

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 331/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Unità immobiliare residenziale in Milano - Via Tito Livio n. 29**



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano Via Tito Livio n. 29

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: **483** Particella: **307** Sub.: **4**

#### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 188.000,00

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare residenziale

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Via Tito Livio n. 29 a Milano, composto da due locali oltre servizi e balcone.  
L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

██████████ nato ██████████ (MI) il ██████████, c.f. ██████████

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):**

██████████ nato a ██████████.f. ██████████, proprietà per 1000/1000

dati identificativi: foglio **483**, particella **307**, subalterno **4**

dati classamento: cat. A/3; classe 3; zona cens. 2- consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 58 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 464,81

indirizzo: Milano, VIA TITO LIVIO n. 29 Piano 1

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze in senso orario da nord:**

cortile comune, condominio Tito Livio n. 31, via Tito Livio, proprietà di terzi e vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 25/03/1959)*

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

**Caratteristiche zona:** Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato Via Tito Livio n. 29, zona Periferica (TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI) sud-est della città, in prossimità di Piazza Salgari.

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con limitata possibilità di parcheggio a strisce blu (a pagamento)

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale

**Principali collegamenti pubblici:** buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linea tram 16, linee autobus 90 e 91) e sotterranei con la MM3 fermata Lodi Tibb e con il passante ferroviario di Porta Romana nelle immediate vicinanze.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale in Comune di Milano sito in Via Tito Livio n. 29 ad angolo con Via Val Bogna n. 4, zona periferica sud-est della città, in prossimità di Piazza Salgari, con carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato ha coperture a falde ed è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare costituito da sette piani fuori terra, compreso il piano terra adibito a negozi, oltre ad un piano interrato.

- Facciata su strada: intonacata e tinteggiata di colore ocra con porzioni rivestite in pietra/mosaico e zoccolatura in marmo per tutto il piano terra in condizioni sufficienti;
- Facciata interna: intonacata e tinteggiata di colore grigio necessitante di manutenzione (come riferito dall'amministratore);
- portone accesso fabbricato: ad anta doppia a battente in alluminio verniciato di colore verde e vetro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala comune: in marmo
- servizio di portineria: assente
- ascensore: presente

Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala all'ingresso priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche

- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con doppio affaccio, su cortile interno e su Via Trito Livio; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un piccolo disimpegno, due locali, un cucinino, un ripostiglio, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca ed attacchi lavatrice) ed un balcone.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto/scarso, necessitante di ammodernamento nelle finiture datate e revisione impianto elettrico.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Abitazione

- esposizione: doppio affaccio a sud su Via Tito Livio ed a nord su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo semplice in legno in condizioni modeste;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni modeste;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro in condizioni datate;
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura; piastrelle in ceramica in bagno ed in cucina in condizioni modeste;
- plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni modeste/scarse;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi
- acqua calda sanitaria: impianto di tipo autonomo con boiler; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,95 circa

### 2.4. Certificazioni energetiche

#### CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per l'unità.

L'amministratore ha fornito per il fabbricato le seguenti certificazioni: CIS, Sicurezza antincendio e Valutazione rischi da fulmini

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 23/07/2024.

La scrivente, in data 23/07/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

Note: l'Agenzia delle Entrate ha fornito unicamente contratti superati

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con contratti superati, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/04/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 03/09/2024, **(all. 5-Ispezioni ipotecarie)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà al ventennio

- ✓ Al Sig. ██████████ esecutato, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta anteriormente al ventennio, per compravendita dalla Sig. ra ██████████ con atto a rogito Notaio Giovanni Lainati in data 20/03/1973, Rep. 399650, **trascritto a Milano 1 il 13/04/1973 ai n.ri 15397/13147.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copia atto reperita presso la conservatoria + nota estratta dalla scrivente; all. N. 4- Provenienze)*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/04/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 03/09/2024, **(all. 5-Ispezioni ipotecarie)** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 11/03/2024 rep. 4815, trascritto a Milano 1 in data 12/04/2024 ai nn. 27002/20431 promosso da [REDACTED]

[REDACTED], contro l'esecutato, [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 03/09/2024 (all. 5-Ispezione ipotecaria) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 25/07/2024, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (all. 6- Informazioni condominiali), quanto segue:

**Spese scadute:**

“La gestione 2022.2023 si è chiusa con un debito del sig. Gottardi di € 2.331,15 oltre alla spesa straordinaria terrazzo pari a € 437,01;

