

# Allegato 6

R.G.E. N°: 320 / 2023

**Copia Privacy dell' elaborato di stima;**



# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 320/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA – COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO (Appartamento al P. 1-S1) sito nel Comune di Milano (MI)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO UNICO :

**Appartamento con due balconi e cantina di pertinenza; nel Comune di Milano (MI) più precisamente in viale Renato Serra n. 54 ai piani 1-S1. (All.1,3)**

Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Milano (MI) (F205) (MI); Foglio 217,

Particella 176, Subalterno 12; Classamento: Rendita catastale: Euro 560,36 ;

Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico). Classe 5; Consistenza: 3,5 vani; Zona censuaria: 2; Piano 1-S1. Dati di Superficie: Totale mq. 67,00 ; Totale escluse aree scoperte: mq: 65,00.

#### Stato occupativo (All. 3,7/F)

Alla data del sopralluogo congiunto (11/03/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg.: **OMISSIS** e **OMISSIS**

#### Contratti di locazione in essere (All. 5)

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; ricevendo risposta dalla Direzione Provinciale 1 di Milano , Ufficio Territoriale di Milano 4; prot. n. 3970 del 08/05/2023, dal Direttore Provinciale **OMISSIS**; riportante :

Comunico che i soggetti sopra indicati in oggetto (**OMISSIS** e **OMISSIS**); con diritto di proprietà per 1/2 cadauno, **NON risultano danti causa in contratti di locazione.**

#### Comproprietari-Intestatari (All. 1,2,3)

**OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2 ;

**OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2 ,

#### LOTTO UNICO :

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **206.545,00**



## LOTTO UNICO

(Appartamento con due balconi e cantina di pertinenza piani 1-S1)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1,2,3)

#### LOTTO UNICO

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento con due balconi e cantina di pertinenza; nel Comune di Milano (MI) 20149, più precisamente in viale Renato Serra, n. 54 ai piani 1-S1.

Il bene pignorato è in un edificio di civile abitazione costruito ante 1967.

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di 10 piani, dei quali 9 fuori terra ed 1 interrato; composto da : ingresso da scala condominiale ed ascensore; ingresso-disimpegno; un bagno completo; una camera matrimoniale con accesso ad un balcone su viale Renato Serra; una seconda camera singola anche questo con ad un balcone su viale Renato Serra; un locale soggiorno-pranzo-cucina; completa questo bene immobile un vano pertinenziale - locale cantina sito al piano S1 del fabbricato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dei sigg. **OMISSIS**, di stato libero; proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**, di stato libero; proprietà per la quota di 1/2

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue: (All. 1)

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 31/01/2024. Dati identificativi Identificativi: Comune di Milano (F205)(MI). Foglio: 217, Particella: 176, Subalterno: 12. Dati di Classamento: Rendita catastale: Euro 560,36; Categoria A/3; Classe: 5; Consistenza: 3,5 vani; Indirizzo: Viale Renato Serra, n. 54; Piano: 1-S1; dati di Superficie: Totale mq. 67,00; Totale escluse aree scoperte: mq. 65,00; derivante da: atto del 13/05/2022 Pubblico Ufficiale **OMISSIS** Sede Sesto Calende (VA) repertorio n. 10998 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Nota presentata con modello unico n. 28443.1/2022 Reparto PI di MILANO1 in atti dal 24/05/2022.

##### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento con balconi: Da Nord ed in senso orario: Viale Renato Serra - altra unità immobiliare – vano ascensore; Est: vano ascensore – pianerottolo scala condominiale – altra unità immobiliare ; Sud: altre unità immobiliari; Ovest: altra unità immobiliare – Viale Renato Serra.

Della cantina: Da Nord ed in senso orario: terrapieno verso Viale Renato Serra; Est : altre unità immobiliari; Sud : altra unità immobiliare – corridoio comune; Ovest: corridoio comune – terrapieno verso Viale Renato Serra.

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna.



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (All. 1,3,4)

### 2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona:

Il Comune di Milano (MI) 20138 – **MUNICIPIO 8**

Fascia/zona: Periferica.

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Destinazione: Residenziale, Commerciale.

