

PERIZIA STRAGIUDIZIALE DI STIMA IMMOBILIARE

GIURATA

Il sottoscritto Geom. Guido Vincenzo Negri, nato a Magenta (MI) il 26.05.1978, abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n° 10613 – Ruolo Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n° 2117 – R.E.A. Agenti Immobiliari e Mandatari a Titolo Oneroso della C.C.I.A.A. di Milano n° MI 2012725, con studio a Inzago (MI) Viale Turati n° 35, ad espletamento dell'incarico conferitogli dall' Avv. Sara Besana con studio in Albiate (MB) via Trieste n. 43, nella qualità di Curatrice dell'Eredità Giacente di cui al procedimento R.G. n. 3975/18 Tribunale di Milano, avente ad oggetto la porzione immobiliare di seguito menzionata e sita in Milano via Fabio Filzi n. 8 per la parte abitativa e relativa cantina mentre per il posto auto coperto alla via Vittor Pisani n. 13, ha incaricato il sottoscritto di stimare il più probabile valore di mercato alle condizioni sotto riportate in descrizione.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

PROVENIENZA

L'unità immobiliare in parola secondo quanto risultante dalla documentazione notarile e catastale acquisita in copia e fornita dalla committente (per la parte notarile), era in piena proprietà per la quota di 1/1 alla de cuius sig.ra (ATTO PUBBLICO) del 08/05/2003 Trascrizione in atti dal 19/05/2003 Repertorio n.: 158220 Rogante: TODISCO SERGIO Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 30263.1/2003);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quanto sopra riportato e oggetto della presente stima è identificato è censito come segue, secondo la documentazione catastale fornita dalla committente:

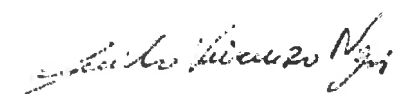
INTESTATI

N. - DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI

- 1 - - Proprietà per 1/1
- al N.C.E.U. di Milano con il Foglio di Mappa 270:
- Particella 24 Sub. 775, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 11 vani, Sup. Catastale 247 mq., Rendita Catastale Euro 3.124,56, Via Fabio Filzi n. 8, piano 7, scala A;
 - Particella 24 Sub. 818, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq., Sup. Catastale 10 mq., Rendita Catastale Euro 9,76, Via Fabio Filzi n. 8, piano S2;
 - Particella 24 Sub. 885, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq., Sup. Catastale 12 mq., Rendita Catastale Euro 74,37, Via Vittor Pisani n. 13, piano S1, interno 27;

COMPOSIZIONE E PRECISAZIONI

L'attività di valutazione è stata svolta sulla base di quanto di seguito:





(Dati ed informazioni)

La documentazione in copia alla base del rapporto di stima è nella parte di cui al rogito notarile è stata fornita dal Cliente. Tali dati sono stati considerati come veritieri e corretti e dal perito scrivente non verificati (circa la Conservatoria dei RR.II. ed il Catasto), precisando quindi che il Committente ha fornito al perito scrivente i dati necessari per la redazione della valutazione, fatto salvo quanto appreso direttamente in fase di rilievo foto - planimetrico sul posto e dalle visure e planimetrie estratte dal Catasto - Agenzia delle Entrate;

(Titoli di proprietà)

E' stato ipotizzato che gli immobili siano pienamente disponibili e non soggetti a gravami, vincoli, servitù, diritti di terzi e quant'altro pregiudizievole per il bene stesso. Non risultano di competenza del perito scrivente né incluse nel relativo incarico verifiche su titoli di proprietà del bene e/o verifiche legali in genere, verifiche su (a titolo esemplificativo e non esaustivo) ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, etc. né relativamente alla presenza di vincoli, servitù, etc., ad eccezione di quanto si è rilevato dallo stralcio parziale (solo la parte inerente agli immobili) fornito al perito sottoscritto, di cui al Verbale di Prosecuzione e Chiusura di Inventario di Eredità con atto Notaio Clara Trimarchi in Sesto San Giovanni in data 31.01.2019 rep. n. 659 racc. n. 38, in cui viene precisato che detto appartamento e la cantina risulta gravato da ipoteca volontaria iscritta nei RR.II. di Milano I in data 15 maggio 2003 ai nn. 44108/7226 per l'importo di euro 300.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop a.r.l. con sede in Sondrio a garanzia di un mutuo (finanziamento n. 098/00956042) contratto dalla defunta con atto a rogito del Notaio Sergio Todisco di Milano rep. n. 158.221 in data 8 maggio 2003:

(Condizioni dell'unità immobiliare/degli impianti esistenti)


Le indagini eventualmente condotte sul bene in oggetto (tra cui anche il sopralluogo visivo) non costituiscono perizie tecniche sullo stesso né sono finalizzate a evidenziare eventuali difetti, malfunzionamenti c/o a dettagliare lo stato di conservazione degli stessi e della relativa componente impiantistica; Al momento del sopralluogo non erano presenti le certificazioni degli impianti.

(Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa)

La relazione di stima è stata redatta ipotizzando che gli immobili e le relative pertinenze siano liberamente commerciabili e regolari sotto il profilo tecnico/amministrativo. Si precisa che è esclusa dall'attività di valutazione l'attività di Due Diligence tecnico/amministrativa sul bene e sulla relativa documentazione tra cui: verifiche relative alla regolarità urbanistico/ edilizia/ catastale, alla situazione impiantistica, strutturale, ambientale, etc., volta ad accertare la libera commerciabilità e regolarità del bene e la corrispondenza dello stato attuale con quanto "licenziato" dalle autorità il perito scrivente non si assume alcuna responsabilità in merito alla suddetta regolarità;

(Contaminazioni e sostanze pericolose)

E' esclusa dall'incarico l'attività di Due Diligence ambientale e la verifica di eventuali documentazioni relative a tale tema. La valutazione viene redatta ipotizzando che suolo, sottosuolo e soprassuolo (cioè


Luca Riccazzu Ngj

compresi tutti i fabbricati) siano già stati - ove necessario - bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale;

