

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

RGE 542/2022



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina

Unità immobiliare in Milano, via Lentasio n. 1

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Lentasio n. 1

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **437**, particella **254**, subalterno **702**

Stato occupativo

il bene è risultato in uso alla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Non presenti

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 923.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**
via Lentasio n. 1

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Lentasio n. 1, appartamento sito al piano quarto composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto e due servizi igienici, oltre disimpegni e balcone con affaccio su cortile interno. L'unità immobiliare è completata da cantina al piano interrato contraddistinta con il numero d'interno 12.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà **XXXXXX XXXX XXXXX** per 1/1 in regime di separazione dei beni
Nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestato: **XXXXXX XXXX XXXXX** proprietà per **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **foglio 437 particella 254 subalterno 702**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani

Superficie Catastale Totale: 127 m², Totale escluse aree scoperte: 125 m²

Rendita € 2.277,57

Indirizzo: via Lentasio n. 1, piano 4-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via Lentasio, altra unità immobiliare e parti comuni (ascensore e vano scala), affaccio su cortile interno, atro mappale

Della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina "parte comune condominiale contatore acqua", via Lentasio

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/07/2024 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso alla proprietà.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 12), 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

TRASCRIZIONE del 03/05/2022 – Registro Particolare 23725 Registro Generale 34092

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 17256 del 14/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.B. Nel merito del pregresso procedimento, si riscontra che all'interno del fascicolo telematico è presente la seguente annotazione "la cancelleria attesta che il pignoramento notificato in data 31/03/2022 **non risulta iscritto a ruolo**". In data 04/06/2024 lo scrivente provvedeva a recarsi presso la cancelleria della terza sezione del Tribunale di Milano, che comunicava verbalmente che il predetto procedimento risulta "**estinto**"

TRASCRIZIONE del 03/05/2022 – Registro Particolare 23725 Registro Generale 34092

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 17256 del 14/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX

Contro: XXXXXX XXXXX XXXXX

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Ogliari Srl", che in data 07/10/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di comproprietà: 37,06/1000

Millesimi generali: 52,27/1000

Millesimi ascensore: 53,24/1000

Millesimi riscaldamento: 41,61/1000

Millesimi generale: 37,0/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio è riferito al periodo dal 1° aprile al 31 marzo dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: € /anno 5.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/10/2024

- Spese insolte anno in corso: € 0,00

- Spese insolte anno precedente: € 0,00

Spese di gestione straordinaria scadute e insolute alla data del 07/10/2024: € 0,00

Si precisa che è in corso un esercizio straordinario dal 01/06/2024 al 31/12/2024 per "lavori agli ascensori"



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:

L'amministratore di Condominio ha fornito copia del regolamento di Condominio (allegato 10) oltre al Certificato di censimento dell'amianto (allegato 11)

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

L'edificio è dotato di ascensore di collegamento ai piani.

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:

Non fornito dall'Amministratore di Condominio

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), dell'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare (allegato 4) e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà di:
XXXXXX XXXX nata a XXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto e XXXXXXX XXXXXX XXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera nuda proprietà, pervenuti, oltre ventennio, come segue:
 - per il diritto di usufrutto alla sig.ra XXXXXX XXXX con atto di compravendita notaio Leonardo Soresi in data 15/10/1987 Repertorio 31807, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 13/11/1987 ai nn. 49270/33171, parte venditrice XXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXX
 - Per il diritto di nuda proprietà al sig. XXXXXXX XXXXXX XXXXX con atto di donazione notaio Secondina Sola in data 21/12/1991 repertorio 34354/10190, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 25/01/1992 ai nn. 5999/4751, sottoposto a condizione di reversibilità, parte donante XXXXXX XXXX.
Annotazione di atto di rinuncia a condizione di reversibilità in data 28/01/2012 ai nn. 65645/8544



- Con ricongiungimento di usufrutto a favore di XXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXX XXXX nata a XXX il XX/XX/XXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, volturato in data 25/08/2021, l'unità diveniva di piena proprietà di XXXXXXX XXXXXX XXXXXX (sopra generalizzato)
- Con atto di donazione in data 02/09/2021 notaio Santosuosso Fabrizio n. 71639/41821, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 13/09/2021 ai nn. 71316/49767 l'unità immobiliare veniva donata alla sig.ra XXXXXX XXXX XXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
(allegato 5)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 7)