Urbanizzazione: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona di decentramento Municipio 8 di Milano (MI) è una delle nove circoscrizioni comunali della Città di Milano comprende le seguenti aree: Porta Volta; Fiera; Gallaratese e Quarto Oggiaro. Si trova ad nord-ovest del centro cittadino e confina con i Municipi 1, 7 e 9.

La sede del Consiglio si trova in via Quarenghi, 21.

Il Municipio 8 comprende I seguenti quartieri: Tre Torri; Trenno; Gallaratese -. San Lorenzo \_ San Leonardo - Lampugnano; Qt8; Rho Fiera; Portello; Pagano; Sarpi; Ghisolfi; Villapizzone;

Cagnola ; Maggiore – Musocco - Certosa Cascina Merlata MINS (MIND – Cascina

Triulza); Roserio; Steephenson; Quarto Oggiaro -Vialba \_ Musocco e Parco in città.

Parchi: Parco Monte Stella; Parco Pallavicino; Parco ex Campo dei Fiori; Parco Villa Scheibler;

Parco del Portello; Parco Cascina Merlata; Parco Perini; Boscoin Città.

Grattacieli del Municipio 8: questo Municipio, con i suoi 23,72 kmq, è il terzo per estensione ed è, insieme al Municipio 9, una delle principali aree di concentrazione dei grattacieli di Milano.

Luoghi di Culto:

Certosa di Milano; Basilica di Santa Maria de Lourdes; Chiesa di San Siro alla Vepra; Chiesa del S.S. Crocifisso; Chiesa Parrocchiale San Pietro in Sala; Chiesa di San Giovanni Battista in Trenno.

Chiesa di Santa Maria Nascente al T8; Chiesa di Santa Marcellina; Chiesa di Santo Spirito alla Ghisolfi. Chiesa di San Martino in Villapizzoni; Chiesa Sacra Familia di Nazaret; Oratorio Sant'

Idefonso; Parrocchia Mater Amabilis & Sant' Anna; Chiesa del Cristo Re ( Attualmente

Riconvertita in Hotel NH Collection / Milano CityLife; Parrocchia Santa Maria Nascente.

Luoghi d'interesse:

Cyty Life , complesso residenziale dell' Arch. Libeskin ; Piazza delle Tre Torri completa da un

“Forum piazza” con destinazione commerciale e ricreativa in questa area si trova un Ubb di

nuova generazione completo di negozi, retail, sale cinema proposte gastronomiche,

supermercati; negozi al dettaglio e parcheggi sotterranei. Completano l' area una serie di percorsi

pedonali e strade interne di servizio ed un Padiglione della Fiera di Milano recuperato e

dichiarato d'interesse architettonico per il suo stile Liberty / 1900. Le Tre Torri sono: Torre Hadid;

Torre Isozaki e Torre Libeskin. Piazzale Giulio Cesare; Fontana delle quattro stagioni; Velodromo

Vigorelli; Villa Facciacompi Romeo; Monumento agli Alpini; Piazza Gino Valli; Torre Vespa; Casa

Rustici; Cascina Bolla; Monumento a Evita Peron; Villa Liberty; Fiera Milano City.

Stazioni: Stazioni della Metropolitana di Milano: Metropolitana Linea Rossa / M1 – Fermate:

Amendola Fiera; Bonola; Buonarrotti; Lotto; Molino Dorino; Pagano; QT8; San Leonardo;

Uruguay. Linea Lilla- Fermate: Cenisio; Domodossola FN; Gerusalemme; Lotto; Monumentale;

Portello; Tre Torri.



Stazioni Ferroviarie:

Ferrovie Nord: Milano Domodossola; Milano Bovisio; Politecnico di Milano; Quarto Oggiaro.

Rete Ferroviaria Italiana: Milano Certosa; Milano Villa Pizzone.

Servizi presenti nella zona :

Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Principali collegamenti pubblici di superficie / Linee di autobus e tram. F4QX+HQ; Milano Città Metropolitana; FAQX+8J; Milano Città Metropolitana: F5Q2+RC Milano Città Metropolitana; F5Q2+WC Città Metropolitana di Milano; F5Q3+ V4 Città Metropolitana di Milano; F5Q2+2F Città Metropolitana di Milano; F5R2 + 3C Città Metropolitana di Milano.