(Pratiche in corso)

L'eventuale documentazione tecnico/ amministrativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo: documentazione edilizio/urbanistica, catastale, impiantistica, pratiche di prevenzione incendi, etc.) mancante e/o da integrare sarà prodotta e aggiornata a cura e spese della Proprietà (salvo ove diversamente specificato). Anche le pratiche ancora in corso al momento dell'eventuale cessione a terzi del bene saranno espletate e concluse a cura e spese della attuale Proprietà;

(Consistenze)

Il rilievo delle consistenze dello stato di fatto ed ai fini della valutazione è stato effettuato in data 15.10.2019, alla presenza della suddetta curatrice Avv. Besana. Tali dati sono stati utilizzati ai fini della presente valutazione;

(Destinazioni d'uso)

Si precisa che la destinazione d'uso attuale del bene è stata rilevata dalla documentazione acquisita. Tali informazioni sono state utilizzate ai fini della presente valutazione;
(altre esclusioni) si precisa che sono escluse verifiche contabili / amministrative / societarie / fiscali in genere;

(Indagine di mercato)

E' stata condotta una specifica indagine di mercato relativa all'area esaminata e circa beni immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione. Le indicazioni delle indagini effettuate sul locale mercato immobiliare sono, a parere dello scrivente, rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta - propri di alcuni settori - tali da modificare eventualmente alcuni parametri unitari qui scelti e adottati come riferimento;

(Attestato di certificazione e di qualificazione energetica)

L'unità immobiliare vista la destinazione d'uso necessita di Certificazione Energetica.--//

Il perito scrivente ha effettuato una verifica dell'esistenza della certificazione APE riferibile all'u.i. in oggetto, e/o il CATASTO ENERGETICO EDIFICI REGIONALE (CEER) servizio attraverso il quale l'Organismo di Accreditamento (O.d.A.) gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata degli APE redatti dai soggetti certificatori in Regione Lombardia, e risulta un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 15146 - 023824 / 15 registrato in data 25/09/2015 e valido sino al 25/09/2025 - Prestazione energetica globale classe G - EP gl, nren 178,40 Kwh/mq. a. --//

(Adempimenti in materia di "Aggiornamento del catasto")

Il perito scrivente non ha verificato la documentazione catastale relativamente agli adempimenti in materia di "Aggiornamento del catasto" di cui alla Legge n. 122 del 30.07.2010, ma ha limitatamente

Giulio Vincenzo Negri



acquisito la documentazione catastale (visura e planimetria) dal committente. Qualora fosse necessario sarà onere della Proprietà provvedere a tale incombenza, qualora già non fatto, prima dei futuri rogiti e/o atti che necessitano l'aggiornamento della documentazione catastale. La disposizione degli spazi interni è di fatto corrispondente a quanto raffigurato nella scheda catastale allegata, fatta eccezione di quanto segue:

- il balcone lato cortile comune che di fatto risulta un unico balcone senza divisori, in planimetria catastale è raffigurato un divisorio costituente due balconi attigui;
- il balcone servente la camera posta nel mezzo tra il bagno e l'altra camera tutte affaccianti sulla via Carretto, in planimetria catastale risulterebbe un balconcino a se stante, mentre di fatto il balcone della camera in parola risulta unito in un unico balcone servente la suddetta camera e il bagno stesso.

Si precisa che quanto riportato e rappresentato nella scheda catastale non è in ogni caso probatorio.

(Valutazioni)

La valutazione riguarda il complesso immobiliare nella situazione "as is" e sulla base dei dati rilevati e come ivi relazionati e dal Cliente per via documentale. Non sono stati quindi effettuati approfondimenti in merito a eventuale residua edificabilità potenziale (qualora esistente);

DESCRIZIONE SOMMARIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA E COLLEGAMENTI

a) Ubicazione:

Comune: Milano - Indirizzo: via Fabio Filzi n.8 (abitazione e cantina) – via Vittor Pisani n. 13 (posto auto).

Il compendio immobiliare in parola, è ubicato in Fascia Semicentrale Zona PISANI, BUENOS AIRES. REGINA GIOVANNA, codice zona C12, microzona 22 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), servita di tutti i servizi primari e secondari, mezzi di trasporto pubblici, attività commerciali, scuole, centri sportivi, di culto e ricreativi.

b) Zona: Centrale.

c) Caratteristiche: porzione immobiliare a destinazione abitativa con relativa cantina e pertinenziale posto auto, inserita in contesto residenziale e condominiale.

d) Collegamenti: il bene è situato nella zona centrale ove sono presenti i basilari collegamenti, e mezzi di pubblico trasporto quali autobus, tram, e metropolitana.

e) Infrastrutture: ospedale Buzzi si trova a circa 3,3 km con un percorso in automobile in circa 10 minuti; ospedale Niguarda a circa 3,5 km in 15 minuti circa; Università degli Studi di Milano a circa 5,3 km; Università Bicocca a circa 5,4 km; Aeroporto di Linate a circa 7,3 km.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Abitazione con annessa cantina e posto auto siti in Milano come sopra descritto.





Abitazione (P. 7 - ultimo) – L'unità abitativa è così costituita :

appartamento di sette locali e doppi servizi , balconi e terrazzo annesso, in contesto di condominio di 8 piani fuori terra e due sotto terra (T-1-2-3-4-5-6-7-S1-S2) con ascensori.--//

Lo stato di fatto in cui si presenta la suddetta unità immobiliare è rappresentativa di uno stato generale di scarsa conservazione e manutenzione, il cui contesto di originaria costruzione è da riferirsi all'anno 1962/1964 con successive varianti e modifiche. --//

