

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 CCII

N. Gen. Rep. **62/2024+63/2024**

Giudice Delegato: **Dr.ssa ROSA GRIPPO**

Liquidatore Giudiziario: **Avv. Daniele Portinaro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Via Sempione n. 15, Baranzate (MI)



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: studiodrarch@gmail.com

Bene in **Baranzate (Milano)**
Via Sempione n. 15
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:**Identificativo corpo:** **Abitazione.****Immobile in comune di:** Baranzate (Milano) alla Via Sempione n. 15.**1.1. Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per la quota di **1/2** ciascuno in regime di separazione legale dei beni
relativa a nato a il C.F.
e nata a l' C.F.

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano quarto** con annessa **cantina** al **piano S1**, sito nel Comune di Baranzate (MI) alla Via Sempione n. 15 angolo Via Pordoi. Il bene in esame, è composto da tre locali e servizi, oltre al vano cantina al piano cantinato. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **120** ed il vano cantina di circa 12 mq.

Eventuali comproprietari: nessuno.**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

- nato a il C.F. ,
proprietario per la quota di **1/2** in regime di separazione legale dei beni;
- nata a l' C.F. ,
proprietaria per la quota di **1/2** in regime di separazione legale dei beni.

Identificazione catastale: l'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati al:

- **Foglio n. 59 particella n. 56 subalterno n. 11**, Via Sempione n. 15, piano S1-4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 103 mq (totale escluso aree scoperte 95 mq), rendita € 361,52.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22.05.2004 in atti dall'11.06.2007 L.R. n. 13 proveniente dal comune A940 trasferito al comune A618 (n. 32/2007).**Confini:** l'immobile confina a nord con il cortile interno, a sud con Via Sempione, ad ovest con altra proprietà e scala condominiale e ad est con altra proprietà. La cantina confina a nord con terrapieno, a sud con il corridoio comune, ad ovest con altra proprietà e ad est ed est con scala comune.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile in esame, è ubicato in zona periferica del Comune di Baranzate, a breve distanza dal centro cittadino (circa 1Km). La zona a carattere prevalentemente misto (commerciale, produttivo e residenziale), è servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie ed è ben collegata dai mezzi pubblici (con il capoluogo e con i comuni limitrofi). Il Comune di Baranzate, si trova a Nord- Ovest di Milano (a circa 11 Km di distanza dal capoluogo) ed è attraversato dalla ex S.S.233 Varesina e dalla S.P.46 Rho-Monza, oltre ad essere ubicato in prossimità degli svincoli delle autostrade A4 e A8.

Caratteristiche zona: periferica.**Area urbanistica:** misto a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Importanti centri limitrofi:** Milano.**Caratteristiche zone limitrofe:** misto.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linee autobus (560 e 566), linea tranviaria 14, Autostrada A4 Torino-Trieste e Autostrada A8.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Libero.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati relativamente all'immobile in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Dalle **visure ipotecarie per immobile** prodotte in atti, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, le seguenti **formalità:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 09339391006, contro

nato a il , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni e nata a

l' C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio **MACCAGNO Giovanni** di Milano (MI) del 14.07.2008 repertorio n. 122/95, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22.07.2008 ai numeri 96761/24247. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 460.000,00;**

Importo capitale: **€ 230.000,00.**

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 59 mappale n. 56 sub. n. 11).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI E**

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

nato a il , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni e nata a

l' C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, contenente **sentenza di apertura di liquidazione controllata** emessa

dal Tribunale di Milano in data 6.06.2024, repertorio n. 398, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12.11.2024 ai nn. 150501/106254.

Note: gravante sul bene in esame (foglio n. 59 mappale n. 56 sub. n. 11).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2.5. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. **Misure penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: Abitazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.500,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non specificato.

Spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione di Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: nessuno.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **Attuali e precedenti proprietari:**

L'immobile in esame, è pervenuto ai signori _____ nato a _____
il _____ C.F. _____ e _____ nata a _____
Minervino Murge (BA) l' _____ C.F. _____, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei
beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio MACCAGNO
Giovanni di Milano (MI) del 14.07.2008 repertorio n. 121/94, trascritto a
Milano 2 il 22.07.2008 ai numeri 96760/54373, dai signori
_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e
_____ nata in _____ il _____ C.F. _____
, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
in regime di comunione legale dei beni.

Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene è pervenuto ai signori _____ e _____
, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale
dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio MATARRESE
Pasquale di Milano (MI) del 16.10.2000 repertorio n. 89355/13975, registrato
a Milano il 2.11.2000 al n. 29318 e trascritto a Milano 2 il 24.10.2000 ai numeri
98221/66712, dai signori _____ nato a _____ il _____
_____ C.F. _____ e _____ nata a _____
il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 ciascuno.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

Identificativo corpo: **Abitazione**.

7.1. Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. La scrivente ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti amministrativi per la licenza edilizia e per l'agibilità. L'ufficio competente ha rinvenuto a terminale la Licenza Edilizia del 4.12.1961 e relativa Licenza di Abitabilità del 9.10.1963 n. 267754. Al momento della stesura della presente relazione, la scrivente CTU è in attesa di essere convocata per la visione degli atti di fabbrica, precedentemente menzionati. Si provvederà ad immediata integrazione in caso di riscontro da parte dell'ufficio preposto. La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto.

7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per i motivi indicati al punto precedente (7.1.).

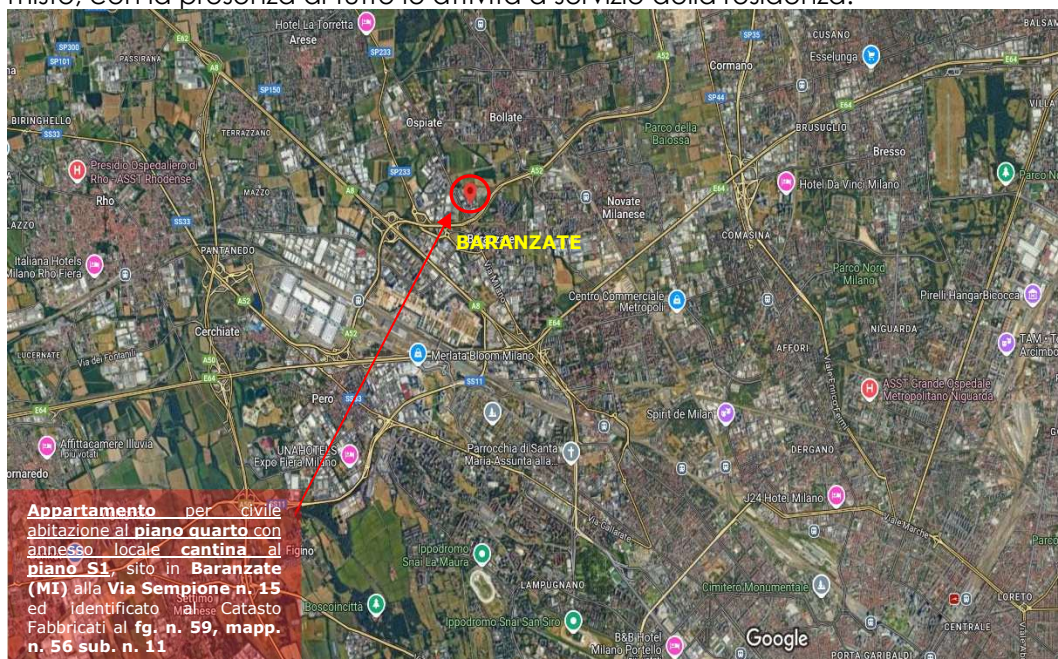
7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dal 14.12.1963, ad esclusione di due difformità riguardanti la finestra del soggiorno, attualmente non presente, ed il collegamento tra la cucina e la camera da letto 1, a mezzo di porta interna.

Descrizione dell'immobile: **Abitazione** di cui al punto 1.1.

Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano quarto** con annessa **cantina** al **piano S1**, sito nel Comune di Baranzate (MI), alla Via Sempione n. 15 angolo Via Pordoi. Il bene in esame, fa parte integrante di un fabbricato condominiale, costruito negli anni '60, e costituito da due palazzine attigue con cortile interno (con accesso indipendente dal civico numero 4 di Via Pordoi) e accessi comuni da due vani scala rispettivamente ai civici numeri 15 e 25 di Via Sempione. Nel caso specifico, si accede dal civico numero 15 di Via Sempione. La zona di riferimento, è a carattere prevalentemente misto, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.