Collegamenti alla rete autostradali: tramite Corso Sempione accesso alla A/8 e A/9 per i laghi, e A/4 Torino-Venezia.

Distanza alle Aerostazioni: Milano Linate : circa 12 Km; Milano Malpensa : circa 45 km.; Milano Orio al Serio (BG) : circa 52 km.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 3,4)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad 1 piano interrato costruito ante 1967. Precisamente dal 1955.

- Struttura: c.a. e mattoni;
- Facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e tinteggiate; con fascia in pietra naturale al piano terreno;
- Accesso su strada Via Renato Serra n.54 : portoncino pedonale elettrificato; in alluminio e vetro; atrio comune, accesso ad ascensore e scala condominiale; ed accesso alle cantine ed al cortile interno (chiuso).
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in pietra naturale; e pianerottoli ai piani sempre in pietra naturale; nei mezzanini sono presenti vetrocementi per luce naturale; parapetto in ferro verniciato;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4)

### LOTTO UNICO:

Abitazione di tipo economico; posta al piano primo; composta da : ingresso; disimpegno; un bagno completo; una camera matrimoniale con accesso ad un balcone su viale Renato Serra; una seconda camera singola anche questo con ad un balcone su viale Renato Serra; un locale soggiorno-pranzo-cucina; completa questo bene immobile un vano pertinenziale - locale cantina sito al piano S1 del fabbricato.

### Appartamento:

- esposizione: monoesposto;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad altezza porta circa cm.200;



- pavimenti misti dei locali, in piastrelle ceramiche, e pietra naturale;
- rivestimenti : in piastrelle ceramiche, in cucina circa h. cm. 160, solo zona cottura a destra del locale;
- infissi esterni: in P.V.C. e vetrocamera; con tapparelle in P,V,C, manuali;
- porta d'accesso: blindata; (vicino ascensore);
- porte interne: in P.V.C. e vetro; (manca anta del locale cucina);
- imp. citofonico: presente; (su Viale Renato Serra, c'è un videocitofono);
- imp. elettrico: sotto traccia; e parti in vista; Quadro Elettrico con lettura automatica;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa, con termovalvole e contabilizzatori calorie e consumi; verniciati; contatore gas nell'ingresso immobile **(NON A NORMA)**;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno ad accumulo elettrico installato in bagno; con cottura a gas in cucina ; **NON** è presente carotatura nel muro di facciata per ventilazione naturale in cucina.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca con doccia (e anta doccia); e con lavatrice;
- impianto di condizionamento: ASSENTE.
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in legno verniciato; scendendo la scala, si gira a destra nel primo corridoio condominiale e poi nel primo corridoio a sinistra, ultima porta a destra;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Come già descritta al punto **2.1**.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non è stato possibile verificare presenza o meno della certificazione APE, presso CENED; perchè è sospeso il servizio telematico fino al 20 maggio 2024.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

NON presenti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presenti. Il Fabbricato rientra negli edifici soggetti all'ottenimento del CIS entro il 2024.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### **3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo congiunto (11/03/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato dai Sigg.: **OMISSIS** e **OMISSIS**.



### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; ricevendo risposta dalla Direzione Provinciale 1 di Milano , Ufficio Territoriale di Milano 4; prot. n. 3970 del 08/05/2023, dal Direttore Provinciale **OMISSIS**; riportante :  
Comunico che i soggetti sopra indicati in oggetto (**OMISSIS** e **OMISSIS**); con diritto di proprietà per 1/2 cadauno, **NON risultano danti causa in contratti di locazione.**

## 4 PROVENIENZA ( All. 2 ,7/A)

### 4.1. Attuali proprietari

I Sigg.: **OMISSIS**, di stato libero; proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**, di stato libero; proprietà per la quota di 1/2; con atto di NEGOZIO DI RIPETIZIONE DI ACCORDO DI MEDIAZIONE, in data 13/05/2022, in autentica Notaio dott. **OMISSIS** di Sesto Calende (VA), rep. n. 10998 racc. 8921, registrato a Varese il 22/05/2022 al n. 16625 serie 1T; trascritto a Milano1 in data 23/05/2022 ai nn. 40834 – 28443; per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, la si.ra **OMISSIS**, ha ceduto la propria quota di proprietà di 1/3; ai **OMISSIS**:  
**OMISSIS** e **OMISSIS**, per immobile, ora in pignoramento : a Milano (MI) Viale Renato Serra n° 54 : A/3; Foglio 217, Particella 176, Subalterno 12; Piano 1-S1; consistenza vani 3,5; con allegata trascrizione in autentica Notaio dott. **OMISSIS** di Sesto Calende (VA), rep. n. 10998 racc. 8921; a Milano1 in data 25/05/2022 ai nn. 41724 – 29122; per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', per successione testamentaria con data morte 18/11/2020 di **OMISSIS**, per la quota di proprietà di 1/3.

