale	mq. 62,76	€ 74.835,65.=
		TOTALE	€. 74.835,65.=
		Arrotondato a	€. 74.800,00.=

VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile non e' di interesse storico o artistico. Per cui il	
VALORE DELL'IMMOBILE	€. 74.800,00.=
VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO	€. 56.000,00.=

All'immobile è stato dato un valore come occupato conteggiando un valore di deprezzamento normale per un immobile ad uso commerciale (circa il 25%).

Milano, 28.07.2011

architetto Giovanni Renzi



ALLEGATI:

ALLEGATO A –ELENCO DELLE ISCRIZIONI TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI 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

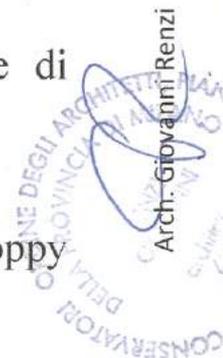
ALLEGATO 3 - Visura Catastale in data 15/07/2010

Planimetrie catastali delle unità in scala 1:200

ALLEGATO 4 – Licenza Edilizia Comune di Milano

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.

ALLEGATO 1: Visure della Conservatoria dei RR. II .

- Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. 35942/7954 in data 17/06/2008 a favore dell'istituto di credito **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** - con sede in Roma – notaio Giovanni Averoldi in Milano rep. 119708/44754 del 11/06/2008 a carico del signor
in regime di separazione dei beni nato in
a garanzia (mutuo fondiario) di un debito di euro 240.000 (capitale euro 120.000) da restituire in anni 30.
- Trascrizione relativa al pignoramento del 28.04.2010 presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 14.06.2010 ai nn. 35347/22512 a favore dell'istituto di credito **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma – a carico del signor

Archi. Giovanni Renzi
DEGIARCA
VINCL
CONSERVA
DEL

ALLEGATO B

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili a destinazione residenziale (posto al piano quarto).

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

in regime di separazione dei beni nato in
e contraddistinto come:

Foglio 186, particella 182 sub. 536 Via Calabria n. 2, piano 4, z.c. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, RC €. 255,65

Allegato 2: visure catastali

N.B. La situazione attuale è difforme da quanto registrato a catasto (i locali sono divisi in un modo diverso). Attualmente l'unità è formata da tre locali più cucina e bagno. Tra il locale cucina e il bagno è aperta una porta di dimensioni non regolamentari in modo che al bagno si possa accedere direttamente dall'appartamento senza uscire sul ballatoio. Le altezze segnalate in piantina non sono esatte. L'unità è situata in un sottotetto e l'altezza varia fino a un minimo di circa un metro.

CONFINI E COERENZE

Da nord in senso orario: cortile comune, altri subalterni, via Calabria, altro subalterno, parti comuni.

CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

L'immobile è situato nel comune di Milano nella zona nord del comune (viale Jenner).

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità sono: un appartamento di circa 62,76 metri quadri commerciali (in pianta mq. 92,16) sito al piano quarto (sottotetto) del civico 2 di via Calabria nel Comune di Milano; l'appartamento è formato da tre locali più cucina/ingresso e bagno) con altezze variabili (la minima è di circa 1 metro). La luce perviene da abbaini filo falda. Sono presente due finestre ad apertura normale in bagno e in un locale (apre sul vano scala). Al bagno si dovrebbe accedere dal ballatoio ma è stata aperta una porta (di dimensioni non regolamentari) tra il locale cucina/ingresso e il bagno. **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.).

La situazione è difforme da quella presentata a catasto.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare è stato costruito originariamente anteriormente all'anno 1967. Trattasi di edificio ad uso residenziale di cinque piani fuori terra (quattro più sottotetto) Il caseggiato ha un secondo portone con un'altra scala sulla via Torelli.

TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da un locale ingresso/cucina, un bagno, tre locali. La situazione delle unità non è conforme alle piantine a Catasto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in laterizi pieni, travi in ferro e in legno. Intonaci interni a civile. Serramenti esterni in ferro, legno e vetro. Pavimento rivestito con piastrelle in ceramica. Riscaldamento non presente (sono presenti i caloriferi ma non la caldaia).



ALLEGATO C

FOTOGRAFIE INTERNO ED ESTERNO

- 1/2 - Esterno dell'edificio dalla via Calabria
- 3/4 - Esterno dal cortile
- 5/10 - Parti comuni
- 11/18 - Interno dei locali





















ALLEGATO 1

Ricerca Esecuzioni immobiliari e prezzi di vendita

