

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 880 2023 + 244 2024**

Giudice delle esecuzioni: **Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina<sup>1</sup> in via Lusardi 8 a Milano e box.

Aggiornamento 22.05.2024



---

<sup>1</sup> All'appartamento compete, con vincolo di pertinenzialità, l'autorimessa con estremi catastali diversi.



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali

#### Corpo A

Bene in Milano, via Lusardi 8

Categoria: A2 Abitazione civile

Dati catastali: **Foglio 476, Particella 167, Subalterno 7**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura e abitato alternativamente dai due genitori (di cui uno è il proprietario) con i tre figli, di cui due maggiorenni; la cantina moderatamente ingombra di cose.

### Contratti di locazione in essere

Non sono stati reperiti contratti di locazione registrati (vedi **Allegato 4**)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero, Euro 1.440.000



## Dati catastali

### Corpo B

Bene in Milano, via Lusardi 8

Categoria: C6 Autorimessa

Dati catastali: **Foglio 476, Particella 218, Subalterno 7**

## Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero e libero al fine della procedura.

## Contratti di locazione in essere

Non sono stati reperiti contratti di locazione registrati (vedi **Allegato 4**)

## Comproprietari

Nessuno

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero, Euro 65.000

**Prezzo del lotto 1 – Corpi A e B (arrotondato) Euro 1.500.000**



# LOTTO UNICO

## Appartamento con cantina e autorimessa pertinenziale

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

#### Corpo A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Lusardi 8, appartamento posto al secondo piano, composto da sei locali, oltre servizi, con cantina al piano interrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

##### 1.3. Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Milano come segue (Allegato 2):

###### **Intestati**

... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà.

###### **Dati identificativi**

Comune di Milano (F205) (MI)

###### **Dati classamento**

###### **Foglio 476, Particella 167, Subalterno 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio 476, Particella 167

Rendita: Euro 3.090,99; Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani,

Indirizzo: via Aldo Lusardi 8, Piani 2, S1



#### 1.4. Coerenze

- Piano terreno, da Nord in senso orario: a Nord, giardino comune; a Est, giardino comune parte in uso perpetuo e esclusivo, a Sud spazi comuni da cui si accede, a Ovest, altra unità immobiliare.
- Piano interrato, da Nord in senso orario: a Nord, locale macchine; a Est spazi comuni da cui si accede; a Sud altre unità immobiliari; a Ovest, spazi comuni da cui si accede.

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

Nessuna.

#### Corpo B

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Lusardi 8, autorimessa al piano terra (cortile interno).

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

#### 1.8. Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Milano come segue (Allegato 2):

##### **Intestati**

... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà.

##### **Dati identificativi**

Comune di Milano (F205) (MI)

##### **Dati classamento**

##### **Foglio 476, Particella 218, Subalterno 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio 476, Particella 218

Rendita: Euro 182,62; Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 mq,

Indirizzo: via Aldo Lusardi 8, piano terra

#### 1.9. Coerenze

- Piano terreno, da Nord in senso orario: a Nord, altra proprietà; a Est, altre autorimesse a livelli diversi (interrato e rialzato), a Sud spazi comuni (cortile) da cui si accede, a Ovest, altra unità immobiliare tipo autorimessa.

#### 1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI),

Fascia/zona: centrale

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è situato in un quartiere a prevalenza residenziale di grande pregio che viene identificato con l'ambito di via Mercalli, via Quadronno.

Il quartiere, in origine popolare, si è modificato nel corso degli anni fino a divenire uno dei quartieri più attrattivi della città di Milano; ancora oggi quartiere residenziale, è noto per la tranquillità che deriva anche dalla mancanza di negozi al piede degli edifici. La zona si serve del vicino corso Italia per ogni esigenza commerciale. Vi sono, inoltre, scuole di ogni ordine e grado e supermercati oltre che ogni tipo di servizio (poste, banche, farmacie).

A livello dell'impianto urbanistico generale, il quartiere disomogeneo e variegato è costituito da edifici fino a 8 piani fuori terra sia posti in cortina sia isolati su lotto, con discreti spazi destinati a verde pubblico e privato.