Appartamento per civile abitazione al piano quarto con annesso locale cantina al piano S1, sito in Baranzate (MI) alla Via Sempione n. 15 ed identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 59, mapp. n. 56 sub. n. 11

Foto satellitari



Foto satellitari

Il fabbricato condominiale di cui fa parte integrante il bene in esame, è composto da sei piani fuori terra, adibiti a locali commerciali al piano terra ed appartamenti per civile abitazione ai piani superiori e da un piano interrato, destinato a cantine. I vari piani del fabbricato in questione, sono collegati a mezzo di due scale condominiali distinte (e relativi ascensori) con ingressi rispettivamente ai civici 15 e 25 di Via Sempione. Inoltre, è presente un unico ingresso carrabile al cortile interno dal civico numero 4 di Via Pordoi (cfr. all. 4). Non è presente il servizio di portineria.



Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale in esame presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature diOMPAGNO presentano spessore di 40 cm. La copertura del tetto è a doppio spiovente. I corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala comune (al civico numero 15 di Via Sempione), di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate, rivestite in travertino (cfr. all. 4); i pianerottoli sono pavimentati in marmo posati alla palladiana; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige e bianco (cfr. all. 4); i solai sono tinteggiati di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera è in ferro verniciato di colore nero e corrimano in pvc di colore verde (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pareti rivestite a tutta altezza da mattoncini in ceramica e solaio in lastre di cemento intarsiato di colore bianco (cfr. all. 4); la pavimentazione è in mattoncini di ceramica (cfr. all. 4). Il portone di ingresso è in ferro e vetro normale (cfr. all. 4). I prospetti esterni si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rivestite da mattoncini (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro e pannelli in vetro opaco (cfr. all. 4). L'accesso carrabile condominiale (Via Pordoi n. 4), avviene mediante cancello elettrico in ferro (cfr. all. 4). L'accesso al piano interrato (chiuso da porta in ferro) avviene dalla scala comune (cfr. all. 4). Il piano interrato è pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono allo stato grezzo (cfr. all. 4); l'impianto è del tipo a vista con cavi in pvc (cfr. all. 4). Il cortile comune è pavimento in battuto di cemento (cfr. all. 4).

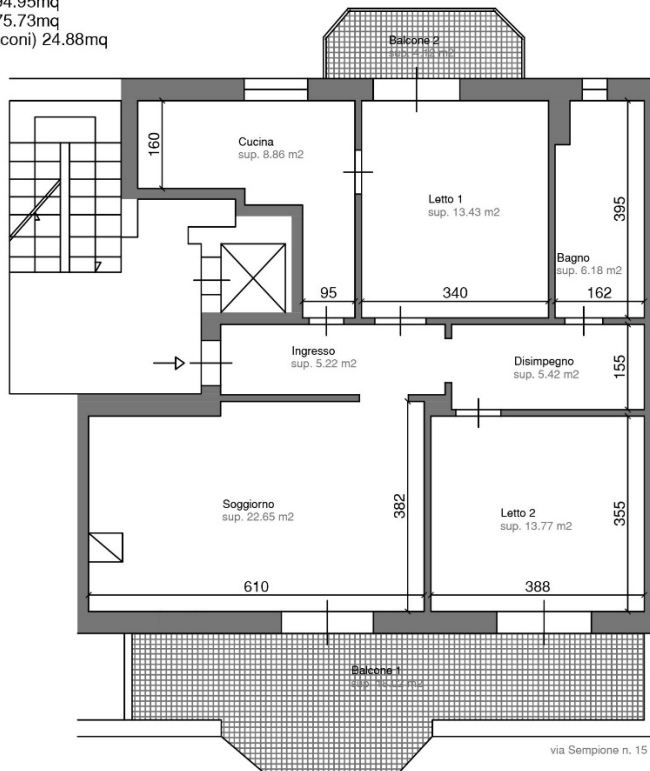


Unità immobiliare (abitazione al piano quarto)