L'edificazione del complesso edilizio è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Atti di fabbrica:

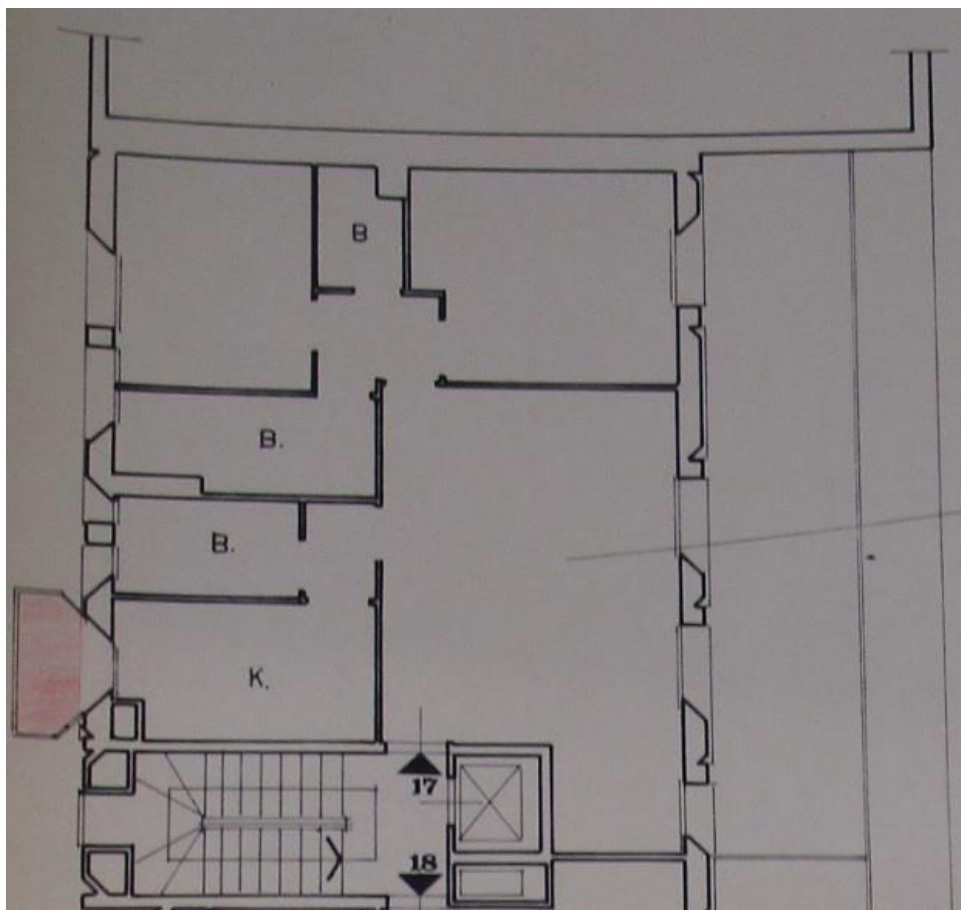
- Licenza per opere edilizie n. 2207 del 03/11/1967 (atti 205607/23459/1967)
- Licenza per opere edilizie in variante n. 304 del 02/03/1971 (atti 239862/28033/69)

Successive modifiche:

- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 11146 del 11/05/1998 per le seguenti opere: *“aumento di superficie delle unità 13 e 14 rispettivamente di mq 13,05 e mq 12,10 al 2° piano e **formazione di due balconi per una snr di mq 2,08 ognuno; al 3° e 4° piano formazione di 4 balconi per una snr pari a mq 2,08 ognuno; al 5° piano trasformazione di sottotetto in due abitazioni per mq 43,91 e mq 39,95; al 7° piano trasformazione di sottotetto in abitazione per mq 67,33; al 2° e al 3° piano modifiche interne; modifiche di facciata; al 1° piano frazionamento di una unità immobiliare in due unità; trasformazione di due cantine in due negozi di mq 104,49 e mq 70,66; cambio d'uso da residenza a negozio al 1° piano di mq 130,57 e da residenza ad ufficio per mq 128,13 e mq 33,65; al piano terra modifiche interne”***

