

Allegato 6

Nuova Perizia 2023

R.G.E. N°: 1346 / 2021

Copia Privacy dell' elaborato di stima;



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

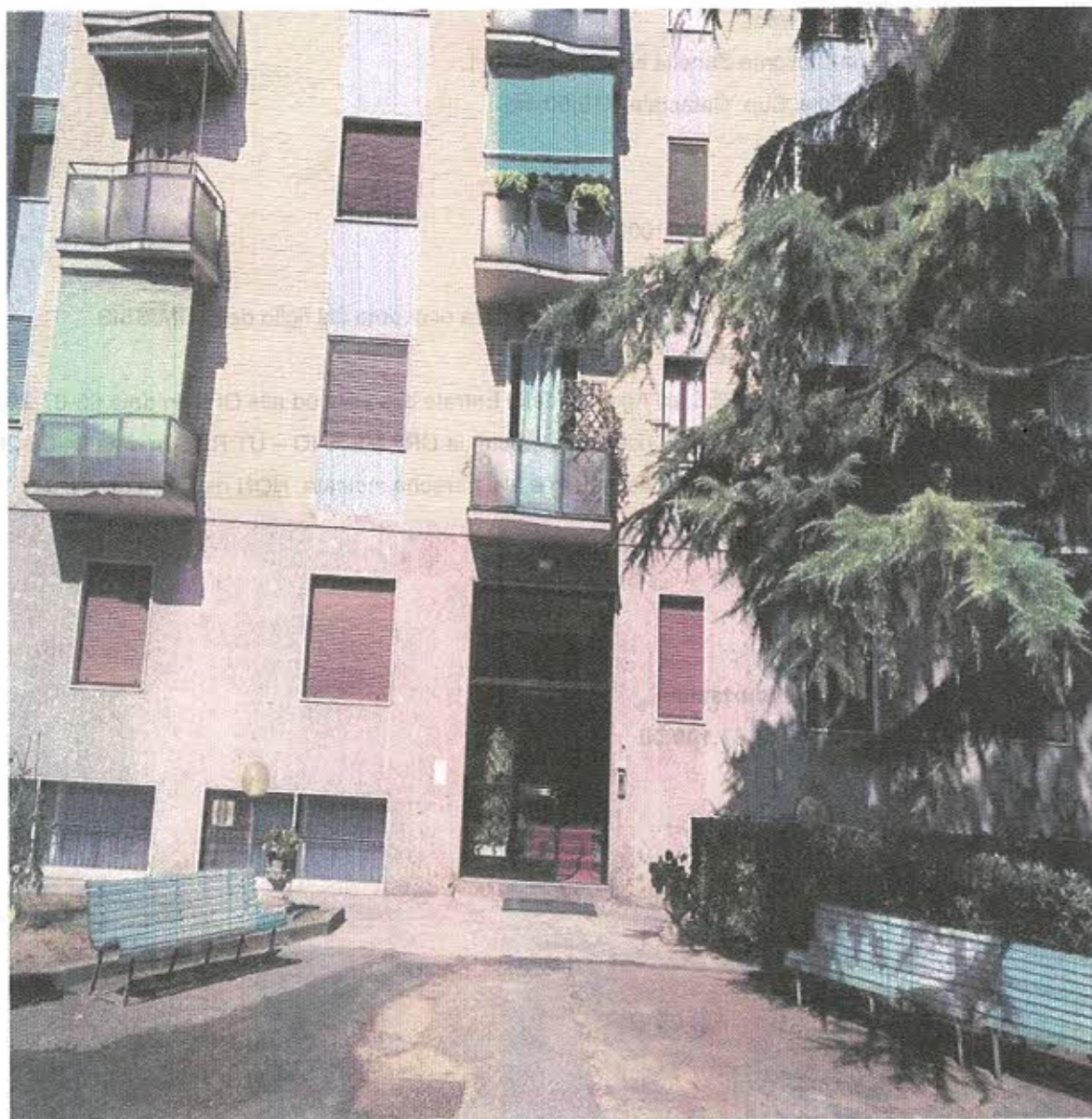
RG. 1346 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa CATERINA TRENTINI