La pavimentazione dell'abitazione si presenta in misto materiale, di cui in marmo per alcuni ambienti come ad esempio il soggiorno/ingresso, e parte dei corridoi presentandosi in vetusto stato di conservazione; parquet in alcuni locali come ad esempio alcune stanze ed il tinello, in scarso stato di conservazione e manutenzione, ove lo stesso si presenta in alcuni punti addirittura marcito per infiltrazioni di acqua passanti dalle antistanti finestre e in molti punti anche sollevato e con dislivelli. Nei locali come cucina e bagni, oltre a un locale ad utilizzo stieria antistante la cucina la pavimentazione ed i relativi rivestimenti sono in vetuste piastrelline in scarso stato di conservazione e manutenzione in alcuni punti anche rotte; la pavimentazione dei balconi è in piastrelline per esterni in scarso stato di conservazione, e vi sono annalloramenti, causati da ristagno di acqua meteorica, in quanto l'appartamento risulterebbe da tempo disabitato, l'acqua stagnante sulla pavimentazione degli stessi a causa degli scarichi otturati, tracima la soglia della finestra entrando nell'abitazione tramite l'infisso delle porte-finestre le quali non hanno più una buona chiusura per la propria vetustà, danneggiando parquet e relativa pavimentazione. Il balcone lato cortile comune presenta al suo interno un rivestimento in piastrelline per esterni in vetusto stato. Il terrazzo si presenta con pavimentazione a piastrelline per esterni, con dislivelli, sollevamenti di piastrelle, il tutto annallorato dallo stato di vetustà e di mancanza di manutenzione; le tre pareti perimetrali che circondano il terrazzo sono rivestite da piastrelline per esterni anch'esse in vetusto e scarso stato; il parapetto del terrazzo presenta annalloramenti a livello di intonaco con distacco dello stesso. Le porte interne sono di tipo tamburato a battente talvolta in legno e vetro e talvolta in solo legno, tutte in scarso e vetusto stato. Gli infissi esterni sono in legno / vetro in scarso e vetusto stato di manutenzione e conservazione, con difetti di chiusura/apertura e tenuta. Gli avvolgibili (tapparelle) sono in pvc motorizzate elettricamente in un stato di manutenzione e conservazione scarso e vetusto. I cassonetti sono in legno non coibentato. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, a pavimento La fornitura di acqua calda sanitaria asservita da boiler elettrici. La porta d'ingresso dell'abitazione è in legno non di tipo blindato con una semplice serratura a rinforzo. Al momento del sopralluogo avvenuto, non erano presenti le certificazioni degli impianti i quali sono apparsi visivamente in uno stato di manutenzione e conservazione, tipico del tempo di costruzione, ed in scarse condizioni.

Sono presenti delle infiltrazioni dal soffitto in una stanza lato via Carretto, che ha causato distacco dell'intonaco e rigonfiamento dello stesso.

E' presente l'impianto di climatizzazione estiva con motori posti sui balconi e elementi a split interni.

L'unità immobiliare abitativa in oggetto è inserita in una zona residenziale, posta in contesto condominiale come suddetto. L'unità abitativa in oggetto sviluppa una superficie totale commerciale di 226,24 mq. (esclusi balconi e terrazzo). L'altezza interna è di 3,00 mt.

Giulio Vincenzo Neri



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

agenzia
Entrate

00015 101 00000091 VDBZ0001
00020000 22/10/2019 17:42:56
4578-00010 0329A10111645109
IDENTIFICATIVO : 01701469145172

0 1 18 146914 517 2



N.B. Non è stato possibile accedere al balcone della cucina in quanto la tapparella della relativa porta finestra era allo stato del sopralluogo, bloccata sia elettricamente sia manualmente; la relativa consistenza è stata desunta dalla planimetria catastale.

Cantina (P. S2)

L'accesso è consentito esclusivamente da dedicato vano scale (l'impianto ascensore non arriva al piano in parola). La cantina individuata è corrispondente a quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale.

La porta di accesso è di tipo in ferro verniciato, e la pavimentazione si presenta in battuta di cemento.

N.B. Non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto chiuso mediante n. 2 lucchetti di cui le chiavi al momento del sopralluogo non erano nella disponibilità della curatrice suddetta, ma il perito sottoscritto ha potuto esclusivamente provvedere alla rilevazione della consistenza della stessa introducendo dall'alto un misuratore laser potendone rilevare le relative lunghezza e larghezza, la quale sviluppa una superficie commerciale di 7,50 mq con una altezza interna (misurata dall'esterno con il soffitto del vano comune) di 2,30 mt. È stato possibile, dall'alto della apertura sopra la porta poter effettuare una fotografia che si allega.

Posto Auto (P.S1)

Posto al piano S1 dello stabile, con accesso dalla rampa di via Marangoni, è posizionato conformemente alla planimetria catastale in atti. Si accede allo stesso, da doppio cancello automatizzato, ed è posto in un'ampia area adibita a parcheggio auto e moto coperto, identificato catastalmente all'interno n. 27; presenta una superficie totale commerciale di 10,21 mq. ed una altezza interna di 3,69 m. ed è delimitato da strisce di parcheggio.

Osservatorio Mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate – Territorio


Tutto il compendio in parola al presente, come già sopra indicato è ubicato in Fascia Semicentrale Zona PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA, codice zona C12, microzona 22 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate). I dati ivi rilevati sono riferiti al 2° semestre anno 2018.

Sopralluogo

Il sopralluogo da parte del sottoscritto professionista è stato effettuato in data 15/10/2019, con l'andone un rilievo foto-planimetrico.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Dopo un attento esame per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto della presente perizia stragindiziale di stima, si è utilizzato il criterio semplificato parametrico - comparativo, con l'applicazione di coefficienti di differenziazione, partendo da fonti di rilevamento sul territorio, le Agenzie Immobiliari della zona, l'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in considerazione anche allo stato di conservazione e


