



Relazione tecnica immobiliare 2023

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, Angeli n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, è stato incaricato dall'Avv. Flavia Presti, in qualità di legale della [REDACTED] di procedere alla stima riferita alla data attuale di un appartamento al piano primo dello stabile sito in **Milano Via Ornato n. 72/1**, con annessa cantina al piano seminterrato.

Lo stesso ha effettuato le opportune verifiche e rilievi, in merito al riscontro comunale, il professionista ha richiesto l'accesso atti che al momento il Comune non ha evaso.

La presente presuppone che lo stato comunale sia conforme alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi.



Lo stesso ha effettuato gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e verifiche e sulla base degli elementi raccolti redige il presente elaborato peritale.

Situazione catastale

L'immobile risulta attualmente identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Milano, come segue:

- Foglio 46, mappale 35, sub. 42, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,0, P.1°-S1, Via Ornato n. 74, RC € 382,18

Coerenze in corpo ed in contorno dell'appartamento: cortile, altra u.i, vano scale ascensore, cortile, altra u.i. ed ancora cortile comune.

Coerenze in corpo ed in contorno della cantina: corridoio comune, altra u.i, su tre lati

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme alla Legge 122/2010.

Documentazione comunale / edilizia

Lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

Sono state presentate le seguenti pratiche:

- Licenza per opere edilizie atti 12089/309 rilasciata dal Comune di Milano in data 12/02/1962
- Licenza per opere edilizie atti 135538/23538/1962 rilasciata dal Comune di Milano in data 11/09/1962
- Licenza di occupazione n. 585 rilasciata dal Comune di Milano in data 14/10/1965

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 29/10/2013 a firma Notaio Francesca Lavezza rep. 1497.



Ispezione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, sono emerse le seguenti formalità in carico alla [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2013 - Registro Particolare 41118 Registro Generale 55618 Pubblico ufficiale LAVEZZA FRANCESCA Repertorio 1497/1303 del 29/10/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO (MI) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 8590 Registro Generale 55620 Pubblico ufficiale LAVEZZA FRANCESCA Repertorio 1498/1304 del 29/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE- importo capitale [REDACTED] – importo totale [REDACTED] durata [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Descrizione tecnica

Consistenza:	Sup. commerciale	
Appartamento piano 1°	Mq.	55
Cantina piano S1	Mq.	4

Ubicazione: Milano Via Ornato n. 72/1, in zona periferica a nord della città nel quartiere di Niguarda, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale. La viabilità nella zona è scorrevole con discrete possibilità di parcheggio. I mezzi pubblici servono discretamente la zona

Trattasi di appartamento posto al piano 1° di un immobile a carattere economico-popolare con vano cantina al piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto ed un servizio igienico. Il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso e bidet.

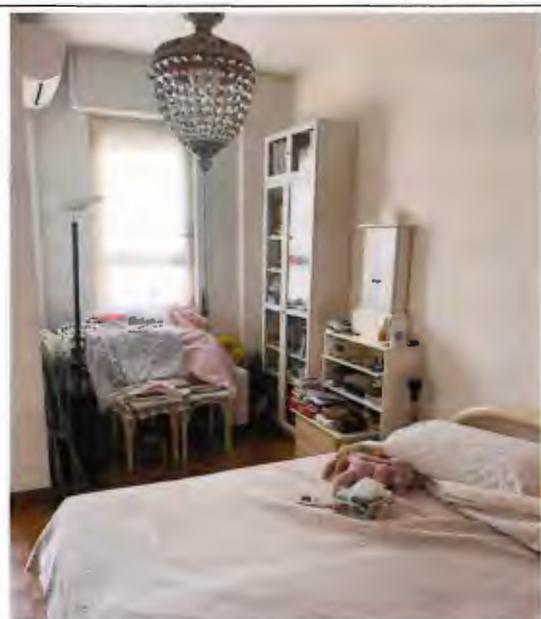
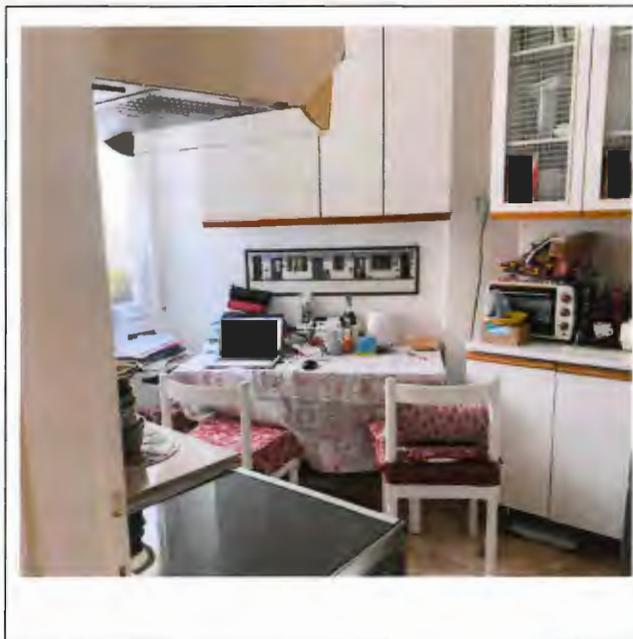
I pavimenti sono in marmette di graniglia, piastrelle di ceramica e parquet solo nella camera da letto. Il rivestimento del bagno (h. cm 220) e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

