

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Carlo Boerci

RGE 1186/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina

Unità immobiliare in Milano, via Narni 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 Narni n. 1

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **205**, particella **21**, subalterno **3**

Stato occupativo

il bene è risultato libero da persone con presenza di arredo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Presenti

Conformità edilizia

Sì

Conformità catastale

Sì

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 214.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



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

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Narni 1, fabbricato 2: appartamento (numero d'interno 31) sito al piano primo composto da un ingresso che disimpegna cucina, soggiorno dotato di balcone, camera da letto e servizio igienico. L'unità immobiliare è completata da cantina al piano interrato anch'essa contraddistinta con il numero d'interno 31.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà **XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX** per 1/2 in regime di comunione dei beni
Nata in XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà **XXXXXXXXXX XXXXXX** per 1/2 in regime di comunione dei beni
Nato in XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestati:

XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni**
XXXXXXXXXX XXXXXX proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni**

dati identificativi: **foglio 205 particella 21 subalterno 3**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Superficie Catastale Totale: 71 m², Totale escluse aree scoperte: 70 m²

Rendita € 429,95

Indirizzo: via Narni n. 1 interno 3, piano 1-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune su due lati

Della cantina: cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24/09/2024 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di arredo.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quale "dante causa".

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



Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 15), 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

ISCRIZIONE del 08/03/2002 – Registro Particolare 3152 Registro Generale 16836
Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 63477 del 04/03/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 139.443,00

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1984 del 16/02/2022
2. Iscrizione n. 2702 del 01/03/2022

ISCRIZIONE del 20/11/2014 – Registro Particolare 8973 Registro Generale 58824
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 5823/6814 del 19/11/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 del 1973)

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 132.522,80

ISCRIZIONE del 16/02/2016 – Registro Particolare 1362 Registro Generale 8856
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 7778/6816 del 09/02/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 178.109,64

TRASCRIZIONE del 10/07/2017 – Registro Particolare 33862 Registro Generale 49643
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14604 del 23/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX

N.B. Nel merito del presente progresso procedimento, la Cancelleria della terza sezione del Tribunale, comunicava verbalmente che **il procedimento ex RGE 1179/2017 risulta "estinto"**

ISCRIZIONE del 16/02/2022 – Registro Particolare 1984 Registro Generale 10876

Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 63477 del 04/03/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: iscrizione n. 3152/2002

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 278.886,00

ISCRIZIONE del 01/03/2022 – Registro Particolare 2702 Registro Generale 14801

Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO ADRIANA Repertorio 63477 del 04/03/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: iscrizione n. 3152/2002

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Totale: € 278.886,00

TRASCRIZIONE del 15/01/2024 – Registro Particolare 1751 Registro Generale 2441

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 13080/2023 del 04/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX XXXXX e XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il condominio è attualmente amministrato dallo studio "Bosi Sas", che in data 02/10/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 17,30/1000

Millesimi ascensore: 2,760/335,896

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio è riferito al periodo dal 1° gennaio al 30 dicembre

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.200,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 25/10/2024

- Spese insolute anno in corso: € 854,67
- Spese insolute anno precedente: € 1.333,63

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 02/10/2024: € 343,71

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 insolte 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. Spese di gestione super-condominiale: (allegato 11)

Il supercondominio è attualmente amministrato dallo "studio Ellepi – servizi immobiliari", che in data 05/11/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà supercondominio: 55,200/8.877,2000

Millesimi generali di supercondominio: 55,200/8.877,2000

Millesimi di riscaldamento: 6,9800/999,9600

Si precisa che la gestione ordinaria del supercondominio è riferito al periodo dal 1° luglio al 30 giugno dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.400,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 25/10/2024

- Spese insolte anno in corso: € 230,00

L'Amministratore precisa che *"il preventivo per la gestione ordinaria 2024/2025 non è stato ancora elaborato ed approvato"*

- Spese insolte anno precedente: € 1.091,00

Spese di gestione straordinaria e insolte alla data del 05/11/2024: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese di supercondominio insolte 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.

4.3. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'amministratore di Condominio ha fornito copia del regolamento di Condominio (allegato 10) e del documento "diritti di comproprietà condominiali" (allegato 13).

L'amministratore di Supercondominio ha fornito copia del regolamento di Supercondominio "Centrale Termica Cimiano Palmanova" (allegato 12) oltre al Certificato di censimento dell'amianto (allegato 14)

4.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitata

L'ascensore di collegamento ai piani è presente a partire dal piano rialzato, raggiungibili attraverso la scala comune formata da n° 6 gradini.

