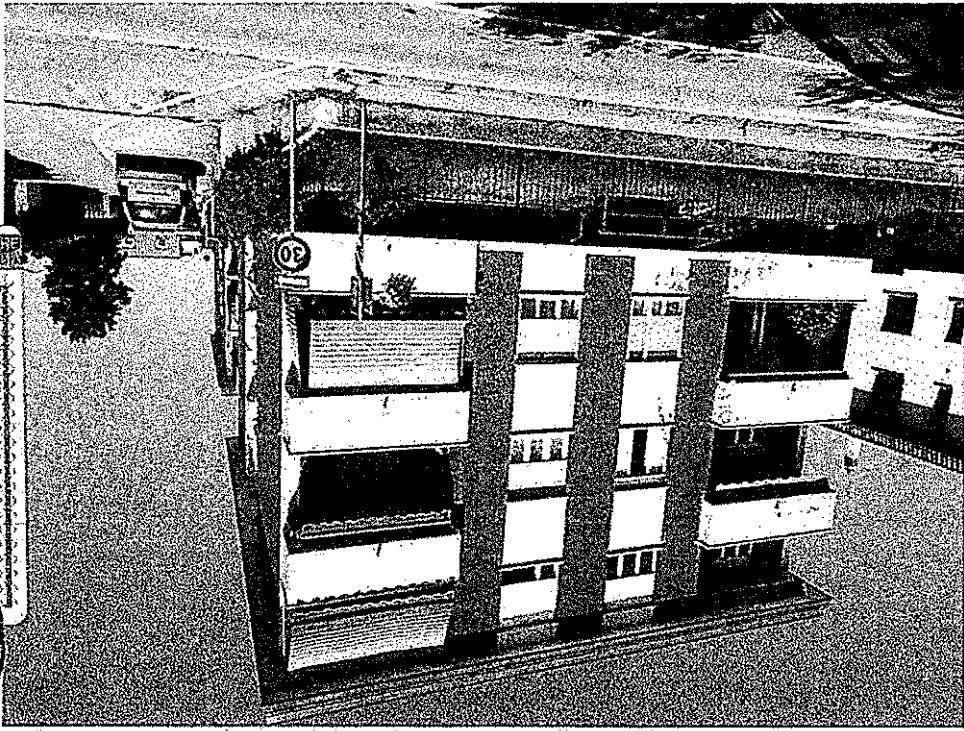


categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, consistenza mq.96, rendita Euro 369,27.
 Abitazione in Via Carducci n° 12, piano S1/2, foglio 6, particella 719, subalterno 8,
 come segue:

I beni risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cambiagio (MI)
DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

8 e n°12 al fine di produrre perizia di stima degli stessi. -----
 effettuato un sopralluogo presso gli immobili siti in Cambiagio (MB) Via Carducci, 12, ho
 (MB) il 17 Luglio [redacted], residente Cambiagio (MI) Via Carducci, 12, nato a
 in qualità di Amministratore di Sostegno del Signor [redacted] nato a [redacted]
 nato a [redacted] il 25 Gennaio [redacted] residente a [redacted] n° [redacted]
 Provincia di Milano al n° 11578, a seguito incarico conferitomi dal Signor [redacted]
 studio in Segrate (MI) Via Cassanese n° 189, iscritto al Collegio dei Geometri della
 Io sottoscritto Geometra Uggeri Antonio Roberto, nato a Milano il 02.02.1955 con



IL CATASTO ANNO 2008

0 1 24 018995 334 2

0105028
 00046185
 4528-00088
 IDENTIFICATIVO

Indirizzo dell'Economia
 delle Finanze

SEDI

MARCA DA BOLLO
 €16
 SERVIZIO DEL GIUDICE DI PACE

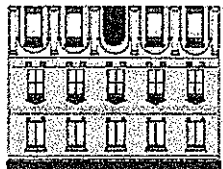
Richiedente: Signor [redacted] Immobili in Cambiagio (MI) Via Carducci, n° 8 e 12

Collegio Geometri e Geometre Laureati della Provincia di Milano - numero N. 11578

GEOM. UGGERI ANTONIO ROBERTO

PERIZIA DI STIMA

Geometa Uggeri Antonio Roberto
 Via Cassanese, 189 - 20054 SEGRATE (MI)
 Tel. 328 2139458 - E-mail: ur.consult@libero.it
 P. Iva 10179730964 - C.F. GGRNRR55B02F205V





I beni sono costituiti da un appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio e vano cantina, oltre a box singolo al piano terra. Le finiture sono ancora quelle originali del 1968, pavimenti in scaglie di marmo, bagni in ceramica, ad eccezione degli infissi e delle porte in legno sostituiti successivamente. Riscaldamento centralizzato con boiler acqua calda, vi è un balcone e l'appartamento ha tripla esposizione. - la palazzina in cui si trova l'appartamento è di tipo economico, ha un'altezza di 2 piani oltre al piano rialzato, non è dotata di ascensore, è in discreto stato di manutenzione. -

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

scuola media	700 mt.
scuola materna	700 mt.
scuole elementari	700 mt.
municipio	500 mt.
metropolitana	2,3 Km.
autostrada	1 Km.
strada extraurbana	si
strada urbana	si
intensità traffico	media
destinazione d'uso	abitazione
contesto	urbano
localizzazione	zona periferica

La zona di appartenenza dei beni ha destinazione prevalentemente residenziale, vi sono i servizi essenziali come supermercati e negozi di vicinato. -
La viabilità è garantita da arterie locali, dall'autostrada Milano/Brescia e dalla Breberni che permettono di raggiungere facilmente Milano e comuni limitrofi. -

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

La zona di appartenenza dei beni ha destinazione prevalentemente residenziale, vi sono i servizi essenziali come supermercati e negozi di vicinato. -

Le documentazioni catastale presente al catasto terreni dell'Ufficio Provinciale di Milano dell'agenzia del territorio è conforme allo stato attuale dei luoghi. -----
20/12/2012.
Volture n. 109866 1/2012 - Pratica n. MI0898170 in atti dal
Registrazione Volume 9990 n. 4016 registrato in data 18/12/2012 - Successione di
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/2011 - UU Sede Milano (MI)
Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] (MB) il [redacted] Codice Fiscale [redacted]
(Diritto di proprietà 50%) e sono pervenuti agli attuali proprietari per
Detti immobili risultano intestati a [redacted] nato a [redacted] (MB) il [redacted]
(Diritto di proprietà 50%) e [redacted] nato a [redacted] (MB) il [redacted]
categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq., rendita Euro 27,27.
Autorimessa in Via Carducci n°8, piano T, foglio 6, particella 717, subalterno 3,





Appartamento 92,40 mq.
 Balcone 6,80 mq.
 Cantina 4,80 mq.
 Autorimessa 12,00 mq.

che risultano rispettivamente pari a:
SUPERFICIE LORDA DEI BENI

Le superfici di calcolo vengono considerate in conformità alle consuetudini e le indicazioni di calcolo della raccolta provinciale degli usi della Camera di Commercio di Milano per immobili urbani, le superfici sono al lordo delle pareti perimetrali (articolo 30 lettera C usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano).

Valore abitazioni economiche in stato conservativo normale
 Comune di Cambiagio - zona centrale B I
 Minimo 1.100/mq. Massimo 1.350/mq.
 "Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022"

Il metodo di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo, tale sistema è il più diffuso e consiste nell'applicare il valore medio unitario degli scambi avvenuti nella zona, alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, anche se su una piazza come quella di Milano e provincia, dove vi sono frequenti scambi ma in realtà completamente diverse, le uniche attendibili sono quelle a livello locale. I valori unitari vengono scelti tramite indicatori ponderati in base alle caratteristiche sopra riportate. La ricerca dei valori avviene attraverso una ricerca di settore ed in particolare ci si riferisce alle pubblicazioni degli organi predisposti dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano. I valori aggiornati semestralmente vengono infine integrati con gli indici rilevati dagli operatori del settore immobiliare locale.

VALUTAZIONI ECONOMICHE

Altezza fabbricato: Piano T/1°/2°
 Posizione rispetto altri fabbricati con affaccio su strada e giardino
 Anno indicativo di costruzione 1968
 Tipo fabbricato civile/economico
 Destinazione d'uso prevalente abitazione discreto
 Stato manutentivo dello stabile latero cemento
 Strutture portanti tetto a falda
 Solai
 Copertura

CARATTERISTICHE TECNICHE





Segrate, 31 ottobre 2023

Allegati: visure, planimetrie e rilievi fotografici:-

(eurocentoquindicimilanovecentoquaranta/00)
 della presente stima l'importo di euro 115,940,00
 In conclusione per evasione dell'incarico conferitomi, si stima come più
 probabile valore di mercato dell'appartamento con box e pertinenze oggetto

Appartamento con pertinenze e box mq. 105,40 x 1.100 = euro 115.940,00
 Tutto ciò premesso il valore viene determinato come segue:

delle strutture:
 1968 e necessitano di interventi di adeguamento e manutenzione degli impianti e
 anche se in discreto stato di manutenzione, sono ancora nello stato originario del
 Entrate pari ad euro 1.100 al mq. in quanto sia l'appartamento che il condominio,
 Per la determinazione del valore ho applicato il prezzo minimo dell'Agenzia delle

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Da quanto riportato la superficie commerciale dei beni oggetto della stima
 risulta pari a : 105,40 mq.

Appartamento	mq. 92,40	considerato al 100%	92,40 mq.
Balcone	6,80	50%	3,40 mq.
Cantina	4,80	25%	1,20 mq.
Autotimesa	12,00	70%	8,40 mq.



ponderazione delle varie porzioni:
 la compravendita di immobili urbani in condominio, ho determinato i coefficienti di
 Confrontando le tipologie di superfici con la raccolta degli usi tecnici di Milano per