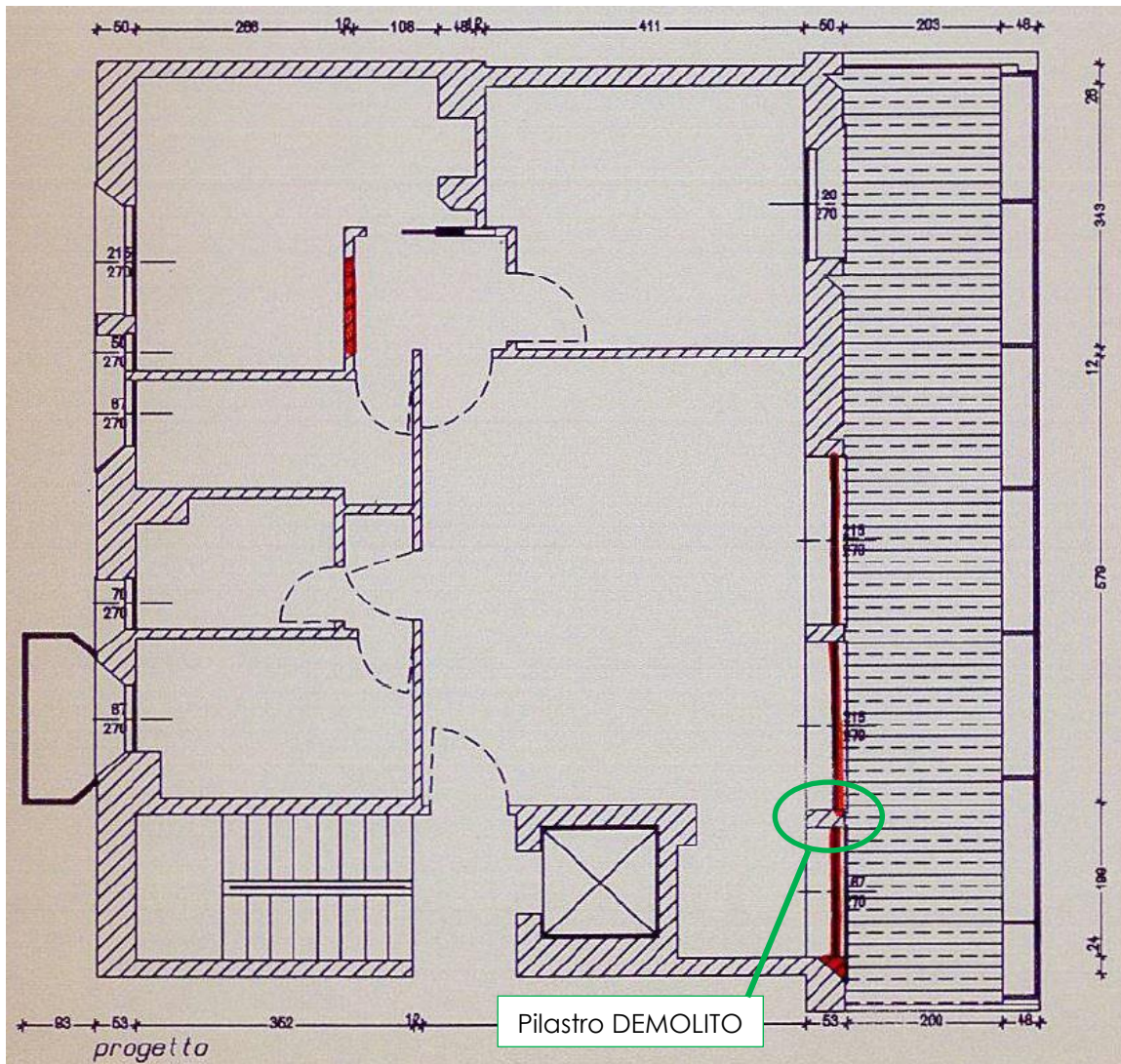
Certificato di abitabilità – agibilità per concessione in sanatoria n. 11146/2000 del 23/01/2001