NUOVA RELAZIONE DI STIMA / 2023 – COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sita in Comune di Milano (MI)

Via Giacomo Zanella 43/1- Piano 1 (20133)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto Unico

Bene in Comune di Milano , Via Giacomo Zanella N° 43 /1 – Piano 1 (20133)

Dati Catastali: foglio: 395; particella: 645; subalterno:26.

Classamento:

Rendita: Euro 1.665,57

Zona Censuaria 2

Categoria: A/3 (**Abitazioni di tipo economico**. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti, tecnologici limitati ai soli indispensabili).

Classe: 7

Consistenza: 7,5 vani.

Indirizzo: Via Giacomo Zanella N° 43/1 – Piani 1.

Dati di superficie: Sup. Catastale: 119,00 mq.

Proprietà: **OMISSIS**

OMISSIS

Diritto di proprietà per 1000 / 1000.

Stato occupativo

Al sopralluogo datato 05-07-2023, l'immobile era occupato dal figlio della **OMISSIS**

Contratti di locazione in essere

Effettuata richiesta via PEC ad Agenzia delle Entrate alla DP1 ed alla DP2, in data 05-07-2022 e sollecitata in data 03-08-2022; ricevuta risposta da DP2 MILANO – UT RHO in data 04-08-2022.; che relativamente all'immobile segnalato e alla persona indicata, NON risultano contratti di locazione in essere e registrati.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 667.100,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano 1°)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

1.1 Descrizione del bene

Bene immobile in Comune di Milano ,Via Giacomo Zanella N° 43 /1 - Piano 1 (20133)
Appartamento sito al piano primo (scala A).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1000 / 1000 di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS**;
attualmente risulta di stato libero, per decesso del coniuge.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: **OMISSIS** Proprietà 1000 / 1000

dati identificativi: **fg. 395 part. 645 sub. 26**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati.

Comune di MILANO (F205) (MI)

Classamento:

Rendita: Euro 1.665,57

Zona censuaria: 2

Categoria: A/3, classe 7, consistenza: 7,5 vani

Dati di superficie Catastale: Totale: 119 mq.

Coerenze

Appartamento sito al piano 1°: da nord ed in senso orario: altra proprietà e sbarco
ascensore e scala A condominiale; est : cortile condominiale; sud : altra proprietà; ovest:
altra proprietà, sbarco ascensore e scala A, altra proprietà.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il immobile in oggetto si trova nel Comune di Milano (MI) Via Giacomo Zanella N° 43 /1 -
Piani 1 (20133) in un area mista (residenziale/ commerciale) Milano / Zona 4 comprende
Porta Vittoria; Porta Romana; Forlanini; Monluè, Rogoredo, questa zona si estende verso est
dal centro cittadino e confina con i municipi 1; 3 e 5.



Il municipio 4 comprende i seguenti quartieri: Corsica; XXII Marzo; Umbria; Molise; Calviate; Ortomercato; Taliedo; Morserchio; Forlanini; Monluè; Ponte Lambro; Triulzo Superiore; Rogoredo; Santa Giulia; Lodi; Corbetto e Porta Romana.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

Uffici comunali (discreto), Luoghi di culto (buono), Scuole materne ed asili (buono), Scuole primarie e secondarie (discreto), Farmacie (buono), Bar e ristoranti (discreto), Negozi al dettaglio (discreto), Supermercati (buono), centri sportivi (buono), Ufficio postale (discreto), Palestre (buono).

Luoghi di interesse:

Stazione di Milano Rogoredo; Palazzina Liberty; Wow spazio Fumetto; Bunker di Piazza Grandi, Via Lincol.

