



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1194/2020 - LOTTO 1

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **MILANO, VIA ZURIGO N. 16**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	4
2.3 Descrizione interna del bene	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	6
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione del bene.....	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
4. PROVENIENZA	8
4.1 Attuale proprietario.....	8
4.2 Precedenti proprietari.....	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	9
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	9
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	10
7.1 Pratiche edilizie	10
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale.....	13
7.4 Situazione urbanistica	13
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	14
8. CONSISTENZA	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	14
9. STIMA	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Valutazione Lotto 1.....	16
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	17
ALLEGATI	19

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Zurigo n. 16, piano 5-7

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 462, particella 84, subalterno

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **occupato**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **35,88 m²**

Valore di mercato stimato: _____ **€ 71.760,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 65.000,00**

da occupato: _____ **€ 52.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con solaio

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Milano in via Zurigo n. 16, in zona Inganni, area periferica ovest del Comune al di fuori della Circonvallazione Esterna. L'appartamento (con singolo affaccio a sud-est su cortile comune) è ubicato al piano quinto ed è composto da ingresso cucinino, zona giorno-notte, bagno e balcone oltre a **vano solaio** al piano settimo (sottotetto).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 462, particella 84, subalterno 502;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 m², rendita € 286,63;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Zurigo n. 16, piano 5-7;
- **Intestati:** ██████████ nato a CATANIA il 17/02/1950 CF ██████████
Proprietà per 1000/1000;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 22/02/1995 in atti dal 10/04/1996 DITTA DA MOD. 44 N. 7338/95 - MIGLIORE IDENTIFICAZIONE E CLASSAM. - PREC. VAR. 4071/72 PORZ. A (n. 7338.1/1995).

1.2 Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: parti comuni; vano scala comune; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Del solaio da nord in senso orario: cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Zurigo n. 16, in zona Inganni, area periferica ovest del Comune al di fuori dalla Circonvallazione Esterna.

La zona è principalmente a funzione residenziale ma sono presenti anche attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi (nel raggio di 3 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, piscina comunale, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 47, 49, 58, 63, 67, 76,78, 321, 322, 323, 327, 351, 433); metropolitana distante 300 m (linea M1 Rossa - Fermata Inganni); stazione ferroviaria distante 3 km (stazione di Milano San Cristoforo); autostrada distante 3,5 km (svincolo Bisceglie).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio della fine della prima metà degli anni '60 con accesso da cortile comune.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da sette piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato ed è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portoncino pedonale in ferro e vetro.

Pareti esterne: in mattoni a vista.



Pavimentazione esterna: in asfalto e aiuole a verde. Si riferisce alla pavimentazione della corte comune.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato e pannelli di legno (solo nell'androne di ingresso).

Pavimentazione interna: in marmo.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile in tegole di cotto.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** (con singolo affaccio a sud-est su cortile comune) ubicato al piano quinto e composto da ingresso cucinino, zona giorno-notte, bagno e balcone oltre a **vano solaio** al piano settimo (sottotetto).

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa 2,90 m.

Nota 1: il balcone non è rappresentato nella planimetria catastale.

Nota 2: sulla porta di ingresso del solaio è indicato il n. 23.

