

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **1968/2013**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato:

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al
Isritto all'Albo del Tribunale di Milano al

contro

Il sottoscritto [redacted] libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al num. [redacted] iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero [redacted] iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. [redacted] ad evasione dell'incarico ricevuto in data 28.12.2014 dal G.E. dott. [redacted] nella causa – RGE 1968/2013 - promossa da [redacted] contro [redacted] avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 21.1.2015 e ritenendo e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze

**Bene immobile sito in Milano (Mi)
Via Cascia n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso laboratorio** sito in Via Cascia al civico 6.

Posto al piano terra con soppalco, deposito in quota, cavedio, loggia, servizi e porzione di giardino e are scoperta. Composto a piano terra da: ingresso locale show room, servizi igienici, angolo bar; al piano soppalco un locale con annesso guardaroba, un secondo locale con ingresso dall'esterno vasca in cavedio, area esterna con tettoia distaccata dal corpo di fabbrica;

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted] con sede a Milano e [redacted] PROPRIETARIO per 1000/1000

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, Cat C/3; classe 8, consistenza 265 mq.;** posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €930,66.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Scale comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano soppalco):

Parti comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni e altro subalterno stessa proprietà.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso box** sito in Via Cascia al civico 6.

Posto al piano terra risulta collegato direttamente con il sub. (al punto A) 769.

Identificato in Catasto come segue:

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777, Cat C/6; classe 8, consistenza 30 mq.;** posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €204,52.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Parti comuni, altro subalterno stessa proprietà, parti comuni su due lati;

compro

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso box** sito in Via Cascia al civico 6.
Posto al piano primo interrato risulta collegato direttamente con il sub. (al punto A) 769.

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722**, Cat C/6; classe 8, consistenza 52 mq.; posto al piano s1, Via Cascia 6; rendita €354,50.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Altro subalterno altre proprietà, altro mappale, parti comuni, altro subalterno altra proprietà;

2. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla società esecutata. Il nuovo custode è la società SIVAG.

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

3.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: a favore dell'Istituto bancario [redacted] a carico della società [redacted] con sede in Milano e il [redacted] come terzo datore di ipoteca e a carico del signor [redacted] nato a Catania il [redacted] [redacted] COME Debitore non datore di ipoteca, per un mutuo di 19 anni e 9 mesi in atti notaio [redacted] ep.

Importo ipoteca: € [redacted]
Riferito al **1/1 della proprietà** degli immobili in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722;**

Iscrizione volontaria: a favore dell'Istituto bancario [redacted] in data 06/10/2010 di nn. [redacted] 617 a carico della società [redacted] e il [redacted] come come terzo datore di ipoteca e a carico del signor [redacted] nato a Catania il [redacted] [redacted] COME Debitore non datore di ipoteca, per un mutuo di 25 anni in atti notaio [redacted]

Riferito al **1/1 della proprietà** degli immobili in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722;**

Iscrizione legale: nessuna

Iscrizione giudiziale: a favore dell'Istituto bancario [redacted] sede in Sondrio in data 16/10/2013 [redacted] a carico della società [redacted] Milano e il [redacted] come proprietario dell'unità in Milano oggetto dell'esecuzione per un decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 10/09/2013 Rep. [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]
Riferito al **1/1 della proprietà** degli immobili in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777; _Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722;**

3.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto notificato – unitamente al decreto ingiuntivo del 11/02/2013 e munito di formula esecutiva – in data 25/02/2013 alla [redacted] con sede in Milano e [redacted] come proprietario dell'unità in Milano oggetto dell'esecuzione per l'importo di [redacted] a favore di [redacted] residente in Milano con [redacted]. L'atto di pignoramento è stato trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data **29.07.2013 ai nn.** [redacted].

Il pignoramento del 10/05/2013 è stato consegnato alla cancelleria del Tribunale di Milano in data 10/06/2013; anche la nota di trascrizione è stata depositata alla stessa Cancelleria.