Parchi e giardini:

Parco Forlanini; Parco Emilio Alessandrini; Parco Gino Cassinis; Parco Guido Gali; Parco Trapezio; Parco Porto di Mare; Giardino Oreste del Buono; Giardino delle culture.

Stazioni della Metropolitana di Milano.

M3 / Brenta, Corvetto; Lodi TIBB, Porto di Mare, Rogoredo FS e San Donato. M4 / Stazione Forlanini; Repetti; Argone; Dateo e Tricolore; San Babila.

Stazioni Ferroviare:

S13; S6; S9. Ferrovie dello Stato Italia / Porta Romana; Porta Vittoria (S) Dateo (S) Forlanini e Rogoredo.

Aeroporti:

Aeroporto di Milano Linate distante: circa Km 10,00

Aeroporto Milano Malpensa distante: circa Km 65,00

Aeroporto Orio Alserio / Bergamo distante: circa Km 61,00

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 50 / 60 del secolo scorso. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con anche uffici al piano rialzato, composto da due accessi (pedonali e veicolari) Via Giacomo Zanella 41/C e 43/ 1 completa il fabbricato un' area di box autorimessa.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni paramano a vista con inserti in mosaico ceramico e una fascia rivestita in lastre di pietra (per i piani seminterrato e rialzato);
- accesso: Pedonale e veicolare dalla strada (Via Giacomo Zanella 43 /1, completo di portonci in ferro.



- Portoncino d' ingresso al fabbricato in alluminio anodizzato marrone e vetrocamera;
- scala interna A: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- Impianto videocitofonico, presente all'ingresso di Via Zanella 43/1;
- condizioni generali dello stabile: discrete; anche se i balconi si presentano parzialmente ammalorati e con parti del cemento staccate e con ferri a vista.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1 e 3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da ingresso, area Soggiorno con cucina a vista, pranzo; un balcone; una camera da letto padronale, con balcone, un bagno completo, un secondo bagno con ventilazione forzata , un disimpegno notte, una camera singola; un locale adibito a studio con accesso al balcone del soggiorno; un corridoio antibagno; ed un locale ripostiglio all'ingresso.

Lotto unico:

Appartamento sito al piano primo: scala A:

- esposizione: monofacciale;
- pareti: parzialmente tinteggiate, lavorate a righe; ed in parte rivestite con tappezzeria; e specchi;
- pavimenti: in listoni di legno, tranne bagno padronale con pavimento in ceramica;
- rivestimenti bagni; nel bagno padronale ci sono piastrelle in ceramica fino ad altezza porta; nel bagno cieco è presente mosaico in vetro ad altezza di circa m. 2,80 e tutto il piano di questo locale bagno è stato rialzato con un gradino;
- infissi esterni: in legno e vetrocamera, con tapparelle, alcune motorizzate, ed altre no;
- porta d'accesso: blindata, con rivestimento in legno esterno, ed a righe lato interno;
- porte interne: in tamburato di legno, a righe alcune, con vetro altre, scorrevoli alcune e a battente altre ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia, e piano a induzione per cucina;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni; con valvola termostatica e contabilizzatore dei consumi; alcuni in vista altri coperti da copricalorifero;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico, posizionato sopra controsoffitto zona notte, con presenza di botola per ispezione;
- Impianto a gas: non presente; (cottura ad induzione).
- servizio igienico padronale: attrezzato con due lavabi, tazza, bidè e vasca-doccia;
- secondo servizio igienico: attrezzato con un lavabo, tazza, bidè e piatto doccia, con ventilazione meccanica in estrazione forzata



- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto antifurto: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

2.4 Breve descrizione della zona

Già descritta nel punto 2.1.

2.5 Certificazioni energetiche :

Non reperita.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperiti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.4 Detenzione del bene

Al momento del nuovo sopralluogo, effettuato il 05/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del figlio della **OMISSIS**

3.5 Esistenza contratti di locazione

Effettuata richiesta via PEC ad Agenzia delle Entrate alla DP1 ed alla DP2, in data 05-07-2022 e sollecitata in data 03-08-2022; ricevuta risposta da DP2 MILANO – UT RHO in data 04-08-2022.; che relativamente all'immobile segnalato e alla persona indicata, NON risultano contratti di locazione in essere e registrati.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Cognome Nome : **OMISSIS** proprietà per la quota di 1000 / 1000 dal 17-04-1962

In forza di ATTO in autentica Notaio **OMISSIS** in data 17-04-1962 rep nn. 9454, di Milano,

Registrato in Milano Atti Privati il 28-04-1962 al n° 41244 Serie A, e Trascritto a Milano 1 in data 12-05-1962 ai nn. 25243-20185;

da : **OMISSIS**.

4.2 Precedenti proprietari

Oltre il ventennio, la **OMISSIS**; che ha edificato gli immobili di Via Zanella 41/C e 43/1.



6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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**

nessuno.

Eventuali note: *nessuna.*

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

Pignoramenti

Pignoramento del 03-02-2016 rep. 6269 trascritto il 10-03-2016 ai nn. 14242-9642 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**.

Pignoramento del 04-11-2021 rep. 18936 trascritto il 02-12-2021 ai nn. 95154-66184 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**

5.3 Eventuali note/osservazioni

Il Perito tiene a precisare che in Conservatoria Agenzia Entrate, risulta ancora a carico il vecchio pignoramento del 03-02-2016; e nella trascrizione del Pignoramento del 04-11-2021, nella sezione Immobili, non è indicato il piano.

Inoltre richiedendo al U.R.P. del Tribunale di Milano certificato di pendenze civili, risulta che alla consolle del Procedimento in corso è indicato come debitore la **OMISSIS** invece che **OMISSIS**.

6 CONDOMINIO (all. 7/D)

L'immobile è amministrato dallo Studio **OMISSIS** / Amministratore Condomini e immobili con sede in Via Plinio 7 / A (20129), che ha fornito le informazione che seguono (*all. 7/D*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **17.9**



6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 5.000,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 31.882,43

Cause in corso: una verso altro condomino, per recupero credito scaduto, circa €. 3.000,00.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna; è presente un Certificato di Collaudo delle opere in conglomerato di cemento, in data 10-06-1958, protocollato con N. 2561 del 12-06-1958, in Prefettura di Milano.

Il Condominio ha una SCIA ex CPI per l'attività antincendio relativa all'altezza 77/1/A, scadenza 2027.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come riportato nel Regolamento di Condominio (datato 6 Marzo 1958 / Milano) per lo Stabile di Via Zanella 41-43/1 in Milano completo dal allegato C Estratto) All'Articolo 2: sono oggetto di proprietà comune fra i condomini e dovranno restare indivisi, esclusa ogni rinuncia, al servizio di tutte le unità immobiliari di proprietà.

- a) L'area su cui sorge l'edificio e le altre aree scoperte fra cui quelle destinate a cortile (di cui una in fregio alla Via Zanella e una in fregio ai box- autorimessa), costituenti nel loro complesso il mapp. 12938 della superficie catastale di mq. 1.600.
- b) Le fondamenta, i muri maestri, i tetti e terrazze di copertura, le scale, i portoni e gli anditi di ingresso (Civ N° 41 e N° 43/1) i vani e i corridoi di accesso ai locali sotterranei di uso comune a tutti i piani, gli immondezzi e gli impianti e canne di caduta relativi.
- c) I locali per le due portinerie e per l'alloggio dei custodi, avvertendosi a questo riguardo che la portineria del corpo di fabbrica distinto con il civ. 41 di Via Zanella servirà anche allo stabile edificato sulla residua proprietà della Immobiliare Zanella s.p.a e una volta che detto stabile sia stato costruito; i locali destinati alla portineria saranno di esclusiva proprietà del condominio, mentre dovranno dividersi tra i due stabili (il civ N° 41 e quello costruendo) proporzionalmente alle cubature rispettive, oltre che le spese per il custode, anche quelle per l'attrezzatura e per la manutenzione dei locali di portineria;
- d) I locali destinati all'impianto centrale di riscaldamento e l'impianto stesso, avvertendosi tuttavia che detto impianto (caldaia, tubazioni, apparecchiature, ecc) sarà in uso comune col costruendo stabile di cui alla lettera precedente, dovendosi pertanto dividere tra i due stabili le spese di gestione ordinaria e straordinaria dell'impianto, di manutenzione e attrezzatura dei locali relativi, i