Nota Bene : alla sezione D Ulteriori informazioni: il sig. **OMISSIS** ha lasciato eredi legittimi i sigg. **OMISSIS**, **OMISSIS** , **OMISSIS** , per la quota indivisa di 1/3 ciascuno.

Si è reperito anche la trascrizione all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di pubblica Immobiliare di MILANO 1, in data 07/02/2024 ai nn. 8297-6128; riportante ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', da parte di **OMISSIS** e **OMISSIS**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 cadauno; per successione testamentaria con data morte 18/11/2020 di **OMISSIS**.

### 4.2. Precedenti proprietari

Con DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE i sigg. **OMISSIS**; **OMISSIS**; **OMISSIS**; con trascrizione in data 24/11/2021 ai nn. 92627 – 64382; divennero in data 23/11/2021 ai nn. 512860/88888/21, proprietari per la quota di 1/3 cadauno.

Nota Bene : alla sezione D: Ulteriori informazioni: devoluzione per Legge, coniuge e figli.

Il sig. **OMISSIS**, per la quota di proprietà di 1/1; coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; con atto di COMPRAVENDITA, in data 14/01/1998, in autentica Notaio dott. **OMISSIS** di Milano (MI), rep. n. 61329 racc. 10303, registrato a Milano, atti pubblici, il 23/01/1998 al n. 1180 - 71M serie 1V; trascritto a Milano1 in data 05/02/1998 ai nn. 3847 – 2684; per immobile a Milano (MI) Viale Renato Serra n° 54 : A/3; Foglio 217, Particella 176, Subalterno 12; Piano 1-S1; consistenza vani 3,5; da sig.ra **OMISSIS**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa **OMISSIS** in Sesto San Giovanni





(MI) alla data del 21/04/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2-7/A)** alla data del 31/01/2024, si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Eventuali note: *Nessuna.*

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

- **Pignoramento**

Pignoramento del 24/03/2023 rep. 8355 trascritto a Milano il 14/04/2023 ai nn. 26219 -19603 ; contro **OMISSIS** e **OMISSIS**; per la quota di 1/2 del diritto di proprietà cadauno, favore di **OMISSIS**. Grava sul bene immobile in MILANO (MI) \_Viale Renato Serra n° 54 : A/3; Foglio 217, Particella 176, Subalterno 12; Piano 1-S1; consistenza vani 3,5.  
Nota bene: alla Sezione "D": Ulteriori informazioni: a garanzia del credito di Euro 3.405,32, oltre interessi, spese e competenze legali così come liquidate e successive.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO (All. 7/D)

L'immobile è amministrato da Amministrazioni **OMISSIS**.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 25,27

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del Condominio va dal metà 2020 a metà 2021 ; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2020-2021: € **1.600,00**

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2021-2022: € **1.900,00**

Spese straordinarie deliberate nelle ultime assemblee : nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: Il Fabbricato rientra negli edifici soggetti all'ottenimento del CIS entro il 2024.

Impianto ascensore : presente: marca UCE (targa E.N.P.I.);



Collaudato in data 09/06/1956; Tipologia Elettrico AP25;

Categoria "A" ; Impianto n. 1250 ; matricola 14159 ; Portata kg. 325 ; Portata 4 persone;

Manutentore : **OMISSIS**

Come da Verbale di verifica ultima, consegnato da Amministratore; del 11-02-2008.

Impianto antincendio : presente: con pratica depositata al Comando VV.FF. Di Milano con ultima data SCIA del 22/11/2005; numero di pratica : 44300; per Centrale Termica 74.1.A per Edificio 77.1.A; con integrazione del 26/05/2020; stesso numero di pratica : 44300; per

Impianto di Spegnimento a mezzo di cassette UNI45 ad ogni piano; con rilevatore fumo e gas in Centrale Termica; con segnalatori ottico acustico collegati a elettrovalvola di sicurezza.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servitù di passaggio, o varie : nessuna.