Carlo Vincenzo Neri
Scanned by CamScanner

ORDINARIO

manutenzione della porzione immobiliare in parola, e considerando anche lo stato di fatto e di diritto. Ai fini del calcolo della superficie di riferimento per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, si ritiene più idoneo riferirsi ai parametri considerati dall'OMI - Agenzia delle Entrate (Superficie Lorda) con l'adozione di coefficienti di ponderazione di seguito in tabella riportati, secondo i criteri disposti dall'Allegato C del D.P.R. n. 138 del 1998 il quale individua le tipologie di superfici, con riferimento alle diverse destinazioni d'uso. Non essendo stata fatta come detto, richiesta allo scrivente professionista di controlli circa la sussistenza o meno di ipoteche, gravami, oneri, servitù, iscrizioni e trascrizioni ostative e pregiudizievoli di qualsivoglia genere, convenzioni, patti speciali e servitù, privilegi di qualsiasi natura, vincoli, canoni, sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia di stima, ai fini della stima stessa si considerano come tutti inesistenti. Ai fini della presente perizia di stima viene considerato quindi, quanto raffigurato nella planimetria catastale allegata alla presente a condizione essenziale che tutto quanto in essa rappresentato sia in regola e conforme alla relativa normativa e regolarità edilizia, urbanistica e catastale. Quanto eventualmente difforme e/o non autorizzato dovrà essere dalla Proprietà sanato, ripristinato e/o regolarizzato secondo la normativa vigente. A tal proposito si rimanda ad un Notaio e Tecnico abilitati, ogni approfondimento di rito ai fini degli accertamenti in parola. L'eventuale sussistenza di qualsivoglia gravame/difformità in capo alla porzione immobiliare in oggetto non sanabile/eliminabile nei termini di legge, ne comporta il conseguenziale decadimento del valore di stima ivi citato, dovendone necessariamente quantificarne ex novo lo stesso.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25, i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (es: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili) se comunicanti con i locali principali al relativo 50%, se non comunicanti con i locali principali al relativo 25%, per le aree scoperte od a queste assimilabili al relativo 10% (la superficie eccedente quella principale e accessoria a servizio diretto (tipologia A) viene ponderata con coefficiente pari al 2% - I balconi le terrazze e simili al relativo 30% se comunicanti con i locali principali, ed al relativo 15% se non comunicanti con i locali principali. --//

Il risultato del Valore Commerciale finale è il prodotto tra la superficie commerciale ponderata ed il valore €/mq. Secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)." la determinazione del valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Calcolo del valore con valori OMI:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati come indicato dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 - Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1 comma 307, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007).

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Esposito Vincenzo Negri

Scanned by CamScanner

ORDINARIO
EST

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento suddetto è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Per cui:

Tipologia edilizia OMI più prossima censita → **Abitazioni civili**

Stato conservativo "SCADENTE" → **non presente**

Stato conservativo "NORMALE" → **presente**

Val OMI MIN 4.000,00 euro/mq

Val OMI MAX 5.200,00 euro/mq

Calcolo:

K1 (Taglio superficie) = 0

K2 (Livello di piano) = 1

K = (0 + 3 x 1) / 4 = 0,75

Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K





Valore normale unitario (abitazioni di tipo economico) = $4.000 + (5.200 - 4.000) \times 0,75 = 4.900,00 \text{ €/mq}$

Vi è però da considerare che lo stato conservativo di cui allo stato di fatto della porzione immobiliare in oggetto è da riferirsi allo stato "SCADENTE", e nel caso specifico è necessario ricondurre il valore normale unitario allo stato conservativo scadente per mezzo dell'applicazione di coefficiente di differenziazione, quindi:

Degrado manutentivo e tecnologico - Cat. catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)

(Grandi centri urbani Metropoli - centro : 0,1 - 0,4)

Valore di considerazione (centro : 0,1 / 0,4)

Calcolo del valore medio: $[(0,1 + 0,4) / 2] = 0,25$

Coefficiente determinato: $1 - 0,035 = 0,975$

Il suddetto coefficiente esprime il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenziazione con riguardo alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione territoriale del bene.

Si procede quindi al calcolo del valore normale unitario riferito allo stato conservativo SCADENTE:

Calcolo:

Valore normale unitario (stato conservativo SCADENTE) = $4.900,00 \text{ €/mq} \times 0,975 = 4.777,50 \text{ €/mq}$

- Il punto 1.5 del provvedimento suddetto recita:

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio: valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita; prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale; prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie; prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato; prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media; prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato; ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Si procede quindi alla:

Rilevazione valori di mercato AGENZIE IMMOBILIARI :

Rilevazione al 21.10.2019 per u.i. abitative simili all'abitazione in oggetto:

- (1) PROPERTIES & LIFE

Via Giorgio Washington 60 Milano : 5.100,00 €/mq. (stato conservativo normale/non ristrutturato)
che ridotto allo stato scadente: $5.100,00 \times 0,975 = \text{€ } 4.972,50$ (stato conservativo scadente)

- (2) VOGLIO CASA - CENTRALE


Via Copernico 30/a Milano: 4.800,00 €/mq. (stato conservativo normale/non ristrutturato)
che ridotto allo stato scadente: $4.800,00 \times 0,975 = \text{€ } 4.680,00$ (stato conservativo scadente)

Considerati i seguenti valori:

(Abitazione)

- OMI (Rif. 2° semestre 2018)

4.777,50 €/mq.


Scanned by CamScanner

ORDINARY

- AGENZIA IMMOBILIARE (1) (Rif. 2° semestre 2019) 4.972,50 €/mq.
- AGENZIA IMMOBILIARE (2) (Rif. 2° semestre 2019) 4.680,00 €/mq.

Rilevazione al 21.10.2019 per u.i. a destinazione posto auto coperto similari a quello in oggetto:

- OMI (Rif. 2° semestre 2018 cat. OMI: BOX) min 2.350,00 €/mq. // max 3.500,00 €/mq.

Secondo l'allegato al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate di cui alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", alla Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante) alla voce conversione tipologia Omi da Box a Posto Auto Coperto sia da applicarsi il coefficiente x 1,20:

- si assume il valore più probabile considerato il contesto e lo stato di conservazione/manutenzione dei luoghi, pari a 2.350,00 €/mq.
- Per cui: $2.350,00 \times 1,20 = 2.820,00$ €/mq. quale valore normale.