L'**appartamento** in esame, al **piano quarto** con annessa **cantina** al piano S1, facente parte integrante del fabbricato condominiale sopra descritto, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4). L'immobile allo stato attuale, è composto dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dal disimpegno, da due camere da letto e da un bagno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4). Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dal vano ingresso si accede a destra nel vano soggiorno (a sua volta collegato al balcone 1, con affaccio su Via Sempione) e a sinistra, nel vano cucina a sua volta collegata alla camera da letto 1 (con ingresso principale dal vano ingresso e dotata di balcone 2 con affaccio sul cortile interno). Tornando al vano ingresso e proseguendo di fronte, si accede nel disimpegno da cui si accede a destra, alla camera da letto matrimoniale (L2) e a sinistra, nel bagno. Al piano interrato, il locale cantina di pertinenza dell'abitazione, risulta essere il primo a destra (cfr. all. 2-3-4).

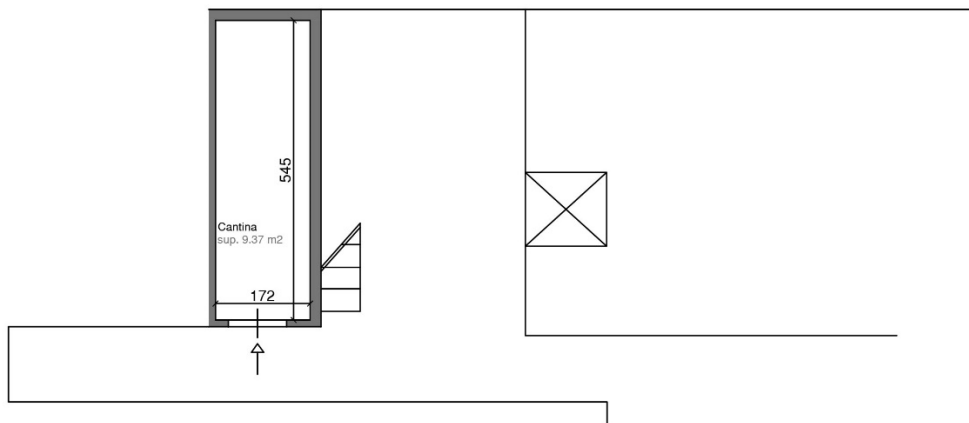
PIANTA PIANO QUARTO

Altezza 2.90m
 Superficie lorda abitazione 94.95mq
 Superficie netta abitazione 75.73mq
 Superficie lorda esterna (balconi) 24.88mq



PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 2.30m
 Superficie lorda cantina 11.77mq
 Superficie netta cantina 9.37mq



Appartamento per civile abitazione al **piano quarto** con annessa **cantina al piano S1**, sito in Baranzate (MI) alla Via Sempione n. 15 – **Pianta Piano S1-4. Stato dei luoghi**
 Rilievo grafico a cura del CTU

Dal vano **ingresso** dell'abitazione, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4), si accede a destra nel vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 23 mq (cfr. all. 2-3-4), dotato di **balcone 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4) e a sinistra, nel vano **cucina** di pianta ad L e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4). Attigua alla cucina (e comunicante a sua volta), si trova la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4), dotata di **balcone 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4). Dal vano ingresso si prosegue, di fronte, nel **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4). A destra del corridoio, si trova la **camera da letto matrimoniale (L2)** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4), mentre a sinistra, si accede al **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile

di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4). Il vano **cantina** al piano interrato presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4).



Finiture interne dell'immobile

L'immobile è pavimentato in graniglia di marmo, ad esclusione del parquet nella camera da letto 2, del gres porcellanato nel bagno e delle marmette di cemento nella cucina (cfr. all. 4). Le pareti dell'abitazione sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco e grigio chiaro (vano ingresso e disimpegno) [cfr. all. 4]; il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il vano cucina presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica ed in parte tinteggiate di colore beige (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di tutti i sanitari, della doccia e della vasca da bagno, presenta pareti rivestite in parte da piastrelle in gres (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in legno e vetro normale con tapparelle in pvc per il soggiorno, il bagno e le due camere da letto (cfr. all. 4); inoltre, sono dotate di ulteriore infisso (esterno) in alluminio e vetro normale e zanzariera per il bagno (cfr. all. 4); l'infisso della cucina è in alluminio e vetrocamera con tapparella in pvc e zanzariera (cfr. all. 4). I balconi sono pavimentati in mattoncini (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione è del tipo blindato (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano S1, presenta pavimentazione in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); la porta di accesso è in legno, munita di normale serratura a chiave (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento (centralizzato con caloriferi in ghisa), di impianto videocitofonico, telefono, tv e di due unità split (soggiorno e camera da letto matrimoniale).