- Denuncia di Inizio Attività PG 25.814.176/2001 del 11/07/2001 per opere di:
“apertura/chiusura di porte interne ed allargamento delle aperture dei serramenti del locale soggiorno/cucina limitate ad uno sporto ampio”
N.B. Il sottoscritto PE osservando le tavole di progetto riscontra che è stato rimosso il pilastro di facciata prospettante sul terrazzo.
Dalla consultazione delle pratiche edilizie è emerso che detta modifica è stata realizzata in **assenza di titolo e di pratica strutturale “cementi armati”**.
La proprietà ha fornito unicamente degli appunti a firma dell'ing. XXXXX XX XXXXX (Albo degli Ingegneri Milano n°6432) che non riportano però alcun timbro comunale di protocollo.





- Denuncia di Inizio Attività PG 29.297.176/2002-0 del 31/07/2002 per opere di: *“ripristino degli intonaci ammalorati e tinteggiatura in colore grigio come esistente. Sopralzo delle ringhiere dei balconcini condominiali per portarla all'altezza di mt 1,10. Demolizione dei balconi esistenti e formazione di nuovi balconi con struttura in c.a. gettato in opera”*. Pratica strutturale depositata in data 31/07/2002 prot. 3184





STATO RIFORMATO -con formazione di nuovi balconi
 soluzione definita nella riunione del 15/04/02



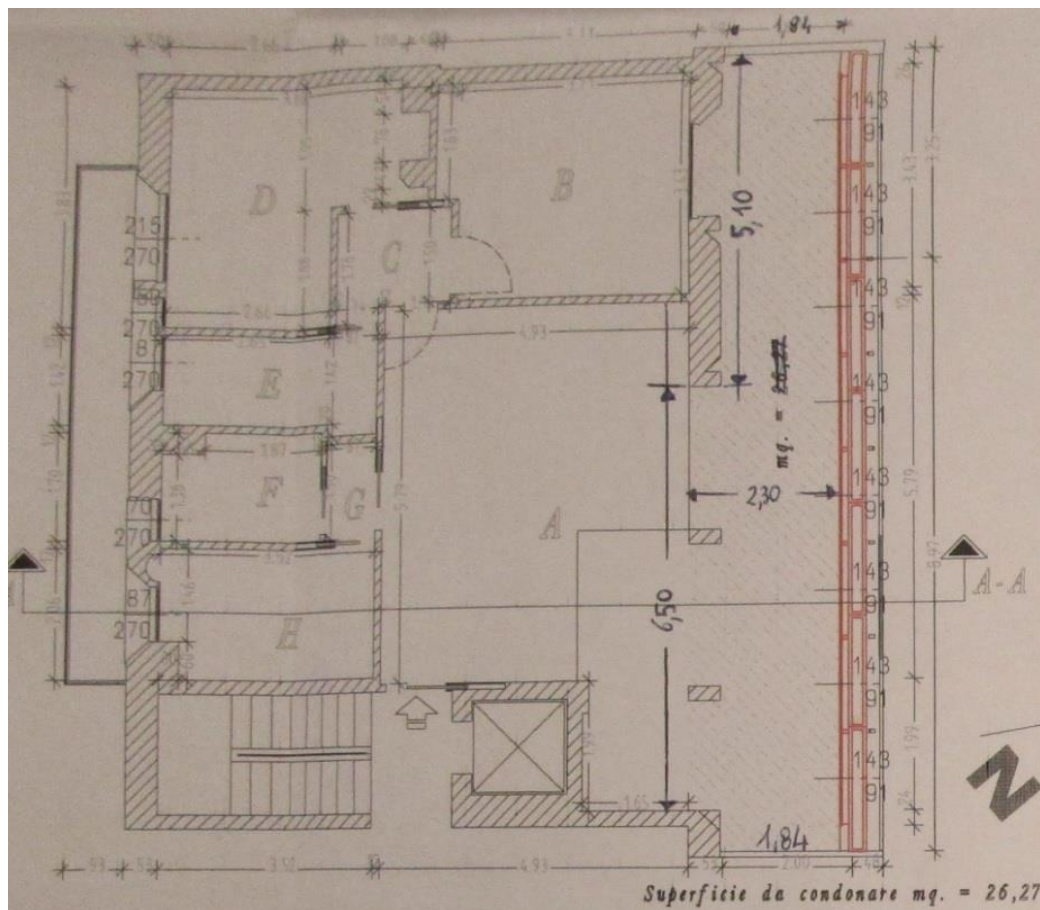
COMUNE DI MILANO DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R. SETTORE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE Disciplina delle opere di costruzione, con particolare riferimento normale e precompresso ed a struttura metallica ATTESTAZIONE DI AVVENUTO LAVORO (ai sensi degli artt. 4-6-7 Legge 5.11.1971 n. 1086)		VIA LENTASIO, 1 – MILANO. scala 1:100	CARRIA CENTINI LEVI ARCHITETTI ASSOCIATI Viale di Pia Verellina, 10 – 20143 Milano tel. 48.01.88.22
Per ogni successiva frazionazione indicare questo numero e data IL RESPONSABILE	3184 31 LUG. 2007		