(1) SFORZA VENDITE IMMOBILIARI

Via Copernico 30/a Milano: min 2.700,00 €/mq. // max 3.000 €/mq.

Si assume il valore della media aritmetica per cui:

$(Val\ min + Val\ max) / 2 = (2.700 + 3000) / 2 = 2.850,00$ € mq.

Considerati i seguenti valori:

(Posto auto)

- OMI (Rif. 2° semestre 2018) 2.820,00 €/mq.
- AGENZIA IMMOBILIARE (1) (Rif. 2° semestre 2019) 2.850,00 €/mq.

Dai risconti oggettivi, specie in ordine a quanto emerso da una accurata rilevazione dei valori di mercato di zona, in considerazione dello stato di fatto manutentivo, conservativo delle u.i. in parola, alla luce delle rilevazioni e dei parametri di calcolo suddetti, il perito sottoscritto procede con la definizione del valore medio dei valori assoluti per l'abitazione e dei valori medi assoluti per il posto auto. Rilevati/ricavati di cui sopra definendo un valore di: 4.810,00 €/mq. (arrotondato) per l'abitazione e di: 2.835,00 €/mq. (arrotondato) per il posto auto, quale frutto della media aritmetica dei rispettivi valori sopra riportati nelle relative sezioni.

Valore Commerciale con coefficienti di ponderazione e valore normale unitario

destinazione d'uso	Parametro	Sup.reale/potenz.mq.	Coeff.	Sup. commerciale mq.	€/mq.	Valore totale
Abitazione (P. 7 - Attico)	Sup. Lorda	226,24	1,00	226,24	4.810,00	€ 1.088.214,40
Iconi fino a 25mq. (P. 7 - Attico)	Sup. Lorda	25,00	0,30	7,50	4.810,00	€ 36.075,00
Iconi oltre i 25mq. (P.7 - Attico)	Sup. Lorda	5,47	0,10	0,547	4.810,00	€ 2.631,07
terrazzo fino a 25mq. (P.7 - Attico)	Sup. Lorda	25,00	0,30	7,50	4.810,00	€ 36.075,00
terrazzo oltre i 25 mq. (P.7 - Attico)	Sup. Lorda	16,75	0,10	1,67	4.810,00	€ 8.032,70
Cantina (P. S2)	Sup lorda	7,50	0,25	1,87	4.810,00	€ 8.994,70
posto auto coperto (P. S1)	Sup. Lorda	10,21(*)	1,00	10,21(*)	2.835,00	€ 28.945,35
Totale		305,96		245,327		€ 1.208.968,22

Giulio Vincenzo Neri

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

SEZIONE
Tribunale

00015101 0000491 W0820001
W0820049 22/10/2019 17:43:00
4578-00010 EF6E2F23488E7004
IDENTIFICATIVO : 81181469145161

0 1 18 146914 516 1



(*) Nella tabella di cui sopra del "Valore Commerciale con coefficienti di ponderazione", nel Totale della superficie reale/potenz. e nel Totale della Superficie commerciale, la superficie del posto auto non è conteggiata, in quanto il valore dello stesso è dato da una quotazione diversa ed indipendente da quella dell'abitazione e/o delle pertinenze e/o degli accessori della stessa. --//

VALORE FINALE :

Pertanto:

il più probabile **VALORE COMMERCIALE** di mercato dell' unità immobiliare come sopra riportata, costituita da abitazione + balconi + terrazzo + cantina + posto auto, ed in oggetto alla presente perizia di stima, è espresso quindi in un valore complessivo di:

€ 1.209.000,00 (euro unmilione duecentonovemila/00) arrotondato --//

Di cui:

€ 1.171.000,00 (euro unmilione centosettantunomila) arrotondato - per l'abitazione

€ 9.000,00 (euro novemila/00) arrotondato - per la cantina

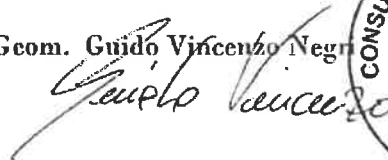
€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00) arrotondato - per il posto auto

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione. --//

Si allegano: - allegato 1 (alcune fotografie dell'unità immobiliare) - allegato 2 (carte e visure catastali)

Inzago (MI) il 22.10.2019

Geom. Guido Vincenzo Negri







TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2019 e questo giorno 23 del mese di OTTOBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto o Cancelliere è personalmente comparso il Signor. :

GEOM. NEGRI GUIDO VINCENZO identificato con documento CARTA D'IDENTITA'
n° AR5659390 rilasciato da COMUNE DI INZAGO

il 23 / 11 / 2010

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 10613

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 22/10/2019 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit_0 ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. l. comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr. sscr. / na PRATICO

Il dichiarante

Guido Vincenzo Negri

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

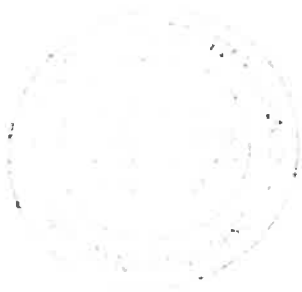


23.10.19 038295

CTU_VER01_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI. DOC. 1 di 1



Pagina



OFFICE OF THE



ALLEGATO "1"