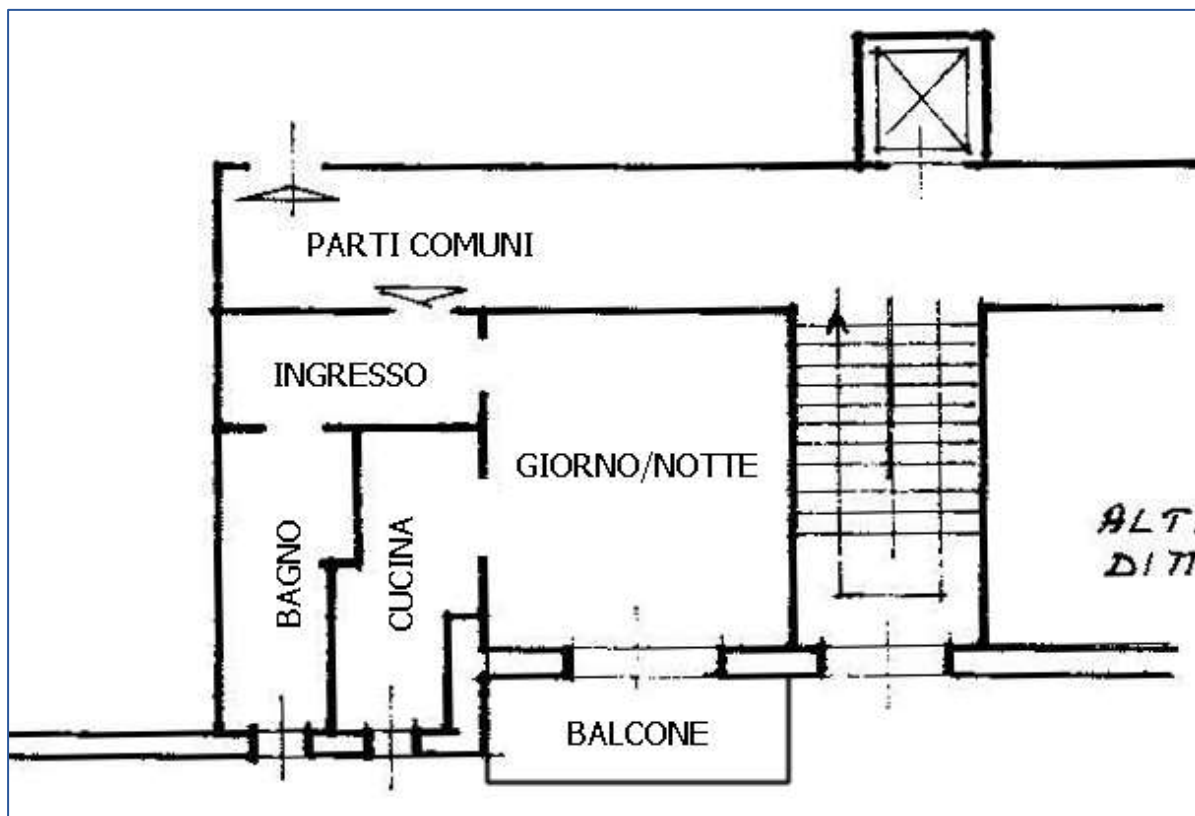


Figura 1 - Schema planimetrico rilevato – appartamento

Descrizione delle componenti edilizie interne appartamento:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e graniglia.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato e, nel bagno e in cucina, in piastrelle di ceramica. In bagno si segnalano evidenti tracce di infiltrazioni e scrostamento dell'intonaco.

Plafoni: in intonaco tintecciato. In bagno si segnalano evidenti tracce di infiltrazioni e scrostamento dell'intonaco.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo e persiane in pvc.

Pavimentazione esterna: in piastrelle. Si riferisce alla pavimentazione del balcone.

Ringhiera: in ferro smaltato.

Impianto Elettrico: non a norma.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa e alluminio dotati di contocalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo.



Descrizione delle componenti edilizie interne solaio:

Porta di ingresso: in lamiera metallica.

Pareti e plafoni: al rustico.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili poiché nell'androne di ingresso è presente una rampa di scalini. Il costo di un montascala per superare la rampa potrebbe essere di circa € 3.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato J1.).



[236,49 kWh/m²/anno]

Certificazione ACE N. 15146037894/12 valida fino al 26/09/2022

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 7050 avvenuta in data 02/09/2021 la presentazione del CIS è differita al 31 marzo 2022, in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 12/04/2021 il bene risulta **occupato** dal sig. ██████████ nato a Genova il 06/03/1971 CF ██████████ in seguito a stipula contratto di locazione ora terminato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta *Contratto di locazione ad uso abitativo* registrato il 03/10/2009 al n. 15306 Serie 3 (Rif. Allegato E1.) nel quale il sig. ██████████ (proprietario esecutato) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione al sig. ██████████

Durata contratto: anni 4 (rinnovabili)

Canone annuo: € 6.180,00 oltre ad € 85,00 mensili a forfait per oneri accessori.

Come esplicitato nel contratto "il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 100 % della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificatasi rispetto all'anno precedente".

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

(rif. Allegato E1.).

Nota: come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 25/06/2021 "**considerando che le parti non hanno comunicato alcuna proroga, essendo i soggetti in capo ai quali sussiste l'obbligo di comunicazione, il contratto si intende terminato il 31/10/2013**".