locali che restano però di esclusiva proprietà di questo Condominio.

e) Le condutture principali dell'acquedotto, al quale si allaccerà il costruendo stabile di qui alla precedente lettera c.

f) l'impianto degli ascensori, le relative apparecchiature e i vani occupati dagli stessi;

g) la fognatura, i canali di scarico, gli impianti per acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti stessi nei locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini

h) in genere tutte le parti dell'edificio necessarie o destinate al uso comune.

Anche le spese relative al cortile / giardino in fregio alla Via Zanella (manutenzione, illuminazione, ecc) saranno divise fra il fabbricato erigendo sulla residua proprietà della Immobiliare Zanella e quelle , fra le unità immobiliari del presente Condominio che anno accesso direttamente dalla Via Zanella (civ.n.41) inoltre la quota di spese che risultasse eventualmente a carico di questo Condominio per la manutenzione dell'accesso carraio (provvisio o definitivo), sarà divisa nel presente Condominio in ragione dell' 80% a carico dei box e dei locali seminterrati con accesso al cortile, e per il 20% a carico di tutto il restante stabile.

Articolo 4: Lo stabile è destinato ad uso civile abitazione, di magazzini, di studi professionali, perciò i Condomini che intendono affittare tutti o parte dei locali di loro proprietà, vuoti o ammobiliati devono tener presente la destinazione dello stabile in modo che gli affittuari non contrastino col decoro e con la signorilità della casa. In ogni caso l'Amministratore deve essere informato. Inoltre nei punti a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,ll,m,n,o,p,q,r, s.

CAPO V: DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Articolo 18: Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione, ordinarie e straordinarie delle parti comuni nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni, in proporzione a millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, salvo quanto stabilito negli articoli seguenti.

Articolo 19: Le spese di manutenzione e ricostruzione della scala, dei soffitti, delle volte, dei solai e lastrici solari di uso esclusivo, si dividono secondo le regole degli art.1124,1125 e 1126 del Codice Civile

Articolo 20: La spesa di ordinaria manutenzione e di funzionamento dell'impianto di riscaldamento si dividono in proporzione ai metri cubi riscaldati. A tale proposito resta convenuto che nessuno dei proprietari può sottrarsi al concorso delle spese di riscaldamento anche se l'appartamento o i locali non siano stati abitati durante la stagione di riscaldamento.

Resta ancora convenuto che il periodo di riscaldamento va normalmente dal 1° novembre al 31 marzo del anno successivo, salvo diverse deliberazioni della Assemblea.

Articolo 21: Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento degli ascensori si dividono fra i piani serviti, escluso quello terreno, in quote progressive decrescenti dall'alto in basso, suddividendo la quota di ciascun piano fra Condomini del piano stesso in proporzione del valore di ciascun appartamento espresso in millesimi.

Le spese di impianto e di straordinaria manutenzione (sostituzione di funi, di pezzi avariati, riordino



e lucidatura della cabina, ecc), si dividono invece tra tutti i condomini utenti in proporzione dei valori delle singole proprietà.