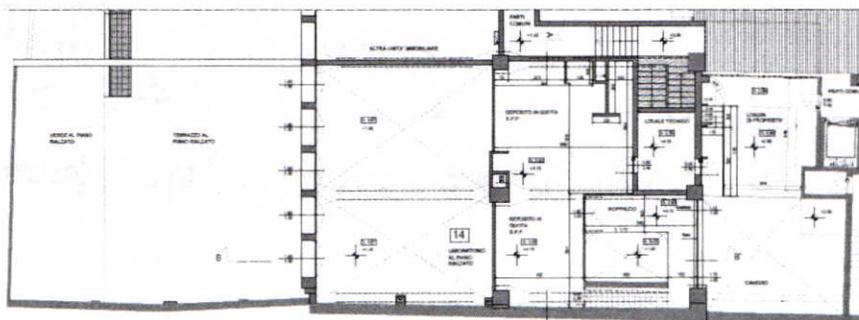
Riferito al **1/1 della proprietà** degli immobili in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769; Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777; Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722;**

3.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

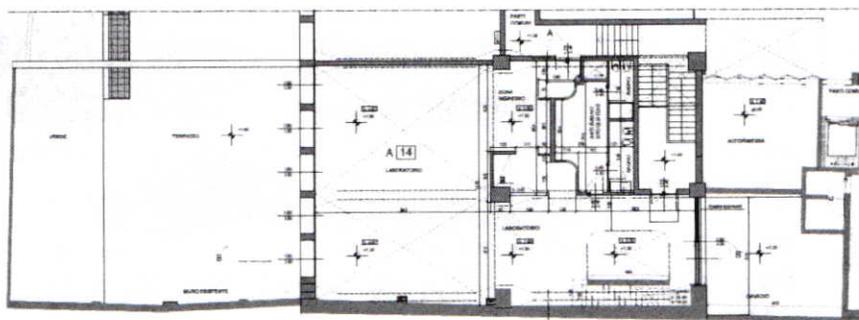
3.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia: La situazione è difforme all'ultimo stato regolamentare segnalato nella pratica a parziale sanatoria. Il soppalco ha una superficie superiore a quanto segnalato, presso la loggia è presente una scala che porta al piano interrato sottostante (sub. 722), la tettoia nel giardino non è mai stata autorizzata. Anche il box sub 777 è modificato senza autorizzazione.



PIANTA PIANO SOPPALCO/DEPOSITO IN QUOTA
QUOTA +4.15 m



PIANTA PIANO RIALZATO
QUOTA +1.30 m

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Piante del sub. 769 nella pratica di parziale sanatoria

4.2.1. Conformità catastale: La piantina del sub. 769 non corrisponde allo stato reale dei luoghi. Il soppalco occupa una metratura maggiore di quella segnalata in pianta a catasto, un ripostiglio è in realtà un bagno, un ripostiglio è passante e non un locale chiuso, presso la loggia è presente una scala che porta al piano interrato sottostante (sub. 722). la tettoia nel giardino non è presente. Anche il sub. 777 è segnalato in piantina catastale in maniera difforme.

La visura è aggiornata.

. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma e scadute al momento della perizia:

€ 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sub. 769; € 17.771,56

Sub. 777; € 880,93

Sub. 722; € 831,26

Spese annuali

Sub. 769; € 5.129,47

Sub. 777; € 182,83

Sub. 722; € 299,56

Atti ablativi:

nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] on sede a Milano e [REDACTED] PROPRIETARIO per 1000/1000

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769**, Cat C/3; classe 8, consistenza 265 mq.; posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €930,66.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Scale comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano soppalco):

Parti comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni e altro subalterno stessa proprietà.

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777**, Cat C/6; classe 8, consistenza 30 mq.; posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €204,52.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Parti comuni, altro subalterno stessa proprietà, parti comuni su due lati;

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722**, Cat C/6; classe 8, consistenza 52 mq.; posto al piano sI, Via Cascia 6; rendita €354,50.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Altro subalterno altre proprietà, altro mappale, parti comuni, altro subalterno altra proprietà;

contro

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 dal 29/12/2006

l'unità immobiliare è pervenuta il **29/12/2006** per titolo a firma del notaio dott.ssa [redacted] in Milano rep. [redacted] (allegato) trascritta a Milano 1 in data **25/01/2007** ai n. [redacted] alla società [redacted] con sede in Milano [redacted] per la quota di 100/100.

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777**

In data 14/12/2005 Le particelle 769, 722 e 777 venivano create dal frazionamento delle particelle 49 sub. 702 e 53 sub. 701.

6.2.2 dal 03/12/2004 al 29/12/2006

[redacted] con sede in Milano e c.f. 04317280966 per la quota di 100/100 per titolo del **03/12/2004** a firma del notaio dott. [redacted] trascritta a Milano 1 in data **11/12/2004** ai [redacted] dalla società [redacted] con sede in Milano e [redacted]

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777 ai tempi parte delle particelle 49 sub. 702 e 53 sub. 701.**

In data 14/12/2005 Le particelle 49 sub. 702 e 53 sub. 701 venivano create dalla divisione delle particelle 49-50 sub. 705-50