4.5. Attestazione APE: presente (allegato 4)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 15146-028115/15 del 11/11/2015 con validità fino al 11/11/2025. Classe energetica "F" con indice di prestazione energetica di 165,28 kWh/m²anno



4.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.7. Certificato di idoneità statica:

L'amministratore di Condominio ha dichiarato che il Certificato di Idoneità Statica (CIS) *non è in loro possesso*

5. PROVENIENZA

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), dell'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

- Agli esecutati XXXXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno, l'immobile in esame è pervenuto per atto di compravendita notaio Adriana Scognamiglio del 04/03/2002 n. 63476 di repertorio, trascritto a Milano 1 il 08/03/2002 ai nn. 16835/11619 per acquisto dalla sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; (allegato 6)
- Come indicato nell'atto di provenienza sopra citato, si segnala inoltre che l'immobile era pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX (sopra generalizzata) per atto di compravendita dall'ente "Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Milano" con atto a rogito notaio S. Saja del 20/03/1989, Repertorio 17297, trascritto a Milano il 20/04/1989 ai nn. 17331/11991.
Si osserva infine, così come indicato nell'atto di provenienza, che la sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX aveva provveduto ad estinguere il diritto di prelazione ex L. 560/93, spettante a favore dell'Istituto per le Case Popolari della Provincia di Milano mediante versamento del relativo importo in data 26/03/1996 n. 4552

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 8)

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

- Licenza per opere edilizie del 02/05/1956 atti n. 141388/30745/1955
- Licenza di occupazione n. 632 del 17/09/1962 atti n. 161535PG/31466E.P./1960

6.2. Conformità edilizia: conforme

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

6.3. Conformità catastale: conforme

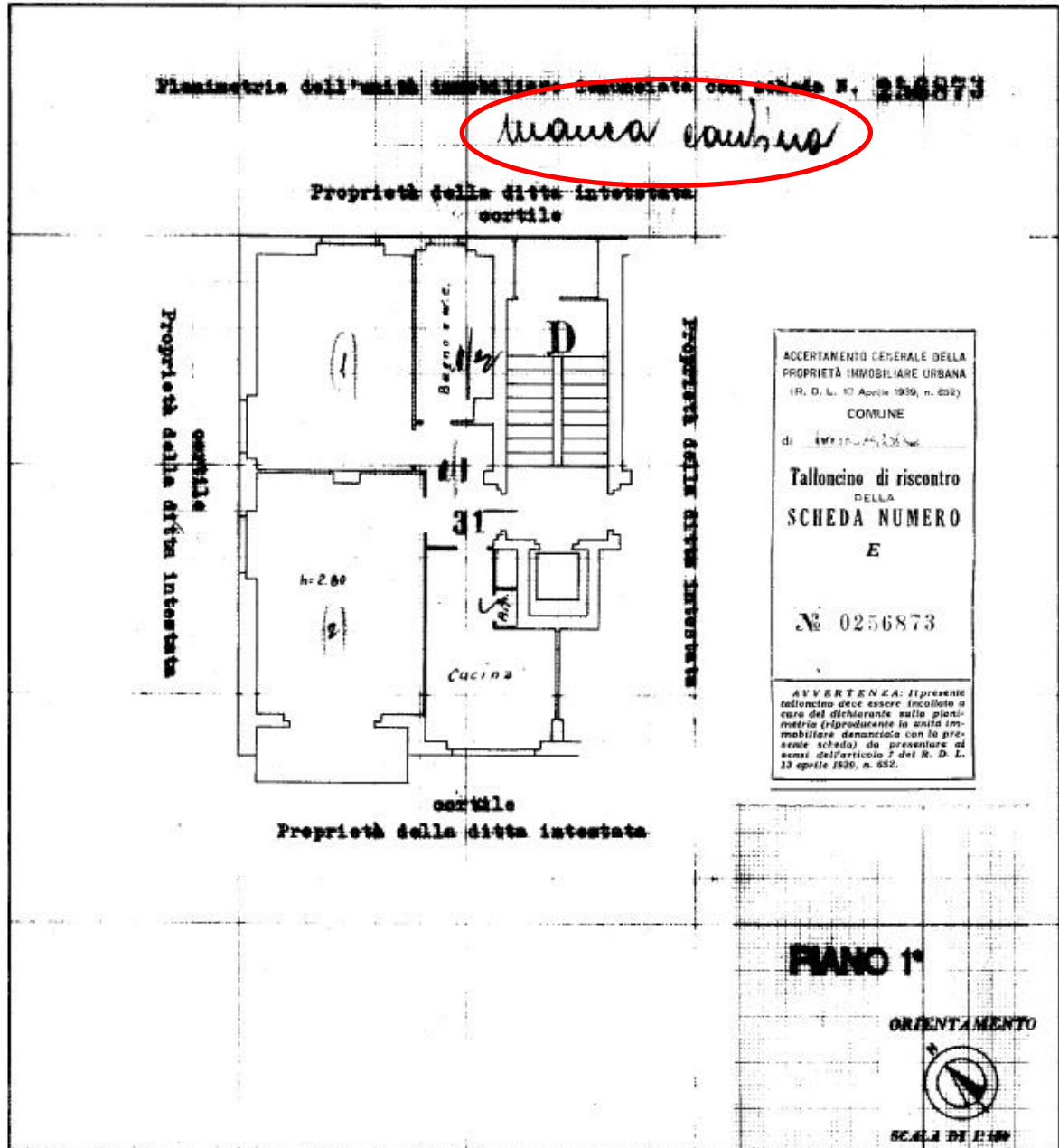
Scheda catastale n. 256873 del 22/05/1957 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato



delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti (che corrisponde anche alla planimetria d'impianto).

Si precisa che la planimetria catastale non riporta la rappresentazione grafica della cantina. È infatti indicata la dicitura "manca cantina" come meglio evidenziato nell'immagine che segue:



Estratto planimetria catastale in atti con evidenza della dicitura "manca cantina"

6.4. Regularizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle difformità rilevate e sopra esposte, in merito alla mancata rappresentazione grafica della cantina, al fine di eseguire la regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere con la predisposizione dell'atto di aggiornamento catastale

Sommano totale costi: € 500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Posizione periferica nella zona a nord-est in quartiere denominato "Crescenzago"

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona è attraversata da assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale. Nelle immediate vicinanze è presente l'ingresso alla A51 Tangenziale Est di Milano.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti negozi e attività commerciali di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate della metropolitana M2 "Crescenzago", autobus n° 44 e 54

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso residenziale è costituito in supercondominio denominato "Comparto Q.re Palmanova Cimiano" composto da n° 5 fabbricati, così rispettivamente identificati: fabbricati 1 e 2 di via Narni n. 1 e fabbricati 3,4 e 5 di via Bra n. 1.

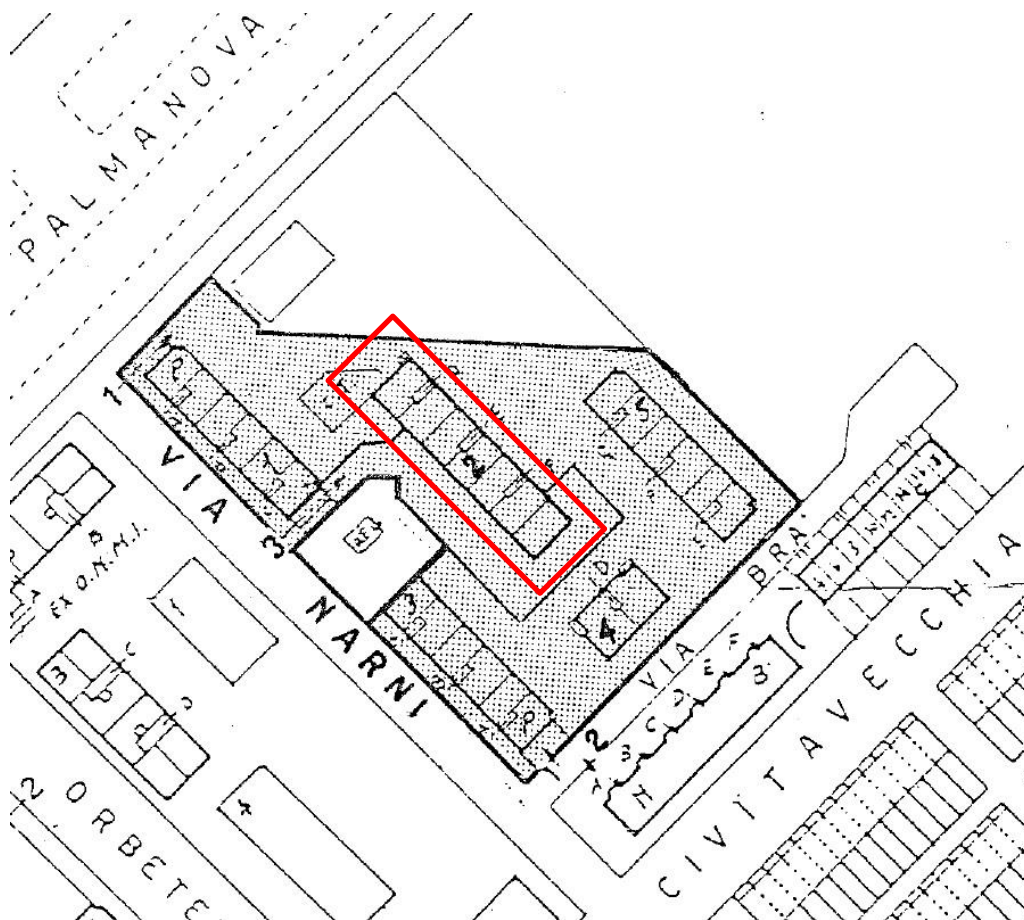
Il supercondominio, come contenuto nel suo regolamento riguarda:

- A) *Le aree libere destinate ad ingressi, giardino, strade interne e piazzali, le parti a verde, campi gioco per bambini, parcheggio cicli e motocicli, sosta auto;*
- B) *L'impianto Centrale Termica per la distribuzione del riscaldamento. Questo impianto è installato nei locali a ciò adibiti;*
- C) *Le reti di distribuzione dei suddetti servizi, dalle centrali idrica e termica ai fabbricati, i cavi per la distribuzione dell'energia elettrica, cavi telefonici e quant'altro interrato al servizio del "Comparto" nell'area di cui al punto A);*
- D) *L'alloggio e i locali destinati dall'origine a portineria o al servizio di questi.*

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame (contraddistinto con il numero 2 di fabbricato nell'ambito della lottizzazione originale) è composto da un edificio di 9 piani fuori terra ad uso residenziale con presenza di attività commerciali al piano terreno, oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza degli appartamenti.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in laterizio
- Facciate: intonaco a civile.
- Accesso al complesso immobiliare:
 - pedonale: cancello metallico da Narni
 - carraio: non rilevato
- Ascensore: presente a partire dal piano rialzato, rispetto al piano cortile
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone





Estratto documento "diritti di proprietà condominiali"
con evidenza del fabbricato 2 nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal cortile in condivisione con gli altri fabbricati facenti parte del supercondominio, si accede al portone d'ingresso della scala del fabbricato indicato con il numero 2. Dal portone si accede al vano scala e all'ascensore che servono tutti i piani. Dal pianerottolo comune del primo piano si accede all'appartamento oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso che distribuisce i singoli locali quali: cucina, soggiorno dotato di balcone, camera da letto e servizio igienico (dotato di finestra per l'aerazione e illuminazione naturale).

L'appartamento è inoltre dotato di una cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato.

Appartamento

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,20 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres
- 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
- porte interne: porte ad anta a battente in legno tamburato, porta a soffietto in materiale plastico nella cucina

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

- 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 mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e ripartitori/conta calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldacqua installato sul balcone
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione a split e unità esterna installata sul balcone
- altezza dei locali: 2,85 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

Cantina

- porta d'accesso: porta in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto
- pavimento: piastrelle in gres
- pareti: intonaco rustico
- Infissi esterni: in ferro con vetro singolo
- Altezza: 2,40 mt

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 dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	67,9	100%	67,9
Balcone	mq.	3,7	30%	1,1
Cantina	mq.	11,2	25%	2,8
		82,7		71,8
		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 1° semestre 2024
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

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: **3.200 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 205, Part. 21, Sub 3 categoria A/3	71,8	€ 3 200,00	€ 229 760,00
				€ 229 760,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 229 760,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 11 488,00
• Spese di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute ultimi 2 anni	-€ 2 188,30
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute	-€ 343,71
• Spese ordinarie di super-condominio scadute ed insolute ultimi 2 anni	-€ 1 321,00
<hr/>	
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 213 918,99

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Narni n. 1	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 214 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
<hr/>	
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 14 novembre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Attestato di prestazione energetica (APE)
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 8: Atti di fabbrica
- Allegato 9: Spese di condominio
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Spese di Super-Condominio
- Allegato 12: Regolamento di Super-condominio
- Allegato 13: Documento "diritti di comproprietà condominiali"
- Allegato 14: Censimento dell'amianto
- Allegato 15: Certificato notarile

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