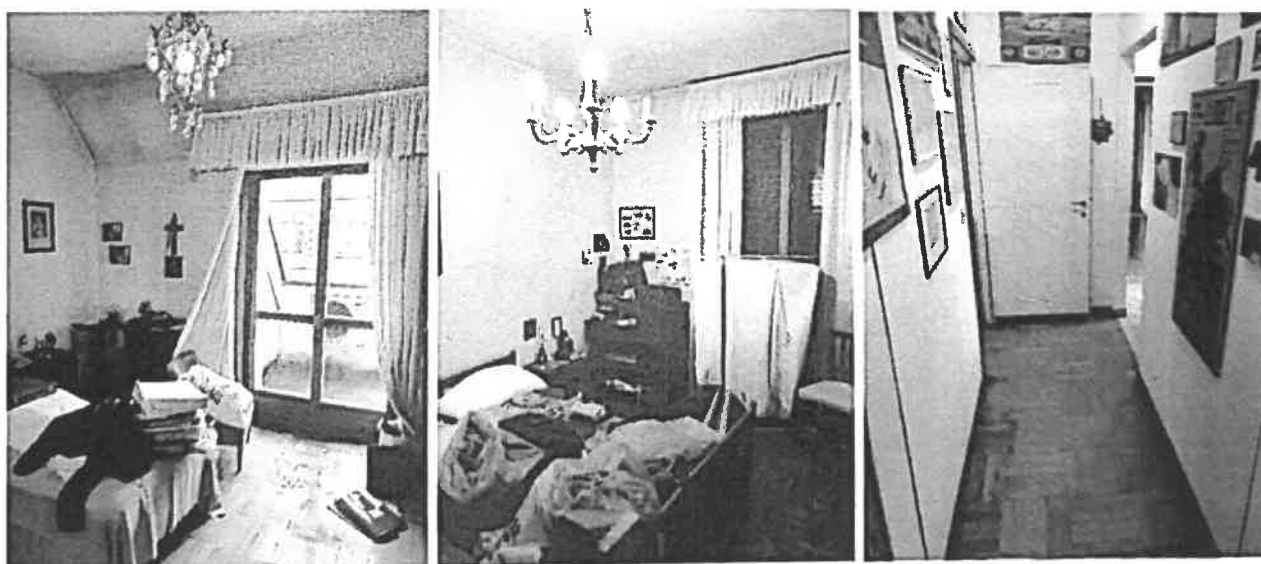
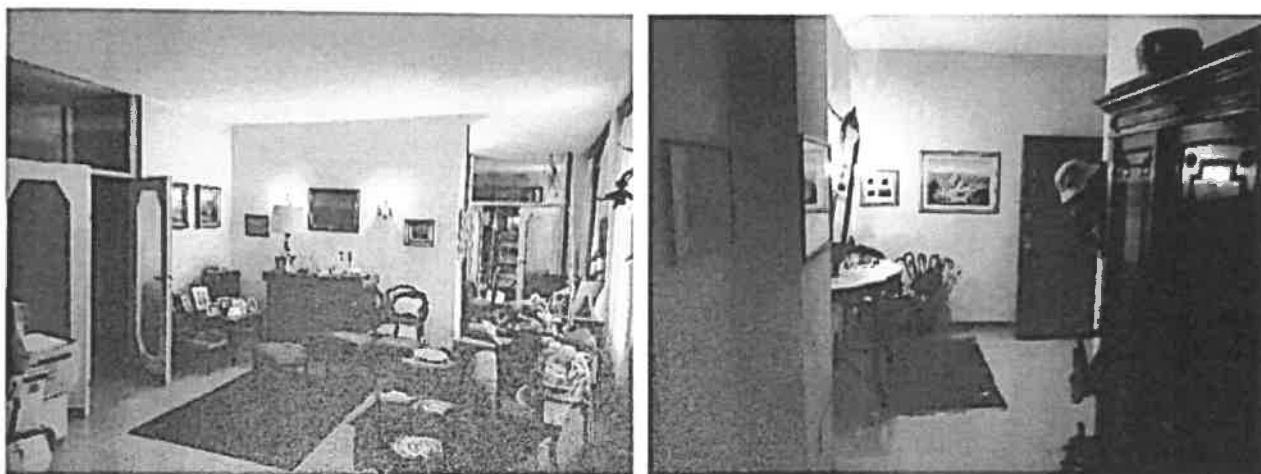
Perizia Stragiudiziale di Stima Immobiliare Giurata

Rilievo Fotografico Interni ed Esterni

Geom. Guido Vincenzo Negri – Albo dei C.T.U. Tribunale di Milano n° 10613

Perizia Stragiudiziale di Stima Immobiliare Giurata del 22/10/2019

Si riportano di seguito alcune foto rappresentative dell'unità immobiliare oggetto della Perizia Stragiudiziale di Stima Immobiliare Giurata avente ad oggetto l' u.i. sita in Milano via Fabio Filzi n. 8.

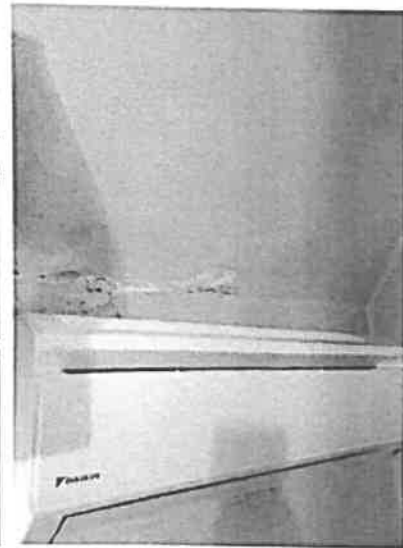
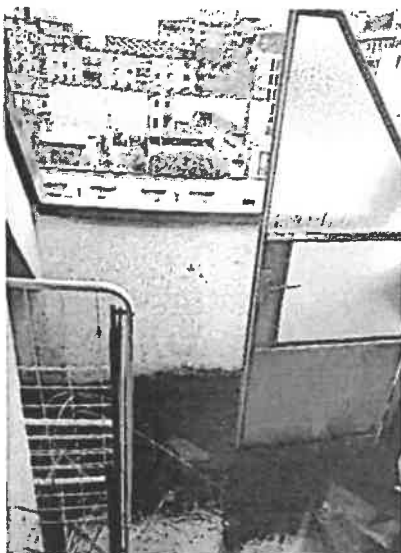


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00015101. 00004C91 W082000
00020033 22/10/2019 17:43:4
4578-00010 E9C83846E770A68
IDENTIFICATIVO : 011N1469145121

0 1 18 146914 512 7



ORUNARIO



OF LINARIC



ORDINARIO

AUREGATO 2

Dichiarazione protocollo n. 000340498 del 26/03/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Filzi

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 270
Particella: 24
Subalterno: 775