6.2.3 dal 22/12/2003 al 03/12/2004

Alla società [redacted] sede in Milano e [redacted] per la quota di 100/100 per titolo di compravendita del **22/12/2003** a firma del notaio dott. [redacted] in Milano trascritta a Milano 1 in data **11/12/2004** ai [redacted] successiva rettifica trascritto il **22/09/2004** dalla società [redacted] con sede in Milano e [redacted]

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777 ai tempi parte delle particelle 49-50 sub. 705-50.**

6.2.4 dal 04/12/2001 al 22/12/2003

Alla società [redacted] con sede in Milano e [redacted] per la quota di 100/100 a seguito di incorporazione per fusione per titolo del **04/12/2001** a firma del notaio dott. [redacted] in Milano [redacted] trascritta a Milano 1 in data **11/12/2001** a [redacted] alla società [redacted] con sede in Milano.

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777 ai tempi parte delle particelle 49-50 sub. 705-50.**

6.2.5 dal 12/01/2001 al 04/12/2001

Alla società [redacted] con sede in Milano e [redacted] per la quota di 100/100 a seguito di compravendita per titolo del **12/01/2001** a firma del notaio [redacted] in Milano [redacted] trascritta a Milano 1 in data **22/01/2001** ai [redacted] dalla società [redacted] con sede in Milano e [redacted]

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777 ai tempi parte delle particelle 49-50 sub. 705-50.**

contro

6.2.6 da data anteriore all'ventennio al 12/01/2001

con sede in Milano e c.f.

Riferito limitatamente a corpo unico in Milano **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, 722 e 777 ai tempi parte delle particelle 49-50 sub. 705-50.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio in origine era un edificio ad uso industriale con opere iniziate ante 1967

Con questa destinazione sono state presentate:

licenza edilizia in data 18 aprile 1968 nr. 971, demolito con Denuncia di Inizio

Attività del 18 dicembre 2000 P.G. 41.362.176/2000 – R.I. 66.717/2000;

Concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di una tettoia in data 16 maggio 1994

demolita con Denuncia di Inizio Attività del 18 dicembre 2000 P.G. 41.362.176/2000 –

R.I. 66.717/2000;

Concessione edilizia per la costruzione di un capannone in data 30 marzo 1988 e

nr. 469 successive varianti in data 28 marzo 1989 nr. 148 e in data 10 ottobre 1989 nr. 514;

Licenza edilizia per ampliamento in data 17 marzo 1965 nr. 603, con licenza di

occupazione del 20 gennaio 1972 nr. 10;

Licenza edilizia in data 8 maggio 1967 nr. 853 con integrazione di documenti del

1/7/200000, relativo alla costruzione di un capannone demolito poi con

Denuncia di Inizio Attività del 18 dicembre 2000 P.G. 41.362.176/2000 – R.I. 66.717/2000;

Licenza edilizia in data 31 agosto 1968 nr. 3593/bis, e successive varianti del 19/10/1970;

Licenza edilizia in data 24 settembre 1977 nr. 1517, e successive varianti del 19/09/1970;

Concessione edilizia in sanatoria riguardanti l'edificio deposito in data 16 maggio 1994

Nr. 451;

In seguito per un'operazione immobiliare che ha portato la completa ristrutturazione del complesso immobiliare costruendo sulla carta un immobile frazionato in piccoli laboratori, nella realtà appartamenti del tipo "loft". Per questa operazione immobiliare sono stati presentate:

Comunicazione di Inizio attività in data 15 dicembre 2000 P.G. 41.058.176/2000 – 66236/2000 (S) UPO 3 AM;

Denuncia di Inizio Attività in data 18 dicembre 2000 P.G. 41.362.176/2000 – R.I. 66.717/2000;

Successiva Variante con DIA del 3/10/2002 P.G. 40.985.176/2002 – R.I. 59.347/2002;

Denuncia di Inizio Attività in data 14 marzo 2001 P.G. 9440.176/2001 – R.I. 15.021/2001;

Successiva Variante con DIA del 31/10/2002 P.G. 40.987.176/2002 – R.I. 59.349/2002;

Ulteriore Successiva Variante con DIA del 17/12/2003 P.G. 905902/2003;

Denuncia di Inizio Attività in data 9 marzo 2004 P.G. 264021/2004;

Denuncia di Inizio Attività in data 19 aprile 2004 P.G. 416853/2004;

Denuncia di Inizio Attività in data 9 agosto 2004 P.G. 829457/2004;

Denuncia di Inizio Attività in data 28 luglio 2005 P.G. 765538/2005;

Denuncia di Inizio Attività in data 14 dicembre 2005 P.G. 1227802/2005 in variante alla precedente DIA nr. 82457/2004 del 3 agosto 2004;

Denuncia di Inizio Attività in data 2 agosto 2006 P.G. 712365/2006 in variante alla precedente DIA del 14 dicembre 2005;

Dichiarazione di fine lavori in data 2 agosto 2006 P.G. 769926/2006 con richiesta di certificato di abitabilità.