Copia digitale dell'originale agli atti del Comune.

- Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 2090 del 24/02/2011 atti 1222374.0/2004 per opere di "ampliamento residenziale per la trasformazione di veranda al piano 4° per una s.u. di mq 25,43"
 N.B. Il sottoscritto PE osserva che all'interno del fascicolo edilizio è stato reperito il solo Certificato di abitabilità – agibilità senza la data di rilascio e ritiro. Si procedeva quindi alla richiesta di chiarimenti all'Ufficio Condono che in data 08/10/2024 comunicava verbalmente: "... la pratica risulta da riesaminare e ad oggi non è dato sapere se sono previsti ulteriori oneri. Sono da riconoscere € 698 per diritti di segreteria..."
 Il futuro aggiudicatario dovrà quindi attivarsi per chiedere la **sollecita definizione** della pratica di sanatoria pagato i relativi diritti di segreteria (€ 698) oltre eventuali altri importi ad oggi non desumibili.

Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com





6.2. Conformità edilizia: non conforme

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato

Tali difformità consistono in:

- Mancata installazione delle porte per la formazione e delimitazione dei disimpegni.
A seguito della mancata presenza della porta, i servizi igienici non risultano opportunamente disimpegnati dai locali di soggiorno.
- Mediante la demolizione della muratura che in precedenza costituiva parte della facciata (inglobata successivamente al soggiorno) è stata ampliata la superficie del soggiorno (ex veranda), realizzando due nicchie.
- Risulta demolito il pilastro in corrispondenza dell'angolo cottura.

La pratica edilizia DIA PG 25.814.176/2001 del 11/07/2001 prevedeva l'allargamento dei serramenti nel locale soggiorno con conservazione della maglia strutturale esistente. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE ha invece osservato che è stato demolito il pilastro, posto in corrispondenza dell'attuale isola della cucina.

Come detto la proprietà ha fornito unicamente degli appunti a firma dell'ing. XXXXX XX XXXXX che non riportano però alcun timbro comunale di protocollo.

La relazione dell'ingegnere indica che è stato demolito il pilastro in esame e ricostruito in altra posizione, con realizzazione di struttura in calcestruzzo e fissaggio con elementi metallici (vedi allegato 8)