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

██████████ nato a CATANIA il 17/02/1950 CF ██████████ Proprietà per 1000/1000 (attuale proprietario dal 19/12/1996), in seguito ad atto di compravendita del 19/12/1996 ai nn. 84817/12947 di repertorio a firma Notaio Fossati Giuseppe di Milano, trascritto il 31/12/1996 a Milano 1 ai nn. 43823/31794.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ nato a CATANIA il 17/02/1950 CF ██████████ Proprietà per 1000/1000 (attuale proprietario da ante ventennio, 19/12/1996), in seguito ad atto di compravendita del 19/12/1996 ai nn. 84817/12947 di repertorio a firma Notaio Fossati Giuseppe di Milano, trascritto il 31/12/1996 a Milano 1 ai nn. 43823/31794.

██████████ con sede in Milano CF ██████████ Proprietà per 1000/1000 (dal 30/03/1978 al 19/12/1996), in seguito ad atto del 31/03/1978 ai nn. 1267/8517 di repertorio a firma Notaio Paolo Sala, registrato a Desio l'11/04/1978 n. 2197 e trascritto a Milano 1 il 19/04/1978 ai nn. 13558/11618.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 26/01/2021, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato H1.*) alla data del 30/04/2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 29/10/2008 ai nn. 170570/35239 di repertorio, iscritta il 31/10/2008 a Milano 1 ai nn. 79638/13428, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] CF [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca: € 1.150.000,00

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria, atto del 12/02/2013 ai nn. 10795/2438 di repertorio, iscritta il 15/02/2013 a Milano 1 ai nn. 8850/1111, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Importo ipoteca: € 2.120.000,00

Importo capitale: € 1.060.000,00

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 10/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 13917 di repertorio, trascritto il 20/01/2021 a Milano 1 ai nn. 3471/2246, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (proprietario esecutato).

Nota: pignoramento gravante su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.300,00
---	------------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
--	--------

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00
---	--------

Millesimi generali:	15,00
---------------------	-------

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F1. e Allegato G1.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti del 01/10/2021, in seguito a *Richiesta Visura* PG 417377/2021 del 27/07/2021, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 1923/63 e successive Varianti n. 1046/64, n. 3226/64, n. 1702/65 e n. 2476/65**
- **Rilascio Certificato di Abitabilità n. 141** del 07/08/2020 - Atti 333310/86 a decorrere dal 22/09/1986.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto **dell'appartamento**, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla chiusura della porta tra ingresso e cucina e all'apertura di nuovo vano porta tra la cucina stessa e la zona giorno-notte. Inoltre, non fa parte dell'appartamento oggetto della presente relazione il locale n. 23 (come indicato nelle tavole di progetto approvate), tale locale, ad oggi, è associato ad un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione.

Lo stato di fatto del **vano solaio**, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Milano in quanto sulle tavole di progetto risultano un numero e una distribuzione di vani solaio diversa da quanto rilevato. Tale difformità riguarda quindi anche gli spazi condominiali e altre unità immobiliari non oggetto della presente relazione di stima.