Articolo 30: Per quanto non previsto in questo Regolamento, si fa riferimento alle disposizioni del vigente Codice Civile ed alle disposizioni transitorie.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO : L'atrio d'ingresso presenta gradini, senza assistenza meccanica presente, per portatori da handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Il fabbricato di cui è parte il bene immobile pignorato è stato edificato in,
data anteriore al 1 settembre 1967

Il suddetto complesso immobiliare è stato costruito negli anni 50 / 60 del secolo scorso ed è azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) in ambiti ADR – ambito contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – capo II), tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2) non vincolato.

Lo scrivente ha provveduto a protocollare in data 03 / 08 / 2022 presso gli uffici competenti del Comune di Milano le istanze per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica, l'eventuale agibilità / abitabilità e per la richiesta delle pratiche edilizie citate nei titoli di provenienza o pratiche riferite a modifiche interne della unità immobiliare in oggetto, con diversa distribuzione interna.

Il fabbricato di cui il bene immobile è parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dalla documentazione reperita in parte.

- Licenza per Opere Edilizie n° 506 del 11/02/1959 atti n° 109385 / 22539 / 58 per la costruzione di fabbricato in Via Zanella 41 – 43 di nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse a completamento delle opere autorizzate con Licenza n° 3791 del 05 / 12 / 1957 atti 167671 / 37983 /E.P. 1957, rilasciata alla **OMISSIS**
- Licenza per Opere Edilizie n° 1407 del 30 / 07 / 1975 atti n° 59219 / 6766/74 per modifiche interne e di facciata e nell'interrato a variante delle opere autorizzate con licenze n°3791 e n°506 rilasciata alla **OMISSIS**
- Licenza di Occupazione n° 17 atti n° 59219 – 6766 / 74 del 28 / 02 / 1977 a decorrere dal giorno 26 / 04 / 1974 viste le licenze di opere edilizie atti n° 109385 / 22539 / 58 e 59219 / 6766/74 relativamente agli immobili di Via Zanella ai numeri 41-43 rilasciata alla **OMISSIS**
- Eventuale presenza o meno di certificato Agibilità/abitabilità; (si evidenzia tuttavia che nei titoli abilitativi ;Licenze Edilizie e Licenza di Occupazione; la destinazione delle unità immobiliari in oggetto era già a carattere residenziale).
- OPERE INTERNE : effettuate per diversa distribuzione interna, con aggiunta di un bagno; C.I.A. Del 30-09-2010 con P.G. 641906-2010 PROG. 7734-2010, presentata dalla proprietaria



OMISSIS.

7.2 Conformità edilizia / catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava CONFORME.

8 CONSISTENZA

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 con Balconi	mq.	119,00	100%	119,00
				119,00
				mq. commerciali

9 STIMA

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE GEOPOI
- Anno 2022 secondo semestre / Provincia:Milano / Comune: Milano
- Fascia Zona: Periferica / PIOLA, ARGONNE, CORSICA.
- Codice Zona: D12



- Microzona: 34
 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
 - Destinazione: Residenziale
 - Stato Conservativo: Ottimo.
 - Valore di compravendita prezzo min. **5.100,00** / prezzo max. **7.500,00** (Euro/mq)
-
- **PIU' PREZZI / Milano**
 - Periodo: Anno 2022 listino 2
 - Citta' Settore EST
 - 36 – ARGONE CORSICA - COMPRAVENDITA
 - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
 - valore di compravendita prezzo min. **4.000,00** / prezzo max. **5.000,00** (Euro/mq)
-
- **EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO / Agenzie private**
 - valore di compravendita prezzo min. **5.200,00** / prezzo max. **5.500,00** (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore € / mq.	Valore complesivo
Abitazione economica	A/3	119,00	6.000,00	714.000,00
			Euro	714.000,00

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 714.000,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi - Euro 35.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale, autorizzate da G.E. - Euro 1.200,00



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- Euro 10.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO Euro 667.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO

Non occorre il caso.

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

Non è divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

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

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: 31/07/2023

l'Esperto Nominato

.....
Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini