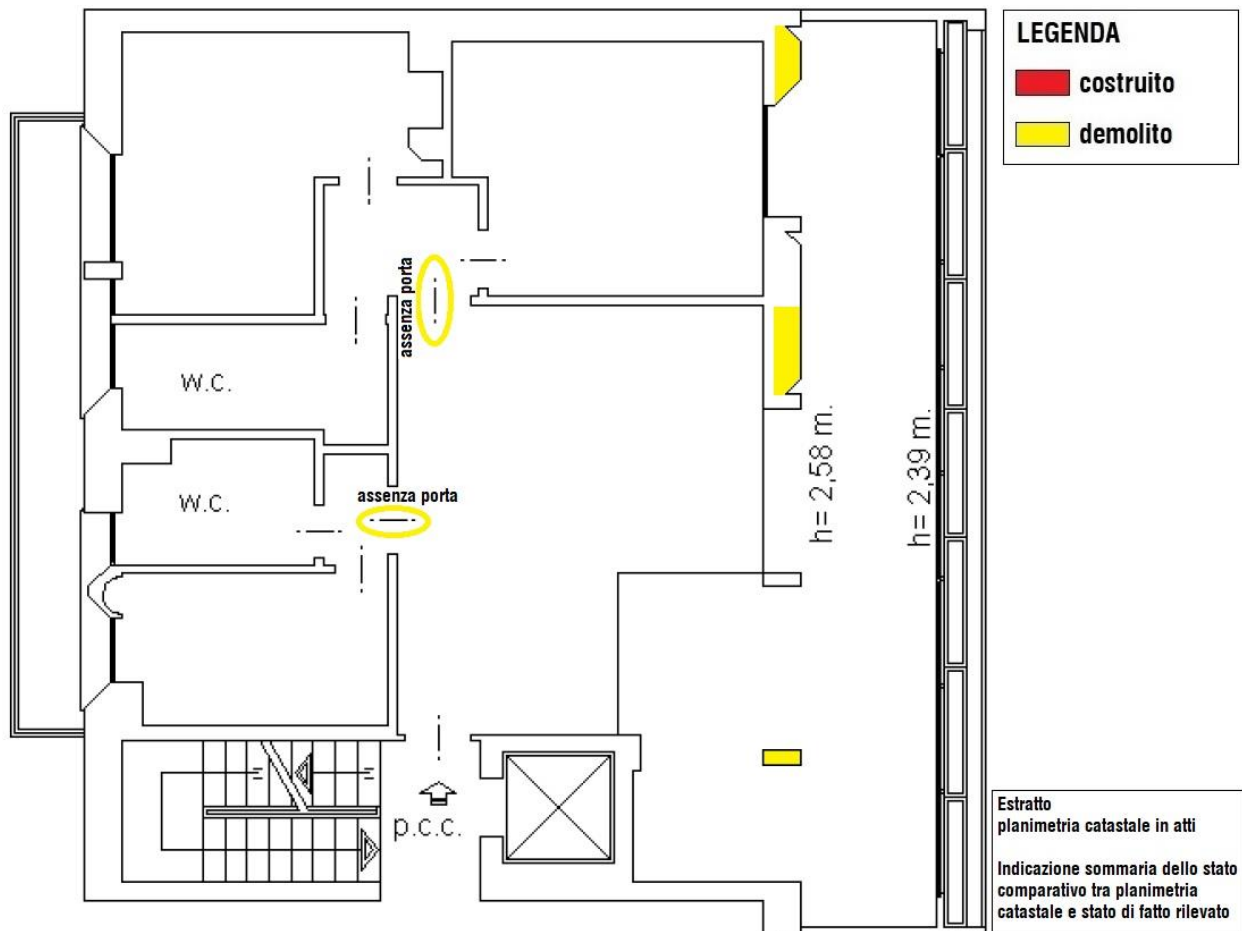


6.3. Conformità catastale: non conforme

Dichiarazione di protocollo MI0139635 del 14/02/2005 (allegato 3)

- Mancata installazione delle porte per la formazione e delimitazione dei disimpegni.
A seguito della mancata presenza della porta, i servizi igienici non risultano opportunamente disimpegnati dai locali di soggiorno.
- Mediante la demolizione della muratura che in precedenza costituiva parte della facciata (inglobata successivamente al soggiorno) è stata ampliata la superficie del soggiorno (ex veranda), realizzando due nicchie.
- Risulta demolito il pilastro in corrispondenza dell'angolo cottura.
La pratica edilizia DIA PG 25.814.176/2001 del 11/07/2001 prevedeva l'allargamento dei serramenti nel locale soggiorno con conservazione della maglia strutturale esistente. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE ha invece osservato che è stato demolito il pilastro, posto in corrispondenza dell'attuale isola della cucina.
Come detto la proprietà ha fornito unicamente degli appunti a firma dell'ing. XXXXX XX XXXXX che non riportano però alcun timbro comunale di protocollo.