Il quartiere beneficia della vicinanza con la fermata Crocetta sulla Linea 3 (linea gialla), della vicinanza con la circonvallazione interna che lo rende comodo per raggiungere qualsiasi punto della città.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 1)

Si tratta di un condominio che corrisponde ad un fabbricato di forma regolare allungata posto in cortina lungo la via Lusardi che è caratterizzata da un andamento curvilineo; il fabbricato in questione ha il lato lungo parallelo alla pubblica via, un lato corto libero con distacco da un altro condominio e l'altro lato corto adiacente a un altro fabbricato ortogonale con cui si raccorda mediante terrazzi. Sul retro è presente un cortile comune ad altri fabbricati in cui si trovano le autorimesse. Il condominio ha 8 piani fuori terra ed uno semiinterrato; vi si accede da un androne direttamente dalla strada in posizione asimmetrica e mediante una scala si raggiunge il primo livello abitabile.

La composizione delle facciate (anche di quella principale) è semplice e così le finiture delle stesse con finestre tutte allineate tra loro e nessun elemento decorativo o aggettante. La parte di facciata che corrisponde al primo piano abitabile è rivestita in pietra tipo Ceppo a costituire una sorta di zoccolatura; l'ultimo piano, verosimilmente non originario è arretrato rispetto alla facciata su strada e la copertura è in parte a lastrico solare e in parte a terrazzo privato.

- struttura: c.a. e mattoni;
- copertura piana



- facciate: intonacate e tinteggiate nei toni del bianco giallo con una parte tipo zoccolatura rivestito in pietra naturale.
- accesso: al condominio mediante portone in ferro verniciato e vetro.
- Serramenti originari in legno e oscuramento mediante tapparelle in legno
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (Allegato 1)

Si tratta di un grande appartamento caratterizzato da una distribuzione interna che fa riferimento alle abitudini dell'epoca della costruzione; un ampio ingresso a fianco del vano ascensore condominiale separa i locali di rappresentanza (nello specifico, lo studio e un salone doppio con affaccio sulla via Lusardi) dai locali di servizio (cucina con balconcino su cortile interno, bagno e guardaroba o tinello); il corridoio, che prosegue l'ingresso, sempre molto ampio conduce alla zona notte che è caratterizzata da tre camere da letto e da un bagno aerato che si trova di fronte all'ingresso, sul lato opposto.

- esposizione: tripla
- pareti: finite ad intonaco civile tinteggiato con porzioni in ceramica.
- pavimenti: legno e in pietra naturale (marmette) e graniglia in cucina; piastrelle di klinker sul balconcino.
- infissi esterni: in legno con vetro singolo in discrete condizioni, con sistema di oscuramento tipo tapparelle in legno.
- porta d'accesso con semplice blindatura
- porte interne: in legno con specchiature in vetro o in legno
- impianto citofonico: presente solo audio
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: a caloriferi con alimentazione condominiale;
- acqua calda sanitaria: ottenuta con bollitore a gas posto sul balconcino.
- servizi igienici di cui uno aerato naturalmente ma non aggiornato nelle finiture e forniture e l'altro, anche aerato e illuminat... naturalmente che corrisponde all'originario bagno di servizio, rivisto al tempo dell'acquisto dell'appartamento da parte dell'attuale proprietario.
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali 3,20 m
- condizioni generali dell'appartamento: in generale, in buone condizioni.

### 2.4. Caratteristiche del box (Allegato 1).

Si tratta di una autorimessa singola delle dimensioni di 225 cm – 520 cm il cui ingresso è largo 200 cm; l'autorimessa è "di testa" e si trova in prossimità delle due rampe che portano al livello interrato e a quello superiore; complessivamente si tratta di 32 autorimesse.



L'autorimessa è dotata di riscaldamento condominiale.

### 2.5. Certificazioni energetiche dell'appartamento (Allegato 3a)

Presso il catasto energetico l'appartamento risulta censito (**Allegato 3**); l'APE ha scadenza maggio 2024.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti dell'appartamento

Assente.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato.

Assente.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27.11.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene e alla sua pertinenza (cantina), si è constatato che l'immobile risulta abitato alternativamente dai due genitori (di cui uno è il proprietario) oltre che dai figli, di cui due maggiorenni. (Rilievo fotografico **Allegato 1**).

Per quanto riguarda il box il sopralluogo è stato effettuato il 02.05.2024; si è constatato che l'autorimessa è libera e vuota nella disponibilità del proprietario. Si è appreso che il proprietario ha posto sul mercato il 30.04.2024 (dopo il pignoramento) il box in locazione ma alla data del sopralluogo esso è risultato ancora libero (Rilievo fotografico **Allegato 1**).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati aventi per oggetto le unità oggetto di valutazione e come *dante causam* l'attuale proprietario, come confermato dall'Agenzia delle entrate (vedi **Allegato 4**<sup>2</sup>).

## 4 PROVENIENZA (Allegato 6)

### Corpo A

#### 4.1. Attuali proprietari

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà.

---

<sup>2</sup> Si fa erroneamente riferimento al mappale 166 ma la verifica dell'esistenza dei contratti di locazione è correttamente riferita al proprietario.



**4.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio i beni erano di proprietà di  
fino all'8.09.1994

- ... .., nat... a ... il giorno ... ..
- Luigi Bonati, nat... a ... il 25.06.1910  
Dall'8.09.1994
- ... .., nat... a ... il giorno ... .. quota intera della piena proprietà.  
Dal 13.01.1999
- ... .., nat... a ... il giorno ... .. quota interna dell'usufrutto;
- ... .., nat... a ... il ... .., per la quota di ½ della nuda proprietà (in forza di una donazione);
- ... .., nat... a ... il ... .., per la quota di ½ della nuda proprietà (in forza di una donazione).  
Dal 29.06.2007
- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà in forza in forza di atto di compravendita del 29.06.2007, numero di repertorio 22.783/8.820 a rogito del notaio Giuseppe Rescio di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 5.07.2007 ai numeri R.G. 51.105/ R.P. 28.210.

**Corpo B****4.3. Attuali proprietari**

- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà.

**4.4. Precedenti proprietari**

Al ventennio i beni erano di proprietà di  
fino all'8.09.1994

- ... .., nat... a ... il giorno ... ..
- Luigi Bonati, nat... a Milano il 25.06.1910  
Dall'8.09.1994
- ... .., nat... a ... il giorno ... .. quota intera della piena proprietà.  
Dal 13.01.1999
- ... .., nat... a ... il giorno ... .. quota interna dell'usufrutto;
- ... .., nat... a ... il ... .., per la quota di ½ della nuda proprietà (in forza di una donazione);
- ... .., nat... a ... il ... .., per la quota di ½ della nuda proprietà (in forza di una donazione).  
Dal 29.06.2007
- ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente in via ... .. a ..., per la quota intera della piena proprietà in forza in forza di atto di compravendita del 29.06.2007, numero di repertorio 22.783/8.820 a rogito del notaio Giuseppe Rescio di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 5.07.2007 ai numeri R.G. 51.105/ R.P. 28.210.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle *Certificazioni notarili* in atti a firma dei notai Giuseppe Rescio, in Milano, e Alessandra Alabio in Milano implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (il box è pertinenziale e l'atto di provenienza è lo stesso per i due corpi) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio – nessuna nota da estrarre - (**Allegato 5**)) alla data del si evincono le seguenti formalità.

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

- **Misure penali**

A quanto si è appreso, nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.**

A quanto si è appreso, nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

A quanto si è appreso, nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

#### Corpo A

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 4.10.2023 ai numeri 67.553/50.775 a favore di ... .., C.f. ... .. e contro ... .., C.f. ... .. per un credito di Euro 668.826,99

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 4.10.2023 ai numeri 67.553/50.775 e notificato in data 9.08.2023.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

#### Corpo B

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 5.3.2024 ai numeri 14.827/11.190 a favore di ... .., C.f. ... .. e contro ... .., C.f. ... .. per un credito di Euro 668.826,99



Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 5.3.2024 ai numeri 14.827/11.190 e notificato in data 21.02.2024

### 8.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'amministratore ha fornito le informazioni che seguono (**Allegati 9**).

### 6.1. Spese di gestione condominiale (**Allegati 9**)

Il condominio è amministrato dallo Studio Bigliardi S.a.s.,  
ragionier Enrico Bigliardi ragionier Stefano Guzzelloni & C. viale San Gimignano 8,  
20146 Milano, tel: 02.4157200/02.418628/02.416870, fax: 02.48301875  
email: info@studiobigliardi.com

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (appartamento): 7.000/8.000 Euro.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (autorimessa): 200/300 Euro

- Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2020/2022): circa 3.000 Euro
- Non ci sono spese straordinarie annue deliberate di gestione dell'immobile, anni 2020/2022.
- Nessuna spese straordinaria di gestione immobili, già deliberata ma non ancora scadute al momento della perizia.
- Non vi è Certificazione energetica condominiale.
- Non vi sono cause in corso tra i proprietari e il condominio.

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 deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

A quanto si è appreso, nessuno.