Vedere Regolamento Condominiale allegato.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI,

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1,2,4)

La costruzione del Fabbricato è stata realizzata ante 1967. Più precisamente dal **1955**.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO(MI); in Viale Renato Serra n°54; e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Come da P.R.G. del Comune di Milano, approvato con Delibera N. 44/2023 del 03-07-2023 variante al Piano delle Regole: PR-TAV. R01 : Fattibilità Geologica ed idraulica: Classi di fattibilità geologica II (fattibilità con modeste limitazioni)(art. 44); PR-TAV. R02 : Indicazioni Urbanistiche : TUC – Tessuto Urbano Consolidato: NAF: Nuclei di Antica Formazione (art. 19). Edifici ed aree pertinenziali; PR-TAV. R03 : Indicazioni morfologiche: Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile : Tessuto Urbano compatto a cortina (art. 21.2).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

Trattasi di un Fabbricato ad uso abitazione e laboratorio; di tipo popolare, da adibire ad abitazioni, laboratorio e magazzini; in Via Renato Serra angolo Via Colonna:

- Licenza per Opere Edilizie del 01/04/1955 atti 58346/1141/1955; N° 742; Committente **OMISSIS** (proprietaria del terreno);
- Relazione terza visita per rilascio licenza di occupazione P.G. 116439 Ripartizione Edilizia Privata N° 13328/1969
- Certificato di Agibilità-abitabilità N° 212 del 15/01/2007 P.G. 29708/07.
  - Collaudo statico dei Cementi Armati N° 9272 del 07/06/1955 PROT. 58346/1141/55;

Committente **OMISSIS**;

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### 7.3. Conformità catastale



Al sopralluogo l'appartamento **risultava conforme.**

## 8 CONSISTENZA (All. 1)

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 64,00      | 100%   | 64,00                    |
| balconi      | mq.  | 8,00       | 25%    | 2,00                     |
| cantina      | mq.  | 5,00       | 20%    | 1,00                     |
|              |      | 77,00      |        | <b>67,00</b>             |
|              |      | mq. lordi  |        | mq. commerciali          |

## 9 STIMA (All. 7/C)

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

PIU' PREZZI

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: 58 ACCURSIO

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq)

Periodo: 2° semestre 2023



Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: 58 ACCURSIO

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEOPOI)

ZONA OMI : C17

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: SEMICENTRALE-SEMPIONE-PAGANO-WASHINGTON

MICROZONA : 0

TIPOLOGIA PREVALENTE : ABITAZIONI CIVILI – DI TIPO ECONOMICO - NORMALE

DESTINAZIONE : RESIDENZIALE

Valore mercato prezzo min. 3.300,00 / prezzo max. 4.700,00 (Euro/mq)

Osservatorio Borsino Immobiliare Milano

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: SEMICENTRALE-SEMPIONE-PAGANO-WASHINGTON

Abitazioni in stabili II Fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)

Valore mercato prezzo min. 4.315,00 / prezzo max. 5.343,00 (Euro/mq)

Agenzia private di zona

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: SEMICENTRALE

Valore mercato prezzo min. 4.100,00 / prezzo max. 5.500,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

| Descrizione                         | Categoria Catastale<br>immobile | Superficie<br>commerciale | Valore<br>mq.   | Valore<br>Complessivo |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| Abitazione con balconi<br>e cantina | A/3                             | 67                        | <b>3.300,00</b> | 221.100,00            |

**TOTALE LOTTO UNICO :** € **221.100,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**VALORE LOTTO UNICO :** Euro **221.100,00**



|   |             |                   |
|---|-------------|-------------------|
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :              | Euro        | - 11.055,00       |
| Deduzione per spese condominiali ord. di 2 anni Condominio                  | Euro        | - 3.500,00        |
| <b>Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni ( LIBERO)</b> | <b>Euro</b> | <b>206.545,00</b> |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in qui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione integrata COPIA PRIVACY, a mezzo P.C.T.; come ALLEGATO 6.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 26/06/2024

l'Esperto Nominato