La relazione dell'ingegnere indica che è stato demolito il pilastro in esame e ricostruito in altra posizione, con realizzazione di struttura in calcestruzzo e fissaggio con elementi metallici (vedi allegato 8)



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle difformità rilevate e sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con le seguenti attività di carattere tecnico e amministrativo, oltre opere edili:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Pratica e relazione strutturale
- Sanzione amministrativa
- Aggiornamento catastale
- Installazione n° 2 porte
- Ripristino delle porzioni di muratura

Sommano totale compensi e costi stimati: € 10.000,00

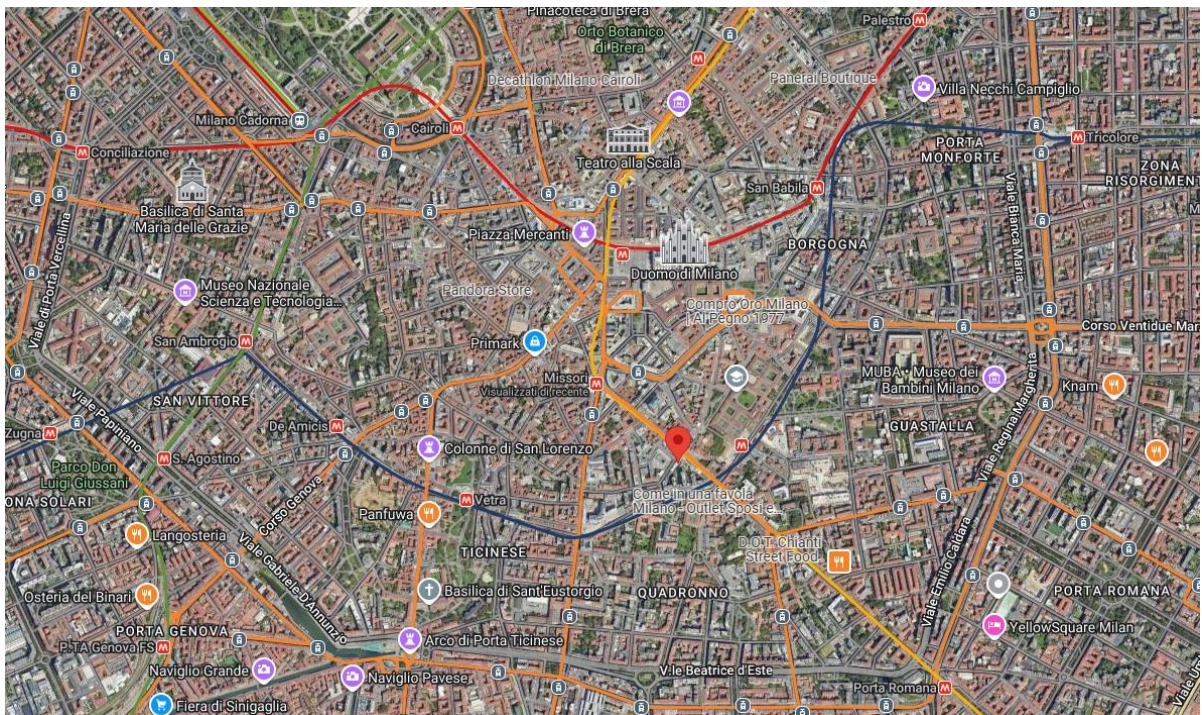
7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Il complesso condominiale, ubicato in zona centrale del comune di Milano essendo inserito nel tessuto urbano, fruisce di tutti i servizi primari e secondari nelle vicinanze. Sono presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; scuole per l'infanzia, di grado inferiore, superiore ed università.

La zona è servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Inoltre si evidenzia che essendo il complesso condominiale ubicato in zona centrale, questa risulta essere ottimamente servita dai mezzi pubblici: sono infatti presenti le stazioni della metropolitana "Santa Sofia" e "Sforza-Policlinico" linea M4, "Missori" linea M3, oltre ad autobus e tram che transitano nelle vicinanze.



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso residenziale è costituito da un edificio ubicato in corrispondenza di via Lentasio e Corso di Porta Romana, ed è formato da un edificio costituito da due differenti volumi serviti da due differenti "scale".

Il fabbricato è a prevalente uso residenziale con presenza di negozi al piano terra, oltre un piano interrato dove sono poste le cantine di pertinenza delle unità immobiliari.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in laterizio
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: pedonale e carraio attraverso un cancello metallico da via Lentasio
- Ascensore: presente
- Portineria: presente con servizio attivo
- Condizioni generali dello stabile: molto buone



7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dall'ingresso da via Lentasio, attraverso le parti comuni (vano scala e ascensore a destra dell'ingresso) si accede al quarto piano dove è posto l'appartamento

Dal pianerottolo facente parte delle parti comuni si accede all'ingresso dell'unità immobiliare che a sua volta immette direttamente nell'ampio locale soggiorno dotato di zona cucina a vista.

Dalla zona soggiorno si accede a due differenti disimpegni che distribuiscono tre camere da letto e due servizi igienici (dotati di finestra per l'aerazione e illuminazione naturale). Completa l'appartamento un ampio balcone che si sviluppa lungo l'appartamento lato cortile interno.

L'appartamento è inoltre dotato di una cantina di pertinenza posta al piano interrato del corpo di fabbrica ad angolo tra via Lentasio e Corso di Porta Romana.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nei servizi igienici le pareti sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet nella zona soggiorno e nelle camere; piastrelle in gres nei servizi igienici e nella porzione "ex veranda" di ampliamento del soggiorno/cucina
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili in materiale plastico
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza a scorrimento automatizzato
- porte interne: porte a scorrimento in legno tamburato
- impianto citofonico: presente e funzionante
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione all'interno dell'appartamento a pannelli radianti a pavimento
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- servizio igienico:
Bagno di servizio: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca
Bagno principale: attrezzato con doppio lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione canalizzato.
- altezza dei locali: altezza principale 3,15 mt (circa). Nei disimpegni le altezze rilevate sono rispettivamente 2,40 mt e 2,20 mt. Nella porzione di soggiorno ricavata dalla chiusura della "ex veranda" l'altezza è variabile da 2,60 al colmo fino a 2,16 mt (circa) in gronda
- condizioni generali: buone

Cantina

- Porta d'accesso: porta in lamiera "da cantina" con chiusura a chiavistello e lucchetto
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco rustico
- Altezza: 2,85 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 del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	125,1	100%	125,1
Balcone	mq.	11,1	30%	3,3
Cantina	mq.	3,2	25%	0,8
		139,4		129,2
		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 2024
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

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: **7.600 €/mq commerciale**

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 437, Part. 254, Sub 702 categoria A/2	129,2	€ 7 600,00	€ 981 920,00
				€ 981 920,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 981 920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 49 096,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 10 000,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolite ultimi 2 anni	€ 0,00
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolite	€ 0,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 922 824,00

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Lentasio n. 1	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 923 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

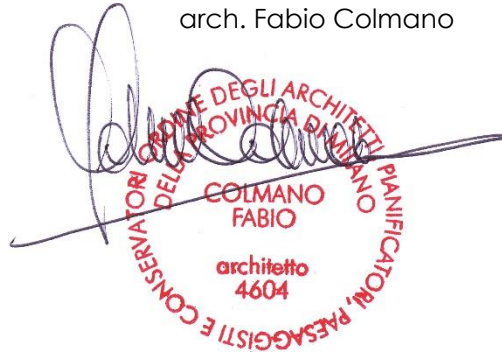


Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 15 luglio 2025

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "COLMANO FABIO", and "architetto 4604".

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Studio strutturale di massima, redatto da tecnico incaricato da proprietà
- Allegato 9: Spese di condominio
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Censimento dell'amianto
- Allegato 12: Certificato notarile