TOT: Euro 2.768,16

Il preventivo per la gestione in corso 2023.2024 è pari a € 2.180,00

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro 2.000/2.500 euro circa "in base anche all'utilizzo del riscaldamento";  
**Millesimi proprietà:** 23,4800 su 1.000,000

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; *vi è in corso un'altra causa di pignoramento immobiliare*
  - se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: *non vi è nessuna problematica con il condominio o i vicini*
  - se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: *vi sono in programma interventi di natura straordinaria inerenti a messa in sicurezza facciata interna*
  - se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi: *vi è presenza di amianto in pluviali, monitorati da un responsabile amianto*
  - copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.
  - copia del Certificato di idoneità statica (CIS), se redatto;
  - se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato
  - Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità per il fabbricato se in Vostro possesso.
- Si invia tramite wetransfer tutta la documentazione del condominio in nostro possesso\*.*

\*L'amministratore ha fornito per il fabbricato le seguenti certificazioni: CIS con risultato: "Positivo con Prescrizione (su elementi secondari)", Sicurezza antincendio e Valutazione rischi da fulmini oltre alle Pratiche edilizie

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, Regolamento di Condominio + Documentazione- CIS, Sicurezza antincendio e Valutazione rischi da fulmini ricevuti dall'amministratore; all. N.6- Informazioni condominiali)

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed ai documenti ricevuti

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V – Tessuti Urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Licenza per opere edilizie N. 3073 Atti 210586/45292/1952 rilasciata in data 19/12/1952 per "Costruzione di fabbricato di otto piani fuori terra ad uso abitazione" in Via Tito Livio 29;
- Licenza per opere edilizie N. 1949 Atti 50027/12119/1954 rilasciata in data 26/08/1954 per "Modifica opere autorizzate con licenza in atti 210586/45292-52 in data 19/12/1952" in Via Tito Livio 29;
- Non risulta in atti rilasciato il Certificato di occupazione/Abitabilità per il Civico n. 29, presente solo il verbale di seconda visita per l'Occupazione ed il certificato di Collaudo per i civici 29, 31 e 33. Note: si riporta che il suddetto fabbricato al civ. 29 (di cui è parte il bene in oggetto) fa parte di un complesso edilizio di n. 3 fabbricati comprendente oltre al civ. 29 anche i civici 31 e 33; solo per il civico 31 (non oggetto) è stato rinvenuto il Certificato abitabilità oltre che il verbale di terza visita per occupazione con i relativi disegni; mentre per il fabbricato al civ. 33 (non oggetto) è stato rinvenuto il Verbale di terza visita per l'occupazione con i relativi disegni.

(Istanza e titoli sopra citati con relativi tipi grafici e documentazione di Collaudo; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

## **7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (23/07/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno della rimozione della porta con relativo falso telaio tra il l'ingresso ed il disimpegno notte con passaggio ad arco.

Il futuro aggiudicatario potrà provvedere quindi, con una semplice opera di falegnameria, al riposizionamento della suddetta porta con falso telaio.

Costi stimati indicativi Euro 1.000,00.

Alla data del sopralluogo (23/07/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- chiusura di vano porta tra il locale camera e l'ingresso ed apertura di vano porta tra il disimpegno e l'ingresso come invece rappresentati nei disegni del 1957

Per la regolarità urbanistica-edilizia e catastale sarà necessario far predisporre un aggiornamento della scheda planimetrica tramite tecnico abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate.

Costo presumibile per quanto sopra esposto Euro 600,00 circa

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le

pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	55,3	100%	55,3
balcone	mq.	1,7	30%	0,5
		<b>57,0</b>		<b>55,8</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrotondati 56,00 mq</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato di Milano:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 – zona D16– Periferica/ TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico

dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	56,0	€ 3.600,00	€ 201.600,00
				<b>€ 201.600,00</b>

**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.

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 201.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.080,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.600,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.768,16
	<b>€ 187.151,84</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 188.000,00</b> <b>arrotondato</b>
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 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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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, 06/09/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Relazione notarile in atti**

Relazione notarile in atti

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia atto reperita presso la conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di condominio e Documentazione allegata (CIS, Sicurezza antincendio, Valutazione rischi da fulmini)

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Titoli edilizi + stralcio tipi grafici

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne