

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Flavia Boniolo

RGE 1046/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, viale San Michele del Carso n. 24

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: xxxxxxxx
Email: architetto@colmano.com

Bene in **Milano**
viale San Michele del Carso n. 24

LOTTO UNICO (Appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via San Michele del Carso n. 24, appartamento posto al piano terzo composto da cinque locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 3/4 Xxxxxxx xxxxxxxx
Nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/4 Xxxxx Xxxxxxxx xxxxxxxxxx
Nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati:

Xxxxxxx xxxxxxxx proprietà per 3/4

Xxxxx Xxxxxxxx xxxxxxxxxx proprietà per 1/4

dati identificativi: **fg. 383 part. 356 sub. 711**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 7 vani,

Superficie Catastale Totale: 139 m², Totale escluse aree scoperte: 134 m²

Rendita € 1.319,55

Indirizzo: Viale San Michele del Carso n. 24 piano 3-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare, affaccio su viale San Michele del Carso, Condominio di viale San Michele del Carso n. 26, cavedio

Della cantina: altra cantina, corridoio comune su due lati, terrapieno

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31/01/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso agli esecutati.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quali "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 5 - 6), e del certificato notarile in atti (allegato 14), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 21/10/2002 – Registro Particolare 14256 Registro Generale 64881
Pubblico ufficiale STIPA CARLA Repertorio 515627/13068 del 09/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 412.000,00

Immobili: foglio 383, particella 356, subalterno 10 (ora sub 711)

ISCRIZIONE del 28/11/2006 – Registro Particolare 21089 Registro Generale 98572
Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Repertorio 44181/13814 del 10/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 460.000,00

Immobili: foglio 383, particella 356, subalterno 711

ISCRIZIONE del 18/12/2008 – Registro Particolare 15301 Registro Generale 90469
Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Repertorio 46398/15277 del 21/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 2354 del 29/04/2014 (RINEGOZIAZIONE)

A favore: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 1.060.000,00

Immobili: foglio 383, particella 356, subalterno 711

TRASCRIZIONE del 24/09/2021 – Registro Particolare 51474 Registro Generale 73917
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13783/2021 del 16/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXX XXX XXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 11)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Steffano Amministratori", che in data 16/03/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 63,8337

Millesimi di gestione: 65,3955

Millesimi ascensore: 79,922

Millesimi riscaldamento: 11,72

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

Sull'appartamento gravano però i millesimi (11,72) per la gestione della centrale termica in quanto l'unità immobiliare stessa, in origine, era dotata di impianto di riscaldamento centralizzato.

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 3.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 16/03/2022

- Spese insolute anno in corso: € 1.026,84
- Spese insolute anno precedente: € 0,00

Spese di gestione straordinaria: nessuna

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 12

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, si è riscontrato che il vano scala interno è posto ad una quota rialzata (n° 3 gradini) rispetto al piano cortile. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica: PRESENTE (allegato 13)

Il Certificato di Idoneità Statica riguardante l'intero edificio condominiale, è stato depositato presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano in data 29/03/2019, protocollo CIS-F205-000319-00-D.

Il Certificato di Idoneità Statica (CIS) è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 13.

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 5 - 6) e del certificato notarile in atti (allegato 14), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

In capo a Xxxxx Xxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la relativa quota di proprietà

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Lampugnani Carlo in data 04/02/2009 repertorio 46560/15378, trascritto a Milano in data 06/03/2009 ai nn. 11297/7111, la sig.ra Xxxxx xxxxxxx xxxxxxx; acquista la quota di proprietà di 1/4 dell'unità immobiliare in esame (fg. 383, part. 356, sub 711), dalla sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx. (allegato 6)

In capo a Xxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, per la relativa quota di proprietà

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Stipa Carla in data 09/10/2002 repertorio 515626/13067, trascritto a Milano in data 21/10/2002 ai nn. 64880/39265, la sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx; acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame (fg. 383, part. 356, sub 10 – ora sub 711) dal sig. Xxxxxxxx xxxxxxx. (allegato 5)
- Con atto di compravendita a firma del Notaio Quaggia Luciano in data 30/09/1998 repertorio 168243, trascritto a Milano in data 16/10/1998 ai nn. 42475/29584, il sig. Xxxxxxxx xxxxxxx (nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX); acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame (fg. 383, part. 356, sub 10 – ora sub 711) dal sig. xxxxx xxxxxxx (nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 8 - 9)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Gli atti di fabbrica risalgono agli inizi del 1900 e sono stati reperiti presso l'Archivio Storico Civico del Comune di Milano
- Licenza di occupazione (agibilità) n. 420 del 07/07/1909
- Successive modifiche: Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata al Comune di Milano – Settore Concessioni e Autorizzazioni Edilizie – in data 29/04/2003 protocollo Generale 17.672.176/2003 (pratica edilizia 1585/03) relativo alle seguenti opere: *“Demolizione e ricostruzione di copertura con innalzamento al fine di recuperare la superficie del sottotetto adiacente ad uso abitazione e formazione di setti divisorii interni per distribuzione degli spazi.*

Nell'appartamento già ad uso residenziale sito al piano terzo (in adiacenza al solaio oggetto del recupero) opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e costruzione di tavolati interni”

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (DIA 17.672.176/2003).

Tali difformità consistono in:

- demolizione della porzione di muratura divisoria tra il disimpegno d'ingresso e il locale soggiorno
- Demolizione della spalletta in muratura e rimozione della porta del disimpegno tra il locale soggiorno e la camera da letto con servizio igienico
- Chiusura della “tettoia aperta in metallo e vetro” (come indicato nella tavola 2 della DIA 17.672.176/2003) con conseguente formazione di nuova volumetria. Detta chiusura determina la formazione di un “corridoio” di collegamento tra il locale cucina e le camere da letto realizzate nel sottotetto
- Rimozione delle porte di chiusura della cucina e della camera da letto (realizzata nel sottotetto) che vengono direttamente collegate attraverso il “corridoio” (di cui al punto

precedente)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MI0311539 del 11/05/2004 (allegato 3)

L'unità immobiliare in esame risulta distinta al NCEU al foglio 383, particella 356, subalterno 711 e deriva dall'unità immobiliare precedentemente censita al foglio 383, particella 356, subalterno 10 (variazione per modifiche interne e recupero parziale sottotetto abitabile del 11/05/2004 n. 40426.1/2004)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- demolizione della porzione di muratura divisoria tra il disimpegno d'ingresso e il locale soggiorno
- Demolizione della spalletta in muratura e rimozione della porta del disimpegno tra il locale soggiorno e la camera da letto con servizio igienico
- Chiusura della "tettoia aperta in metallo e vetro" (come indicato nella tavola 2 della DIA 17.672.176/2003) con conseguente formazione di nuova volumetria. Detta chiusura determina la formazione di un "corridoio" di collegamento tra il locale cucina e le camere da letto realizzate nel sottotetto
- Rimozione delle porte di chiusura della cucina e della camera da letto (realizzata nel sottotetto) che vengono direttamente collegate attraverso il "corridoio" (di cui al punto precedente)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che alcune opere di modifiche non sono conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Milano e al Regolamento Locale D'Igiene, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario ripristinare l'ultimo stato assentito (DIA 17.672.176/2003) mediante le seguenti opere:

- Creazione del disimpegno in corrispondenza del soggiorno e camera da letto, mediante la costruzione di una spalletta in muratura e installazione di relativa porta
- Edificazione di porzione di muratura divisoria e installazione di relativa porta tra il locale soggiorno e il disimpegno
- Installazione di n. 2 porte in corrispondenza del "passaggio" di collegamento tra l'appartamento e la porzione di sottotetto oggetto di recupero ai fini abitativi
- Rimozione della porzione di vetrata, in corrispondenza del "passaggio" di collegamento tra l'appartamento e la porzione di sottotetto oggetto di recupero ai fini abitativi, al fine di ripristinare la "tettoia aperta"
- Rimozione del radiatore in corrispondenza del "passaggio" di collegamento tra l'appartamento e la porzione di sottotetto oggetto di recupero ai fini abitativi

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 5.000,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: Residenziale

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

L'unità immobiliare in epigrafe fa parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale che è compreso nel centro storico della città di Milano, nel quartiere "San Vittore" in Via San Michele del Carso che unisce piazzale Francesco Baracca a piazzale Aquileia.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio (importanti via dello shopping C.so Vercelli) e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali tram linea 10 e 16, autobus linea 68 e le fermate della metropolitana linea rossa M1 "Conciliazione" (distante circa 500 metri) e linea verde M2 "S. Agostino" (distante circa 700 metri).