Successivamente all'atto di acquisto la società Apeiron ha presentato sull'unità sub. 769:

Denuncia di Inizio Attività in data 19 marzo 2009 P.G. 220445/2009;

Permesso di Costruire a parziale Sanatoria in data 11/02/2010 P.G. 109721/2010.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie inerenti le unità.

La piantina catastale del sub. 769 non è conforme dallo stato di fatto.

Descrizione unità di cui al punto A,B e C-lotto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio e di due box** siti in Milano in Via Cascia , al civico 6.

Si è ritenuto più corretto non dividere le unità pignorate in tre lotti a causa degli abusi eseguiti ed in particolare della scala in cemento armato costruita dal lato della loggia che mette in comunicazione senza passare dalle parti comuni il sub. 769 e il 777 e in teoria con l'ulteriore vano abusivo (sotto la loggia) anche il sub. 722. Le tre unità potrebbero essere separate in tre lotti ma comporterebbero lavori edili di una certa entità. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **294,16 mq.** **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750 (interrato 50% , giardino 10% etc.).**

In tale computo Non sono state conteggiate le aree abusive (scala area sottostante la vasca pesci, parte in più del soppalco, tettoia).

La piantina catastale non è conforme dallo stato di fatto

L'edificio, si trova in posizione periferica dell'agglomerato urbano nella zona nord del comune (via Adriano). Le parti comuni dello stabile sono in buone condizioni. E' presente il servizio di portineria centrale. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è in buone condizioni con finiture molto particolari e non necessita di opere di ristrutturazione.

L'intero edificio ha destinazione ancora industriale ma in realtà è occupato da soli appartamenti.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

PROPRIETARIO per
1000/1000

Contraddistinto come:

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 769, Cat C/3; classe 8, consistenza 265 mq.;** posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €930,66.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Scale comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano soppalco):

Parti comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni e altro subalterno stessa proprietà.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali ad uso box sito in Via Cascia al civico 6.

Posto al piano terra risulta collegato direttamente con il sub. (al punto A) 769.

Identificato in Catasto come segue:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 777, Cat C/6;** classe 8, consistenza 30 mq.; posto al piano T, Via Cascia 6; rendita €204,52.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Parti comuni, altro subalterno stessa proprietà, parti comuni su due lati;

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **locali ad uso box** sito in Via Cascia al civico 6.

Posto al piano primo interrato risulta collegato direttamente con il sub. (al punto A) 769.

- **Fg. n. 111; Mapp. n. 49, Sub. 722, Cat C/6;** classe 8, consistenza 52 mq.; posto al piano s1, Via Cascia 6; rendita €354,50.

Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano terra):

Altro subalterno altre proprietà, altro mappale, parti comuni, altro subalterno altra proprietà;

L'edificio di cui fan parte le unità oggetto di questa esecuzione è stato costruito prima del 1967 ma integralmente ristrutturato tra il 2000 e il 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 270 cm. e di 5,40 (piano terra); tra 2,02 e 2,10 il soppalco.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Sub. 769					
Piano Terra/soppalco					
Laboratorio	186,85	1	186,85	Sud	Normali
Soppalco	88,51	0,50	44,26		
Area esterna/Tettoia	155,00	0,10	15,50		
Accessori (loggia/cavedio)	50,00	0,16	8,00		
Totale	480,36		254,61		
Sub. 777 Box					
Autorimessa	30,50	0,50	15,25	ovest	Normali
Totale	30,50		15,25		
Sub. 722 Box					
Autorimessa	50,60	0,50	24,30	Sud	Normali
Totale	50,60		24,30		

Fondazioni (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in alluminio con vetri a taglio termico
Condizioni: ottime
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

contro

Plafoni (componente edilizia):	materiale: stabiilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale : piastrelle in ceramica e resina
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata (sub. 769) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Certificazione Energetica	Il sub. 769 si trova in classe energetica C come da Attestato del 23/05/2012 valido fino al 23/05/2022 Gli altri subalterni non hanno necessità del certificato in quanto sprovvisti di riscaldamento.
Telefonico (impianto):	presente Si riferisce limitatamente a sub. 769.
Termico (impianto):	Presente, l'impianto è autonomo (sub. 769)

Altre informazioni: L'edificio presenta l'impianto di ascensore e la portineria.