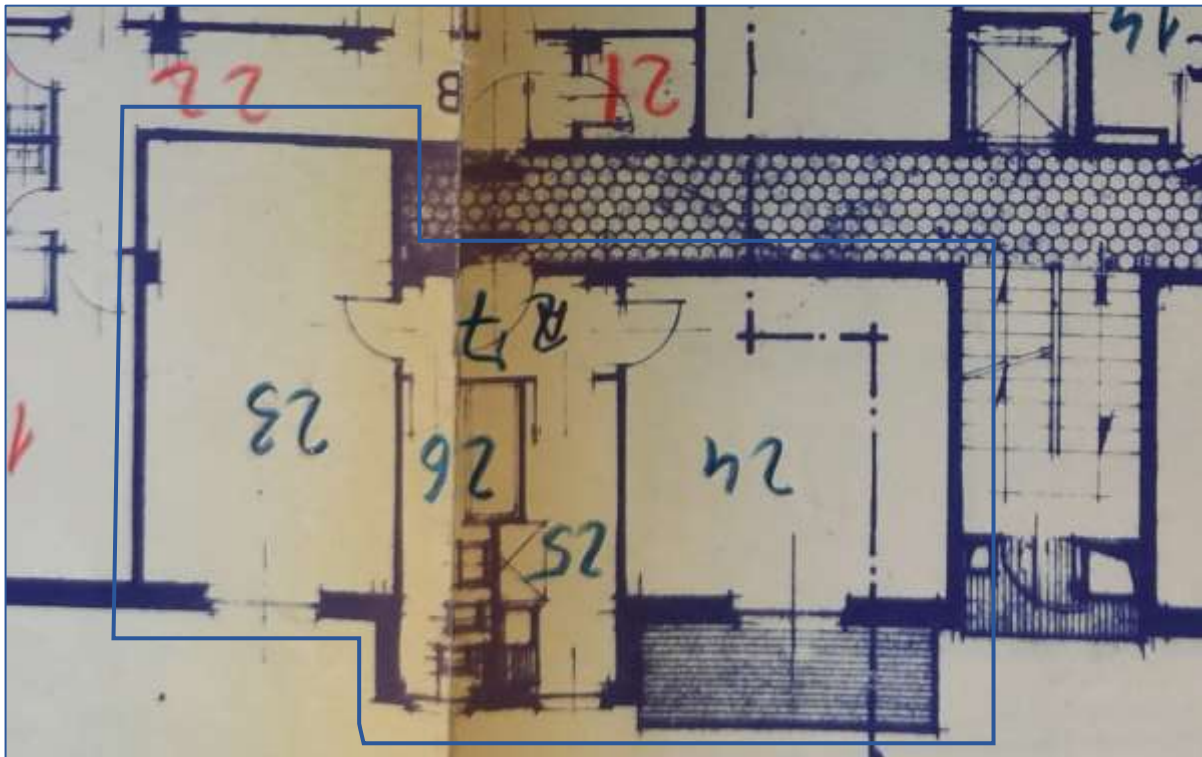


Figura 2 - Estratto tavola di progetto atti di fabbrica - appartamento

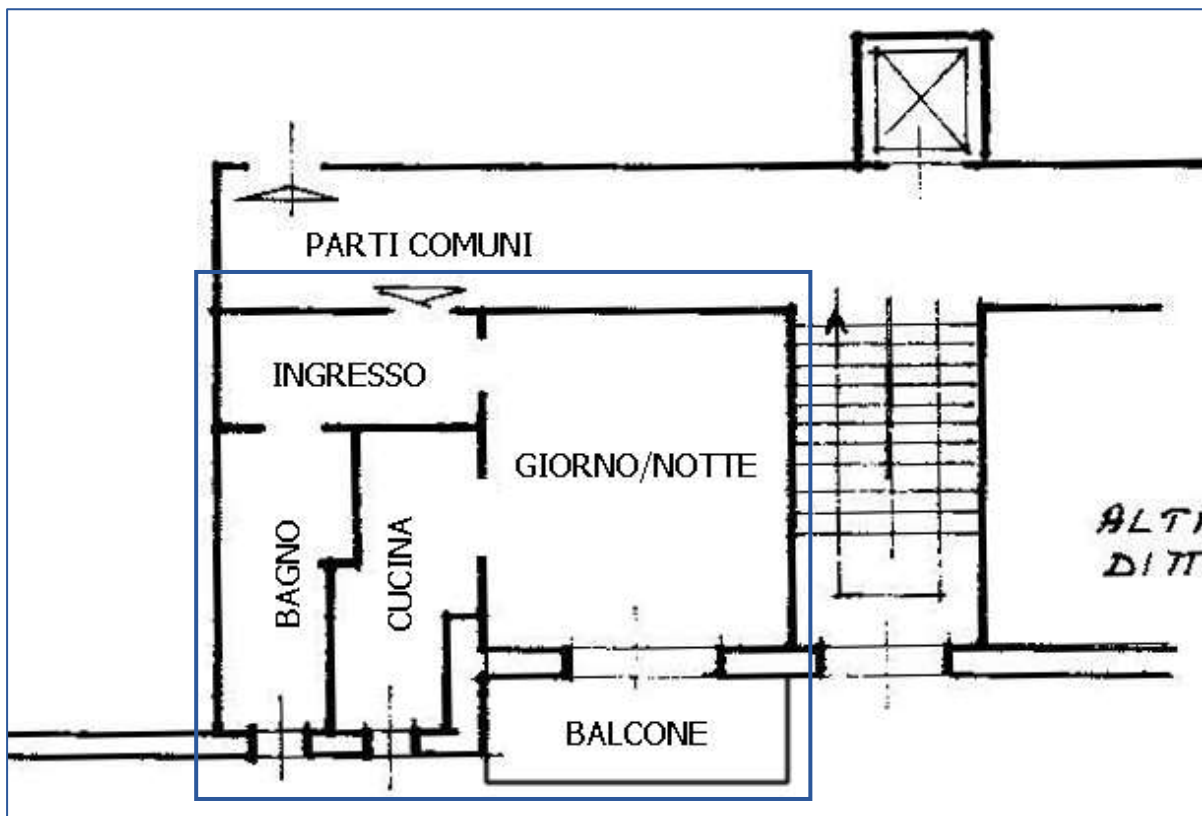


Figura 3 - Schema planimetrico rilevato - appartamento

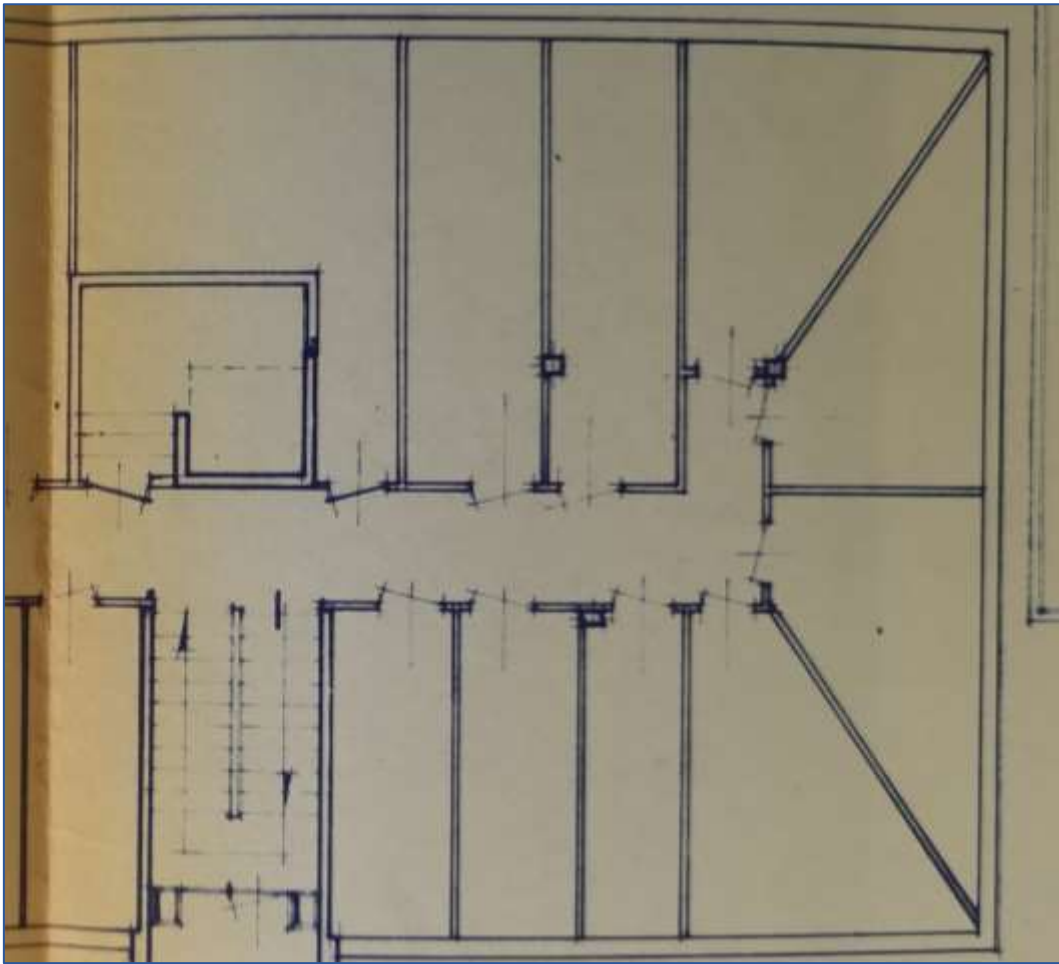


Figura 4 - Estratto tavola di progetto atti di fabbrica - solaio

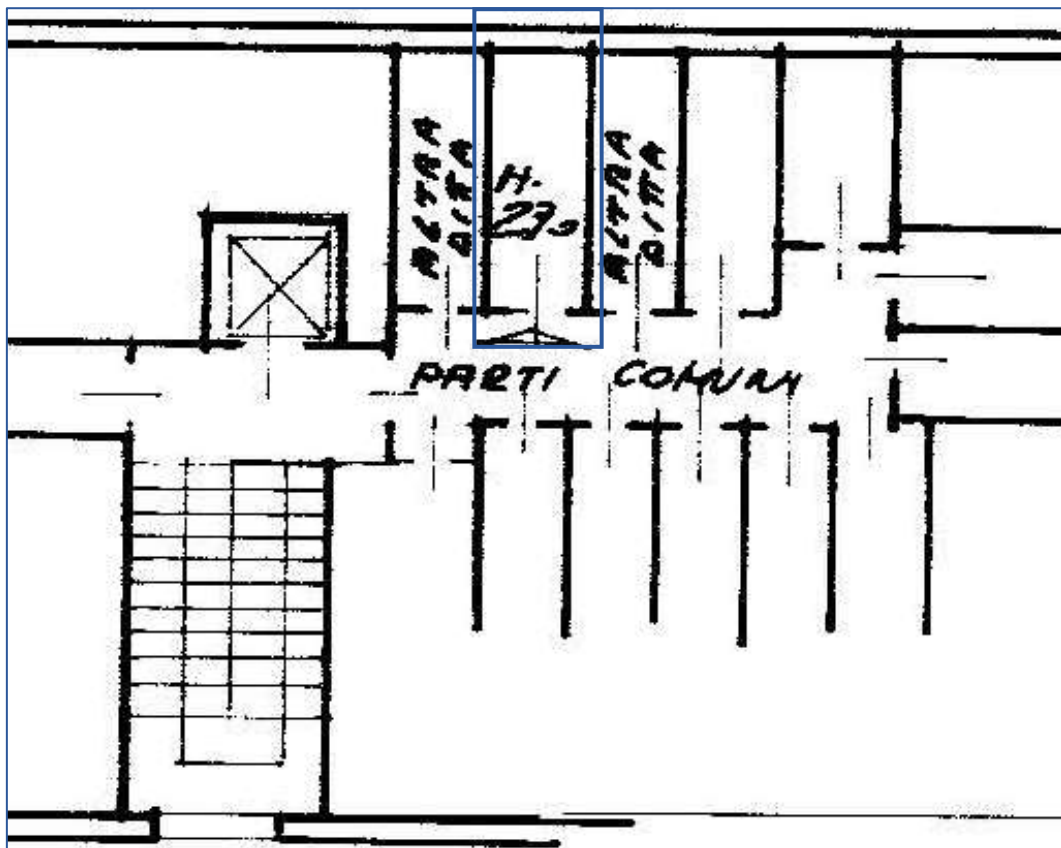


Figura 5 - Estratto della planimetria catastale conforme allo stato di fatto rilevato - solaio

In considerazione della mancanza di pratiche depositate per modifiche interne il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi, e anche alla luce dell'aggiornamento della planimetria catastale del 1995 per "COSTITUZIONE del 22/02/1995 in atti dal 10/04/1996 DITTA DA MOD. 44 N. 7338/95 - MIGLIORE IDENTIFICAZIONE E CLASSAM. - PREC. VAR. 4071/72 PORZ. A (n. 7338.1/1995)", le opere siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla chiusura della porta tra ingresso e cucina e all'apertura di vano porta tra la cucina stessa e la zona giorno-notte. Inoltre, nella planimetria catastale, non è rappresentato il balcone.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOcFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

Nota: a seguito delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate con Nota prot.14709 del 23/06/2020 2020 l'appartamento ed il solaio, in seguito alla variazione catastale presentata tramite Docfa, devono possedere identificativi catastali e planimetrie distinte. Il perito evidenzia quindi che, a seguito di variazione catastale, si verranno ad avere due nuovi subalterni generati, per divisione, dall'attuale unità.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - *Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile - Titolo II Capo V - tessuti urbani a impianto aperto* (Art. 21.3).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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/a 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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.5	34,00	1,00	34,00
Balcone P.5	4,00	0,25	1,00
Solaio P.7	3,50	0,25	0,88
totale	41,50		35,88

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B..

