

Arch. Maria Luisa Marzorati

Arch. Maria Luisa Marzorati



PERIZIA ESTIMATIVA GIURATA DI IMMOBILE

A seguito di incarico conferitomi [REDACTED], la sottoscritta Maria Luisa Marzorati, Consulente presso il Tribunale di Milano al n. ° 10519, in data 1 settembre 2019, ha svolto un sopralluogo a Milano in Via Eustachi n. ° 19 in presenza dell' Avvocato [REDACTED] per procedere alla valutazione dell' unità immobiliare così censita al N.C.E.U. del Comune di Milano:

«negozio sito in Via Eustachi n. ° 19, Foglio 316, mapp. 376, sub. 5, piano T, scala 2, Categoria C/ 1, classe 10, superficie catastale 89 mq, rendita €. 3254,92

Confini da nord e in senso orario: parti comuni, Via Eustachi, altro negozio, cortile interno condominiale

Si intendono comprese nella presente perizia le quote di comproprietà delle parti comuni del condominio come da tabella millesimale condominiale.

La valutazione è stata effettuata sulla base delle seguenti ipotesi:

- 1 — cessione dell'immobile considerandolo occupato
- 2 — l'unità immobiliare sarà trasferita libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, da liti in corso e debiti di qualsiasi natura.

Ubicazione e descrizione della zona: la Via Eustachi, a doppio senso di marcia, è situata nella zona semicentrale del Comune, è una zona con scarsa presenza di verde pubblico e privato. Il quartiere è principalmente destinato a residenza, presenza discreta di attività commerciali nelle vicinanze, scuole e luoghi di culto. Buona la presenza di mezzi pubblici.

Descrizione dell'immobile: il negozio fa parte di un condominio medio signorile di 8 piani fuori terra, in discreto stato di manutenzione. Il negozio, dotato di doppio affaccio sul cortile condominiale e su strada, è costituito da due vetrine, un ampio locale adibito a attività di parrucchiere, un antibagno e bagno con affaccio sul cortile interno.

Il negozio presenta caratteristiche originarie: pavimento in marmo e serramenti con vetri doppi.

Le spese condominiali ammontano nel riparto consuntivo del 2018 a circa €. 4.000 annuali. Impianto di riscaldamento: condominiale a radiatori.

Altezza interna dei locali: 375 cm. Consistenza totale 99 mq. commerciali (vedi tabella)

Conformità catastale: la disposizione dei locali non è conforme alla planimetria catastale allegata. (In particolare non è indicata in planimetria la zona di bagno e antibagno con relativa finestra). Da verifiche ipocatastali eseguite, si è potuto verificare che la reale consistenza venduta negli atti di provenienza è quella rilevata in loco.

Occorre predisporre una regolarizzazione obbligatoria per poter vendere l'immobile: una corretta planimetria catastale e un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (costo indicativo €. 1.200).

dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

tipologia catastale dell'immobile: C/ 1 vetustà : negozio in
edificio vecchio oltre 40 anni condizioni generali di
manutenzione: buone ■ piano terra su strada ■

coefficiente di orientamento/luminosità : est, ovest ■

esposizione principale sul lato est , strada trafficata ■

negozio con superficie minore di mq. 100 e due vetrine

■ negozio sprovvisto di cantina di pertinenza ■

negozio sprovvisto di box

■ Attestato di Prestazione Energetica : valido fino al 21/09/2019 ■ attuali

quotazioni immobiliari di mercato : vedi allegati

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore totale
terra	negozio	99	1,00	99,00	3.800	376.200
	totale	99		99,00		376200

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

Stato occupativo: l'immobile risulta affittato con regolare contratto di locazione ad uso commerciale per negozio di parrucchiere con decorrenza dal 1 ottobre 1999 (durata della locazione 6 anni) al canone di G. 27.000 annuali.

Valore dell'immobile libero : € . 376.200 arrotondato a € . 376.000.

Valore dell'immobile occupato (- 20%) : G. 300.800 arrotondato a € . 300.000.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi,

Milano, 29 ottobre 2019



Arch. Maria Luisa Marzorati

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

208644

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

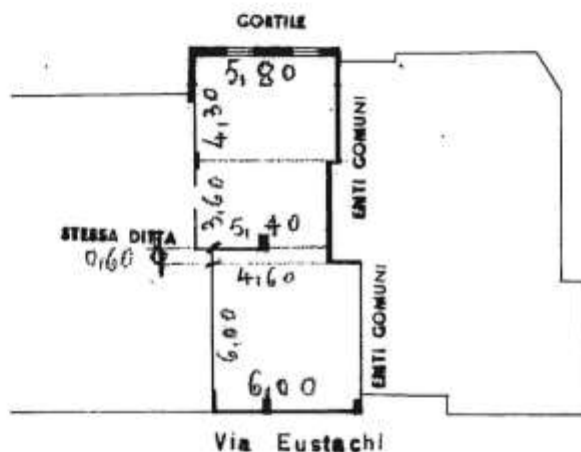
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DE. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 410

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **Eustachi**
Ditta **Soc. Coop. Edilizia ETIZIA 66 s.r.l. con sede in Milano**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

SCHEDA O N. 989855

PIANTERRENO h 377



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

- 6 MAR. 1969



MAR. 1969

Compilata dal geom. Carlo Vaccaroni
(Titolo, nome e ragione del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Pavia
nata Valle Lomellina **15 MAR. 1969**

Firma: geom. Carlo Vaccaroni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 316 - Particella: 376 - Subalterno: 5 >
VIA BARTOLOMEO EUSTACCHI n. 19 piano: T scala: 2;