Non è stata reperita alcuna documentazione riguardante impianti come da D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare- sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona – comune di 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

contro

decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Il risultato e' da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Prima di affrontare la determinazione del valore di mercato è necessario ricordare che l'intero immobile è a destinazione industriale (laboratori) ma è stato venduto negli anni, in realtà, come a destinazione residenziale (loft) con valori quindi molto più alti di quelli realmente verificatesi per i laboratori in zona.

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 un laboratorio tra €/mq. 1.500,00 e €/mq. 2.500,00. Da cui **L1a = €/mq. 2.000,00.**

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (numero 45 – Comune di Milano) in collaborazione con la FIMAA troviamo per i laboratori tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.400,00 e nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare (www.fiaip.it) e dell'Agenzia dell'Entrate (www.agenziaterritorio.gov.it) valori tra 1.000,00 e 1.300,00. Da cui una media dei valori **L2a = €/mq. 1.175,00.**

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste tipo Attico, Casa Tua, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2014; anche sul web (nei siti Trovit.it, 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 laboratori in via Cascia 6 e associabili per dimensioni o per epoca dell'unità immobiliare. Sono stati trovati cinque valori comparabili (tra 2038 e 3000 euro) con media pari a **€/mq. 2.473,95**

Infine si sono presi in esame altre esecuzioni immobiliari che riguardassero unità paragonabili. Non sono state trovate esecuzioni immobiliari paragonabili.

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:

Negoziò La = (2.000 + 1.175,00 + 2.473,95)/3= € 1.882,98.

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 dalle eventuali potenzialità di mobilità sulle arterie e costruttive/ urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- **di utenza** – definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi-, da quella dei servizi- mercati, negozi, cinema, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, fibre ottiche, etc.;
- **posizionale**, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- **strutturali**, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;
- **di finitura**, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;
- **impiantistica**, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, qualità delle finiture etc.)

Parametro giuridico, inteso nel senso della situazione documentale dell'immobile.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito – ideale di riferimento -, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria – media – di riferimento assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali.

L'ubicazione dell'immobile in Via Cascia nel Comune di Milano quindi in un contesto periferico del Comune ma collegato discretamente con la rete di mezzi pubblici di Milano conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariante assunto pari a **Kcz = 1,00**.

Comparazione di parametri posizionali.

L'ubicazione del laboratorio è già valutato nel parametro precedente. **Kps=1,00**

Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- **strutturale**: si è constatato un'assenza di lesioni strutturali (statiche). Per tali motivi si assume un coefficiente invariante pari a **Kc1 = 1,00**
- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in ottime condizioni. Assumerò un coefficiente incrementale **Kc2 = 1,04**.
- **impiantistico**: per la parte idrica – sanitaria a livello generale dell'immobile non si sono accertate carenze o perdite nei sistemi di adduzione e scarico. **Kc3 = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura , impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: **Kc = Kc1 x Kc2 x Kc3 = 1 x 1,04 x 1 = 1,04**

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 con la situazione reale dell'immobile induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro invariante **ma si detrarrà in seguito un valore totale di € 20.000 per la regolarizzazione dell'unità**. **Ku=1**

Comparazione di parametri di trasformazione.

contro

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 conferisce pregi formali che inducono all'applicazione di un coefficiente differente da quello unitario. Perciò **Kar = 1,02**

Comparazione di parametri giuridico.

L'immobile è libero da vincoli. Assumo quindi un parametro invariante pari a **Kg.=1,00**.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

$$\mathbf{Ka Kb tot. = Kz \times Kc \times Kf \times Ku \times Kt \times Kar \times Kg = 1 \times 1 \times 1,04 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,02 = 1,06}$$

Determinazione del valore di stima.

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

Appartamento i valori unitari di €/mq. $1.882,98 \times 1,06 = \text{€/mq. } 1.995,96$.

Per un valore totale di **€ 587.131,59** arrotondato a **euro 590.000**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Portale Aste Giudiziarie
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re CC.II.A. di Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	294,16	€ 590'000,00	€ 590'000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

contro

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi:

€. 88.500,00

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

€. 20.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 481.500,00

Milano 29/03/2015

Il perito

[Redacted signature]



ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Fotografie delle unità
- ALLEGATO 2 – Piantine e Visure Catastali
- ALLEGATO 3 – Visure Ipotecarie
- ALLEGATO 4 - Ricevute invio perizia
- ALLEGATO 5 – Ricerca dei valori di mercato
- ALLEGATO 6 - Licenza edilizia e Abitabilità
- ALLEGATO 7 – Attestato di certificazione energetica
- ALLEGATO 7 – Atto di provenienza

[Redacted signature]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]