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni civili" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.500,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,10 / prezzo max. 8,70 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. (consultazione novembre 2021)

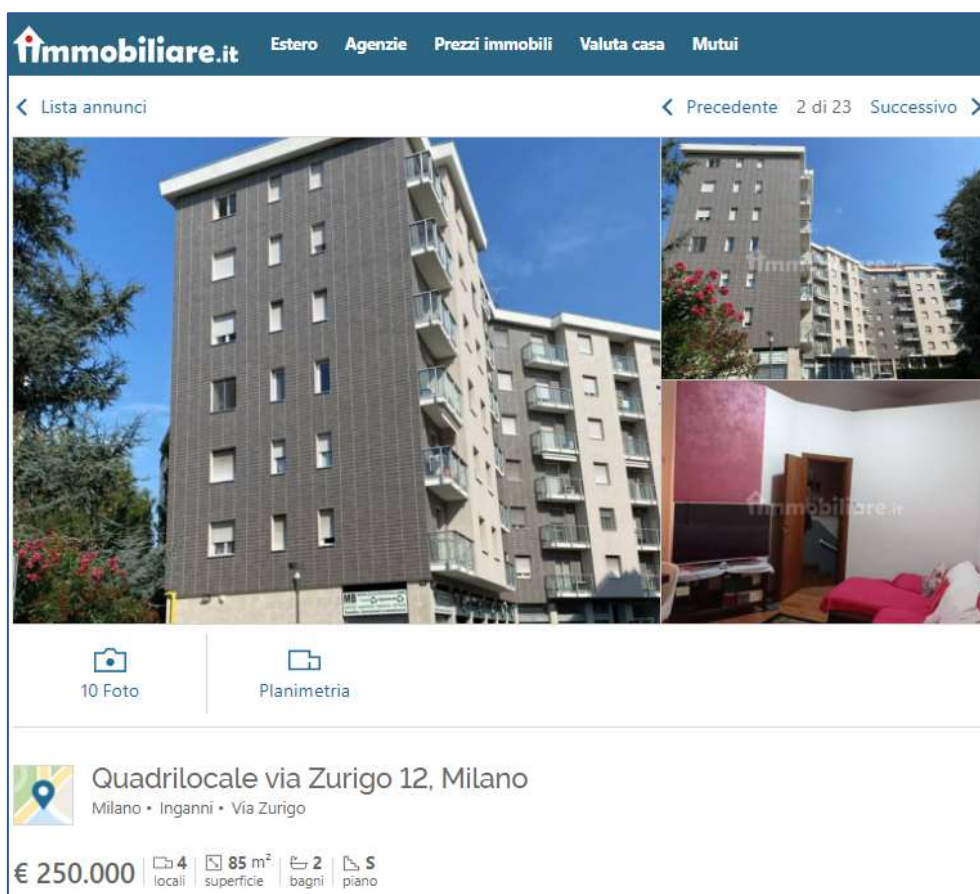
Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 2.172,00 / (massimo) 2.999,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 6,34 / (massimo) 7,97 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the website **immobiliare.it**. The listing is for a **Bilocale via zurigo 14, Milano**. The location is specified as **Milano • Inganni • via zurigo**. The price is listed as **€ 195.000**. The listing includes icons for **2** locali, **49 m²** superficie, **1** bagno, and **6** piano. Below the main image, there are five interactive options: **20 Foto**, **Planimetria**, **FotoPlan**, **Virtual Tour**, and **Video**. The main image shows a living area with a wooden cabinet, a sofa, and a dining table. A smaller inset image shows a staircase.



9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.000,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	35,88	€ 2.000,00	€ 71.760,00	€ 71.760,00
			€ 71.760,00	€ 71.760,00

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 1	€ 71.760,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.588,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 65.072,00
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 65.072,00
arrotondato:	€ 65.000,00
<hr/>	
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 52.057,60
arrotondato:	€ 52.000,00

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 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.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione è terminato in data 13/10/2013, non è necessario, quindi, esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 21/12/2021



ALLEGATI

- A1. Fotografie Lotto 1
- B1. Visura catastale storica Lotto 1
- C1. Planimetria catastale Lotto 1
- D1. Atto di provenienza Lotto 1
- E1. Contratto di locazione Lotto 1
- F1. Informazioni condominiali da Amministratore
- G1. Regolamento di Condominio
- H1. Ispezione ipotecaria
- I1. Atti di fabbrica via Zurigo n. 16
- J1. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- K1. Certificati anagrafici proprietà
- L1. Certificati anagrafici occupante