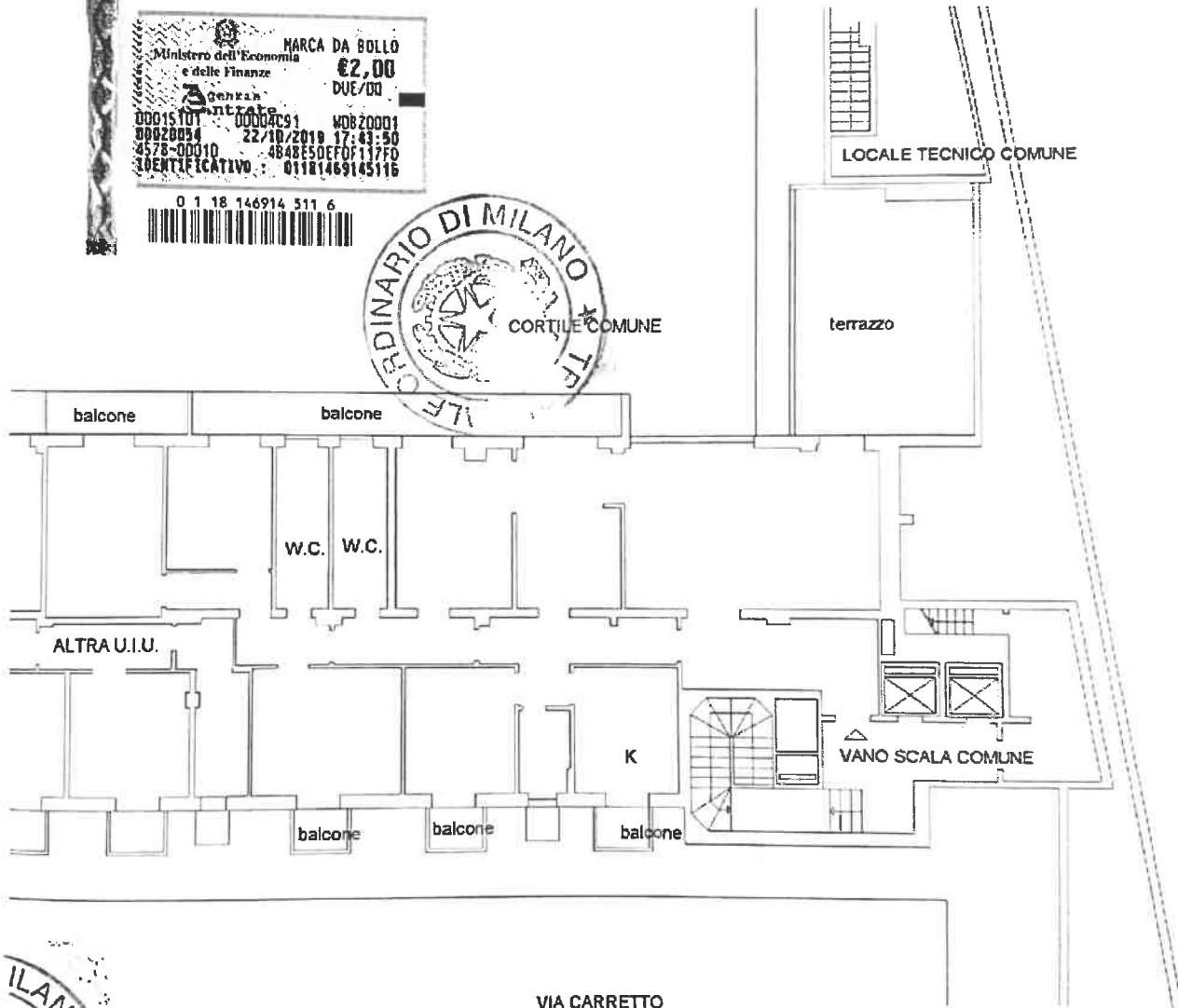
Compilata da:
Schenone Carlo
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Genova

N. 2026

scheda n. 1

Scala 1:200



Piano settimo
H = 300



prima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di MILANO (P205) - < Foglio: 270 - Particella: 24 - Subalterno: 775 >
VIA CARRETTO 71 n. 8 piano 7 scala A



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2019

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 270 Particella: 24 Sub.: 775

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		270	24	775	2		A/2	7	11 vani	Totale: 247 m ² Totale escluse aree scoperte**: 235 m ²	Euro 3.124,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FABIO FILZI n. 8 piano: 7 scala: A;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 270 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		270	24	775	2		A/2	7	11 vani		Euro 3.124,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0583681 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74154/2004)
Indirizzo	VIA FABIO FILZI n. 8 piano: 7 scala: A;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

ALLEGATO 2

ORDINARIO

MODULARIO
n. 22, n. 487

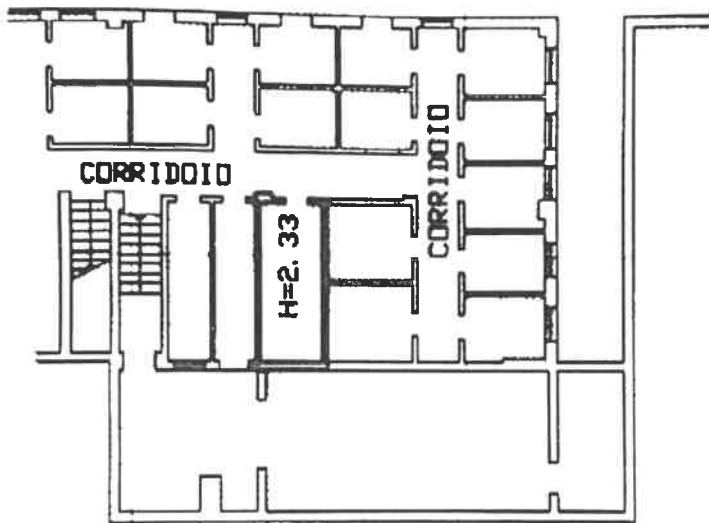


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CI)



Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via Via Filzi civ. B



Piano Secondo Interrato

H = mt. 2,33

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:500

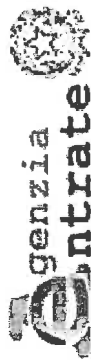
Catasto Edilizio Urbano - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 270 - Particella: 24 - Subalterno: 818 >
VIA ARBIO 71 n. 8 piano: S2;



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. CUGIA CORRADO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
presentazione: 29/11/2001 - Data: 07/10/2019 - n. T68691 - Richiedente: SLLRCR78M08F119Z		
schede: 270	Formato stampa richiesto: 2123	
F. 270	della provincia di <u>Genova</u>	
n. <u>24</u> sub. <u>818</u>		







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/10/2019 - Ora: 10.19.35 Segne

Visura n.: T64455 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2019

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 270 Particella: 24 Sub.: 818

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	24	818	2		C/2	2	9 m²	Totale: 10 m²	Euro 9,76	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA FABIO FILZI n. 8 piano: S2;												
Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 270 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	24	818	2		C/2	2	9 m²		Euro 9,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2002 protocollo n. 916142 in atti dal 29/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68450.1/2002)
Indirizzo: VIA FABIO FILZI n. 8 piano: S2;												
Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												

ALLEGATO 2

ORDINARIO

ALLEGATO 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. 000023122 del 14/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Pisani Vittor

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 270

Particella: 24

Subalterno: 885

Compilata da:
Cugia Corrado

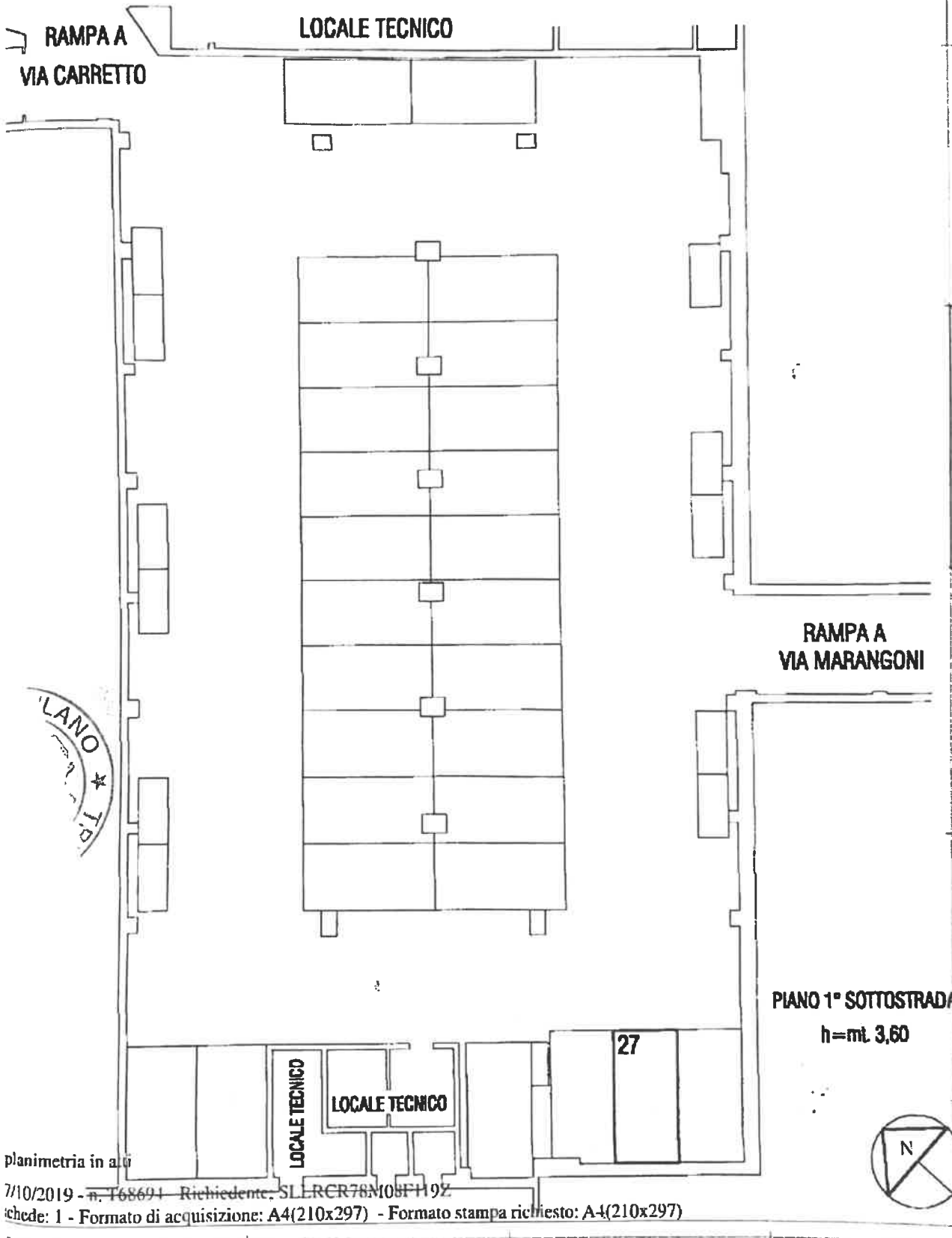
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. 2313

la n. 1

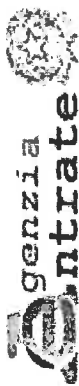
Scala 1:200



Cat. Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 270 - Particella: 24 - Subalterno: 885 >
VIA VITTOR PISANI n. 13 piano: S1 interno: 27:

planimetria in albi





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 10.20.59 Segue

Visura n.: T654J8 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 270 Particella: 24 Sub.: 885

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	270	24	885	2		C/6	4	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 74,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VITTOR PISANI n. 13 piano: S1 interno: 27;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 270 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	270	24	885	2		C/6	4	12 m²		Euro 74,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MIUS80832 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71306.1/2004)
Indirizzo VIA VITTOR PISANI n. 13 piano: S1 interno: 27;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

ALLEGATO 2