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

L'appartamento non è accessibile per la presenza di una rampa di scale all'ingresso senza



servo scale ma è adattabile e l'unità immobiliare è facilmente adattabile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (dal certificato di Agibilità si evince una data anteriore al 1950).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta inserito in Ambito tipo TUC, Nucleo di antica formazione NAF art. 19) – Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio del Comune (Allegato 8)

- In data 26.11.2023 è stata fatta Istanza di accesso agli atti (**Allegato 8.0**) e sono stati pagati i diritti di segreteria. Il giorno 17.01.2023 si sono visionati gli atti di fabbrica; il 17.01.2024 è stato possibile visionare gli atti di fabbrica (**Allegato 8.3**)
  - Il fabbricato è stato costruito ante 1967 sulla base di una prima Licenza edilizia che poi è stata sostituita da altre due licenze, una per ciascuno dei due corpi di fabbrica (il civico 10 e il civico 8 che è quello oggetto di valutazione).
  - Si tratta della Licenza valida per i civici 8 e 10 (159.631 / 22.334 del 01.02.1949) e della Licenza di modifica per il solo edificio di cui al civico 8 (del 07.06.1950).
  - Dall'*Atto di provenienza (Allegato 4)* si apprende che le opere relative agli immobili oggetto di valutazione sono iniziate anteriormente al 1.09.1967 e che gli immobili sono stati costruiti in conformità alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica ed alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti.
  - Successivamente non sembrano essere stati fatti interventi che necessitassero titoli autorizzativi.
  - Si è reperito il *Certificato di agibilità e Relazione di terza visita (Allegato 8.1)*, numero 185 del 24.02.1960 che fa riferimento alle Licenze edilizie del 21.02.1949, 07.06.1950, 05.03.1951
- Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme.

L'autorimessa risultava conforme; essa è identificata nel disegno di progetto con il numero 7.

### 7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme, supponendo che le due camere lato corte interna siano divise solo da armadi e che in tal senso il tratteggio indicato sulla planimetria catastale voglia rappresentare questa situazione (la planimetria catastale reperita è dello stesso anno dell'atto di acquisto da parte dell'attuale proprietario).

L'autorimessa risultava conforme.



## 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:

#### Lotto 1 – Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	188,00	165,00	3,10	30%	188,93
cantina			2,65	30%	0,80
	<b>188,00</b>				<b>189,73</b>

#### Lotto 2 – Corpo B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
autorimessa		13,00			13,00

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

Per esprimere il giudizio di stima, consultati comunque tutti i listini più accreditati, 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.

Il mercato immobiliare per il comparto residenziale è molto dinamico.

### 9.2 Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: B20, centrale, categoria residenziale – immobili di civile abitazione (qui anche



“signorili”) in stato di conservazione ottimo (qui molto buono)

Valore mercato, prezzo stimato minimo 9.500 / prezzo massimo 13.200 Euro/mq

Fascia/Zona: B20, centrale, categoria residenziale – box

Valore mercato, prezzo stimato minimo 2.850 Euro /mq/ prezzo massimo 3.800 Euro / mq

- Borsino immobiliare

Valore di mercato, prezzo atteso per appartamenti in immobili residenziali di fascia alta  
6.478/ 8.501 Euro /mq.

Valore di mercato, prezzo atteso per autorimesse singole in immobili residenziali di fascia alta  
2.894/ 4.115 Euro /mq.

- Camera di commercio di Milano.

Valore di mercato, prezzo atteso per appartamenti in immobili residenziali recenti ristrutturati  
d'epoca e di pregio, Euro / mq 4.300 / 6.500 in crescita.

Valore di mercato, prezzo atteso per autorimesse singole in immobili residenziali recenti  
ristrutturati d'epoca e di pregio, Euro 77.000 a Euro 97.000



**Valutazione del lotto.****Lotto 1 – Corpo A**

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A2	188,93		
		0,80		
		189,73	8.000,00	1.517.800,00

**Lotto 1 – Corpo B**

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
autorimessa	C6	13,00		65.000

**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 1 - Corpi A e B**

<b>Valore stimato da liberi</b>	<b>1.582.800,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	79.140,00
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria)	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute	3.500,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	1.500.160,00
	<b>1.500.000,00</b>

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato.*

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**12 CRITICITÀ DA SEGNALARE**

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi 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 il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, lì 27.05.2024

l'Esperto nominat...



A circular professional stamp in green ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO". The center contains the name "ALESSANDRA UBERTAZZI" and the number "10083" below it. A handwritten signature in blue ink, "Alessandra Ubertazzi", is written across the stamp.

**ALLEGATI**

- 1) Rilievo fotografico per i corpi A e B.
- 2) Visure storiche per immobile.
- 3) APE
- 4) Contratti di locazione.
- 5) Vincoli ed oneri.
- 6) Atto di provenienza.
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Atti di fabbrica e agibilità.
- 9) Aspetti di natura condominiale e Regolamento condominiale