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni relativa a nato a il C.F. e nata a I' C.F.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie lorda complessiva dell'abitazione di circa **mq 120** (incluso superfici esterne).

E' posto al piano quarto.

L'edificio è stato costruito negli anni '60 ed è composto da n. 7 piani complessivi, di cui n. 6 fuori terra e n. 1 interrato.

L'immobile ha un'altezza interna di 2.90 m.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: buono.

Condizioni generali del fabbricato condominiale: buono. Lo stato manutentivo del fabbricato condominiale relativa alla parte esterna (facciata e balconi) è da considerarsi buono, così come le parti comuni.

Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano quarto è di **94.95 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **24.88 mq**. L'altezza interna utile è di 2.90 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **75.73 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	5.22	1,00	5.22
Soggiorno	Sup. reale netta	22.65	1,00	22.65
Cucina	Sup. reale netta	8.86	1,00	8.86
Disimpegno	Sup. reale netta	5.42	1,00	5.42
Letto 1	Sup. reale netta	13.43	1,00	13.43
Letto 2	Sup. reale netta	13.77	1,00	13.77
Bagno	Sup. reale netta	6.18	1,00	6.18
		75.73		75.73

La superficie lorda coperta della cantina al piano S1 è di **11.77 mq** e la superficie coperta interna netta è di **9.37 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantina al piano S1	Sup. reale netta	9.37	1,00	9.37
		9.37		9.37

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione al piano 4 (incluso balconi)	Sup. reale lorda	119.83	1.00	119.83
Locale cantina al piano S1	Sup. reale lorda	11.77	1.00	11.77
		131.60		131.60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di stima:

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Baranzate, il cui valore

unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq 2.700,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.150,00.

- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al 1° semestre 2024), da cui si ricava che per immobili a destinazione residenziale in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/PERIFERIA" del Comune di Baranzate, l'importo varia da un minimo di €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.400,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 1.775,00 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati nella valutazione di stima dell'immobile in esame, anche le *caratteristiche intrinseche* (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'abitazione presenta una buona distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione in esame, è buono. Inoltre, il bene è ubicato a circa 11 km da Milano e la zona di riferimento, risulta adeguatamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e di tutte le attività a servizio della residenza, oltre ad essere ben collegata dai trasporti pubblici e dalla rete stradale. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'età della costruzione (anni '60), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.800,00**. Per il calcolo della **consistenza commerciale del lotto unico**, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta esterna (balconi) e la superficie lorda coperta del locale cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superfici e equivalente
Abitazione al piano quarto	Sup. reale lorda	94.95	1.00	94.95
Balconi	Sup. reale lorda	24.88	0.30	7.46
Locale cantina la piano S1	Sup. reale lorda	11.77	0.25	2.94
		131.60		105.35

Pertanto, la superficie commerciale dell'abitazione è pari, per arrotondamento, a **105 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Listino 1° semestre 2024;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

8.3. Valutazione **LOTTO UNICO**

Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Abitazione al piano S1-4	105,00	€ 1.800,00	€ 189.000,00

			€ 189.000,00
--	--	--	---------------------

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% comoda 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.

LOTTO UNICO

Valore (appartamento)	€ 189.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente:	-€ 0,00
	€ 179.550,00

Prezzo base d'asta PIENA PROPRIETA' LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 180.000,00**
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni

Occupato
(Non ricorre il caso) € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

8.5. Giudizio di comoda divisibilità:

Non ricorre il caso.

8.6. Criticità da segnalare:

Nessuna.

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 osservanza

Milano, 13.01.2025

l'Esperto nominato

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo metrico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Visure ipotecarie;
7. Atto di provenienza;
8. Richiesta accesso agli atti amministrativi.