La zona è attraversata anche da importanti assi viabilistici che consentono la penetrazione alla città di Milano, mentre il collegamento alla rete tangenziale e autostradale dista circa 4/5 km.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via San Michele del Carso 24, è costituito da un edificio la cui costruzione risale agli inizi del '900, e presenta caratteristiche e particolari costruttivi architettonici di pregio.

L'edificio sviluppa su 6 piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Il complesso è dotato di cortile interno.

- Struttura: muratura portante
- Facciate: intonacate e tinteggiate con presenza di cementi decorativi
- Accesso al complesso: portone e cancelletto metallico (pedonale e carraio) con ingresso da via San Michele del Carso 24
- Scala interna: a rampe parallele in materiale lapideo con pianerottoli con pavimento alla palladiana di marmo
- Ascensore: presente
- Portineria: presente con servizio di guardiania
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano terzo. Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano, si accede all'appartamento direttamente nel disimpegno d'ingresso che distribuisce il locale soggiorno dotato di balcone con affaccio su via del Carso e la cucina abitabile, oltre un bagno di servizio con aerazione e illuminazione dal cavedio condominiale.

Dal locale di soggiorno si accede ad una prima camera da letto dotata di servizio igienico di uso esclusivo, mentre, dalla cucina, attraverso un passaggio coperto si accede alla porzione di sottotetto oggetto di intervento di recupero ai fini abitativi, nel quale sono state realizzate due camere da letto (singola e doppia) ed un ulteriore servizio igienico.

L'appartamento si completa di un terrazzo con affaccio sul cortile interno al quale è possibile accedere dalla cucina, dal corridoio coperto già oggetto di attenzione nella presente

perizia per effetto di chiusura abusiva mediante serramenti e vetrata, dalle camere da letto.

L'appartamento è dotato di una cantina ubicata al piano interrato. La cantina è di "normali" dimensioni e presenta un pavimento in piastrelle di ceramica e porta in lamiera.

Appartamento

- esposizione: tripla;
- pareti:
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate
nei servizi igienici le pareti sono parzialmente rivestite con tessere in vetro formato 2 x 2 cm
Nelle camere da letto realizzate nel sottotetto sono presenti pareti mobili in legno
- pavimenti:
nei locali principali (soggiorno e camere) la pavimentazione è costituita da parquet
Nella cucina e nei servizi igienici la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di diverso formato
- infissi esterni:
i serramenti dei locali con affaccio su via del Carso (soggiorno e camere) sono in legno dotati di doppio vetro con camera d'aria. Sistema di oscuramento mediante persiane in legno a scorrimento orizzontale
I serramenti della cucina, del servizio igienico con apertura sul cavedio comune e del servizio igienico realizzato nel sottotetto sono in alluminio con doppio vetro camera
La struttura realizzata nel sottotetto è costituita da pilastri e travature portanti in acciaio. I locali di questa zona dell'appartamento sono dotati di ampie vetrate
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente e/o a scorrimento in legno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo prodotto dalla caldaia installata in apposita nicchia sul terrazzo. La diffusione del riscaldamento all'interno dell'appartamento avviene tramite radiatori in acciaio
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia installata in apposita nicchia sul terrazzo
- servizi igienici:
bagno di servizio: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
bagno camera da letto: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
bagno camera matrimoniale (sottotetto): attrezzato con doppio lavabo, vasca, wc, bidet
- impianto di condizionamento: presente la sola predisposizione
- altezza dei locali:
soggiorno, camera, cucina e bagni (originaria porzione di appartamento) altezza 3,30 mt
Altezza variabile da h 2,60 mt fino a 2,20 mt nella porzione di sottotetto oggetto di recupero abitativo
- condizioni generali: ottime

Cantina

- pareti: intonaco civile
- pavimento: piastrelle in ceramica
- porta d'accesso: anta a battente in lamiera
- altezza: 3,20 mt (circa)

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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le

superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	136,2	100%	136,2
balconi	mq.	14,7	30%	4,4
cantina	mq.	10,5	25%	2,6
		161,4		143,2
		mq. lordi		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **6.950 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	Fg. 383, Part. 356, Sub 711 categoria A/3	143,2	€ 6 950,00	€ 995 240,00
				€ 995 240,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 995 240,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 49 762,00
• Opere di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 5 000,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 1 026,84
<hr/>	
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 939 451,16

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via San Michele del Carso n. 24	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 939 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 751 600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 25 marzo 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

Stamp: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
COLMANO FABIO
architetto 4604