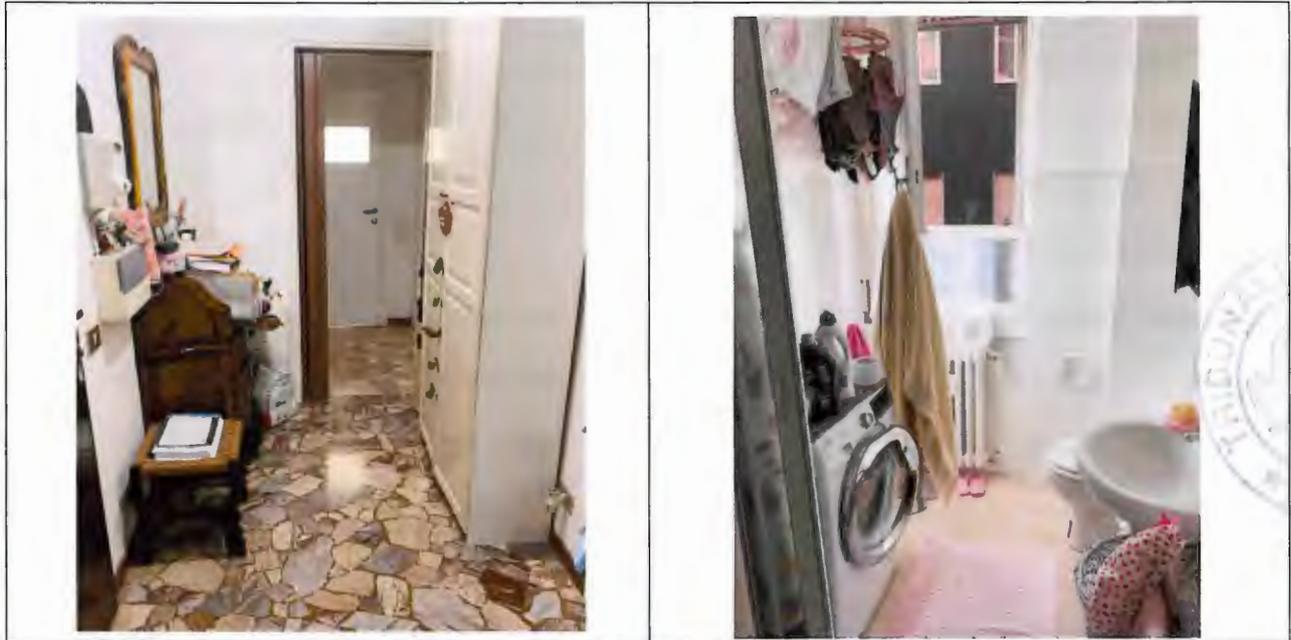
I serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc.

L'unità ha riscaldamento condominiale con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni in ghisa.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile; impianto idricosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

Stato di manutenzione e conservazione discreto.





Situazione condominiale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte del Condominio di Via Ornato 72/74, Amministrato dal Geom. Simone Silli.

La situazione debitoria alla data del 31/12/2023 per l'appartamento oggetto di stima è di € 3.217,66.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Criteri di stima

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di **Milano, Via Ornato n. 72/1**; per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – fabbricati
- Destinazione – per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.



- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerci perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere co
- balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo;
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all'attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il



criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del valore di mercato.

Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 2° semestre 2022

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3400	4000
Abitazioni civili	Normale	2350	3300
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2400	2950
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2300
Box	Normale	1000	1600



Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Tempocasa Milano Niguarda

TRILOCALE 110 MQ IN VIA LUIGI ORNATO 111 - QUARTO PIANO

Proponiamo in vendita trilocale di 110 mq sito al 4° piano di 7, con doppi ascensori, solaio di pertinenza e servizio di portineria tutti i giorni. La soluzione è così composta: ingresso su disimpegno, cucina semi abitabile, ampio soggiorno con balcone esposto a ovest, bagno finestrato (a sud), ampie camere da letto, di cui una con il secondo balcone con esposizione a Ovest. Gli infissi sono in Pvc doppio vetro. L'appartamento quindi gode

di tripla esposizione E/S/O, riscaldamento centralizzato e spese condominiali di circa 340,00 euro al mese. Di recente sono stati effettuati lavori di tinteggiatura della portineria, rifacimento accesso al 111, videocitofono. Prezzo richiesto € 320.000,00 (**pari ad €/mq. 2.900,00**)

2) Agenzia C.A. Case

In zona residenziale e tranquilla, proponiamo un confortevole bilocale al primo piano di uno stabile di cinque piani costruito negli anni '70. L'indirizzo esatto dell'immobile è Via Ornato 67.

Caratteristiche dell'Appartamento: Ingresso: L'appartamento si accede attraverso un ampio ingresso che conduce agli ambienti principali. Soggiorno: La zona giorno è caratterizzata da un luminoso soggiorno, arricchito da una spaziosa balconata che offre un'incantevole vista panoramica. Lo spazio è ideale per rilassarsi e trascorrere piacevoli momenti in compagnia. Cucinotto: Adiacente al soggiorno, troviamo un pratico cucinotto ben organizzato, fornito di tutti gli elettrodomestici essenziali per la preparazione dei pasti. Camera Matrimoniale: La camera da letto principale è ampia e accogliente, perfetta per una coppia. Dotata di spazio sufficiente per un comodo letto e un guardaroba. Bagno Finestrato con Vasca: Il bagno è dotato di finestra per un'ottima ventilazione naturale ed è provvisto di una comoda vasca da bagno per momenti di relax. Prezzo richiesto € 222.000,00 (**pari ad €/mq. 3.760,00**)

3) Agenzia Guerra Real Estate

Bicocca - Niguarda in via Luigi Ornato proponiamo trilocale completamente ristrutturato posto al secondo piano con ascensore in stabile degli anni 60. L'unità immobiliare di 88 mq ha doppia esposizione ed è molto luminosa, si compone internamente di: sala con cucina a vista ed accesso al balcone, camera matrimoniale, cameretta, bagno finestrato. Completa la proprietà una comoda cantina posta al piano seminterrato. Prezzo richiesto € 275.000,00 (**pari ad €/mq. 3.125,00**).

Valore medio €/mq. 3.000,00 (arrotondato)

Valutazione beni immobili alla data attuale

		Valore unitario	Coeff. vetustà	Coeff. Piano	Valore ragguagliato	Valore Totale
Appartamento p.1°	Mq. 55	x €/mq. 3.000,00	0,80	0,90	€/mq. 2.160,00	€ 118.800,00
Cantina P.S1	Mq. 4	/				€ 1.200,00
Complessivamente						€ 119.200,00
Che si arrotonda in						€ 120.000,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 13 ottobre 2023



Allegati: fotografie

visura catastale – planimetria catastale

ispezione ipotecaria





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2023 e questo giorno 18 del mese di ottobre, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nat. o a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. (MI) in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità n° CA36734LZ rilasciato da Comune di Milano il 24 / 05 / 2022 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 13 / 10 / 2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il componente 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 legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Anna PRATICO'

Il dichiarante

NOTA BENE:

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

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000