

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**II Sezione Civile**  
**G.D. Dott.ssa Guendalina Pascale**

**RG 70/2024**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**  
**Appartamento e Cantina**  
Milano, viale Certosa n. 103

**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](mailto:architetto@colmano.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano, viale Certosa n. 103

1) Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **180**, particella **436**, subalterno **33**

2) Categoria: **C/2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **180**, particella **436**, subalterno **32**

### Stato occupativo

I beni sono risultati occupati e in uso dal proprietario

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Non presenti

### Conformità edilizia

Non conforme

### Conformità catastale

Non conforme

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 243.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

Beni in **Milano**  
viale Certosa n. 103

## LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, viale Certosa n. 103, appartamento posto al piano secondo, composto di due locali oltre cucina oltre cucina, servizio igienico, ripostiglio e un balcone, oltre un vano cantina al piano seminterrato

#### Quote e tipologia del diritto

appartamento (fg. 180, part. 436, sub 33 – A/4)

- Proprietà **XX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** per 1/1  
Nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

cantina (fg. 180, part. 436, sub 32 – C/2)

- Proprietà **XX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** per 1/1  
Nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

#### Identificati al catasto Fabbricati Comune di Milano come segue:

- appartamento (allegato 2.A)  
Intestati: **XX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** proprietà per 1/1  
  
dati identificativi: **foglio 180 particella 436 subalterno 33**  
dati classamento: Zona cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani  
Superficie Catastale Totale: 69 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>  
Rendita € 352,48  
Indirizzo: viale Certosa n. 103, piano 2
- cantina (allegato 2.B)  
Intestati: **XX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** proprietà per 1/1  
  
dati identificativi: **foglio 180 particella 436 subalterno 32**  
dati classamento: Zona cens. 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 m<sup>2</sup>  
Superficie Catastale Totale: 7 m<sup>2</sup>  
Rendita € 9,30  
Indirizzo: viale Certosa n. 103, piano S1

#### Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: viale Certosa, altra proprietà al mappale 423, cortile interno, vano scala, unità immobiliare di proprietà di terzi

Della cantina: viale Certosa, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Detenzione dei beni

#### appartamento e cantina

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 26/09/2024 alla presenza della liquidatrice, i beni sono risultati occupati e in uso al proprietario.

### Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

#### appartamento e cantina

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

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà le unità immobiliari nello stato "libero".

### Valutazione di congruità del canone di locazione

Non ricorre il caso

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo alle unità immobiliari (allegati 4.A - 4.B) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

### 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

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

ISCRIZIONE del 25/02/2010 – Registro Particolare 2325 Registro Generale 10858  
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 126560/49277 del 22/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: XXXX XXX XXXX XXXXXX XXX XXXX  
Contro: XXXXXX XX XXXXX XXXXXX  
Importo: capitale € XXX.XXX,XX - totale € XXX.XXX,XX

ISCRIZIONE del 17/06/2013 – Registro Particolare 4640 Registro Generale 30735  
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXX XXX Repertorio 3510/6813 del 06/06/2013  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore: XXXXXXXX XXXX XXX  
Contro: XXXXXX XX XXXXX XXXXXX

Importo: capitale € 96.388,29 - totale € 192.776,58

TRASCRIZIONE del 11/07/2024 – Registro Particolare 36276 Registro Generale 48264

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 464/2024 del 27/06/2024

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A favore: Massa dei Creditori di XXXXXX XX XXXXX XXXXXX

Contro: XXXXXX XX XXXXX XXXXXX

### CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### **Spese di gestione condominiale** (allegato 9)

appartamento e cantina (A008)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Bassi Gestioni Immobiliari", che in data 21/11/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 58,02/1000

Millesimi di gestione: 58,02/1000

Millesimi ascensore: 0,00/489,23 \*si precisa che alla data del sopralluogo, la proprietà ha comunicato di non avere diritto all'uso dell'ascensore in quanto non ha partecipato alla ripartizione delle spese per l'installazione dello stesso.

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo.

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

Spese di condominio ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 21/11/2024

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| - Spese insolute anno in corso:   | € 405,70 |
| - Spese insolute anno precedente: | € 0,00   |

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 21/11/2024: 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 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.

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni**

L'Amministratore Condominiale ha fornito copia del regolamento di condominio che è visionabile per intero all'allegato 10

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

appartamento: parziale. Per accedere all'ascensore è necessario di superare il dislivello costituito dai gradini in ingresso dal marciapiede pubblico di viale Certosa nonché dai gradini per accedere al cortile interno, in cui è posto l'ascensore.

Si osserva inoltre che l'ascensore installato risulterebbe dotato di aperture "ridotte", tali da non consentire l'accesso alle sedie a rotelle.

Si precisa che alla data del sopralluogo, la proprietà ha comunicato di non avere diritto all'uso dell'ascensore in quanto non ha partecipato alla ripartizione delle spese per l'installazione dello

stesso.

Il futuro acquirente potrà prendere contatto con l'Amministrazione condominiale per chiedere di poter accedere al diritto di utilizzo dell'ascensore.

cantina: NO. L'ascensore di cui è dotato il fabbricato, consente il collegamento fino al piano cortile

#### **Attestazione APE**

appartamento: 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.

cantina: non necessita

#### **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

#### **Certificato di idoneità statica:**

Non fornito dall'Amministratore Condominiale

### **PROVENIENZA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

#### **Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio**

appartamento e cantina

- Al sig. XXXXXX XX XXXXX XXXXXX, le unità immobiliari in esame sono pervenute in forza di atto di compravendita del 22/02/2010 notaio Giovanni Averoldi di Monza, repertorio 126559/49276, registrato e trascritto a Milano 1 in data 25/02/2010 ai nn. 10857/6857, per acquisto dai sig.ri XXXX XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX. (allegato 5)
- Ai sig.ri XXXX XXXXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXX (sopra generalizzati), quanto sopra descritto era pervenuto in forza di atto di compravendita del 16/06/1988 notaio Valerio Chianese di Pioltello, repertorio 33912/3837, registrato e trascritto a Milano 1 in data 01/07/1988 ai nn. 29471/20361, per acquisto dai sig.ri XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX.

### **PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE**

#### **Pratiche edilizie (allegati 7 - 8)**

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta rilasciato in data 26/04/1934 atti 62661/10447-1934
- Licenza di Occupazione n. 526 del 25/05/1935 atti 39644/7171-1935



Successive modifiche:

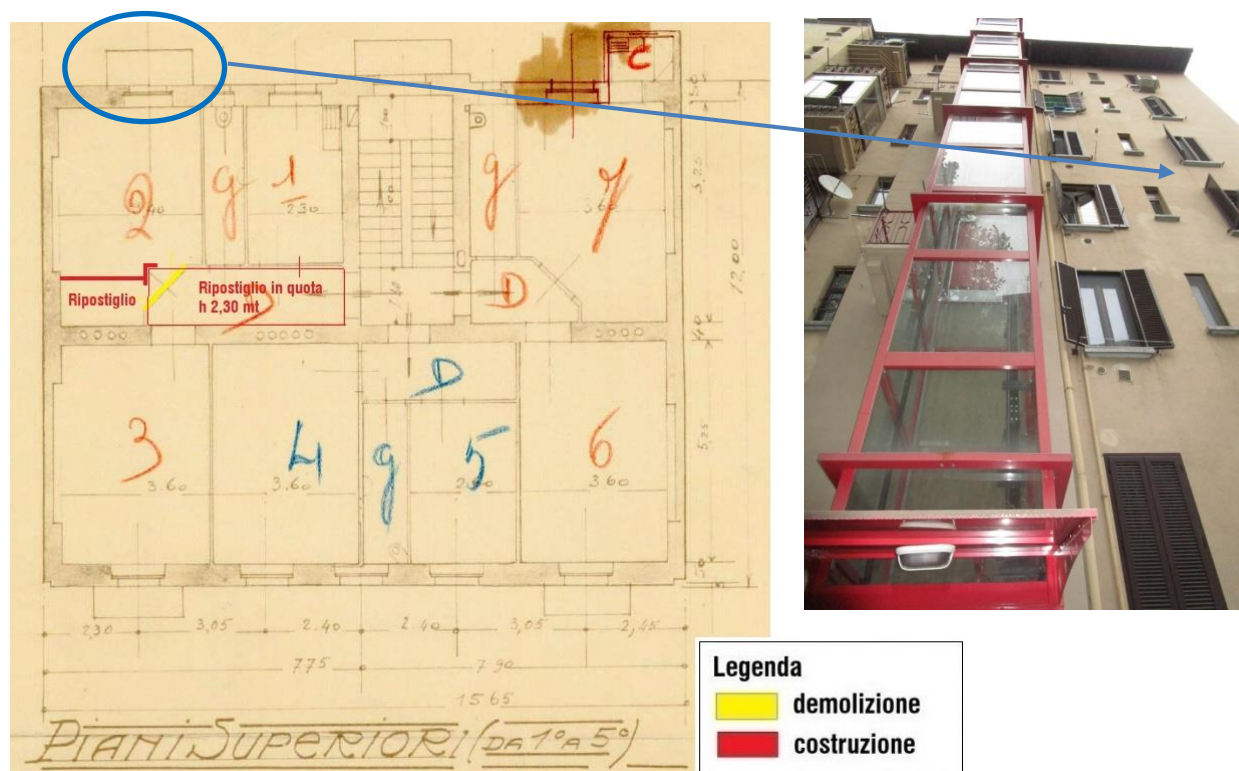
- Permesso di costruire per opere edilizie n. 133 del 27/02/2012 per la “realizzazione impianto ascensore nel cortile condominiale, assentito in deroga alla L.R. 6/89” di cui alla richiesta PG 699204/2001 del 29/09/2011 Progr. 11834/2011

**Conformità edilizia:**

Appartamento: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativo allo stato autorizzato – Nulla Osta del 26/04/1934 – rispetto al quale si osserva quanto segue:

- Formazione di ripostiglio mediante la realizzazione di una parete divisoria nella camera da letto e apertura del varco di accesso al ripostiglio stesso con installazione di relativa porta, dal disimpegno d'ingresso di distribuzione dei singoli locali
- Realizzazione di ripostiglio in quota (con accesso dalla cucina) mediante installazione di cartongesso non portante in corrispondenza dell'intero disimpegno. A fronte della realizzazione del ripostiglio in quota, l'altezza interna rilevata nel disimpegno è pari a 2,30 mt
- Dalla lettura della tavola di progetto del 1934 riferendosi alla pianta “piani superiori da 1° a 5°” è emerso che era prevista la realizzazione di balconi con affaccio nel cortile interno riferiti anche alla porzione sinistra del fabbricato.
- Nello stato di fatto si è invece osservato che i balconi sono presenti nella sola colonna degli appartamenti della porzione destra e di quella centrale in corrispondenza del vano scala della facciata interna.



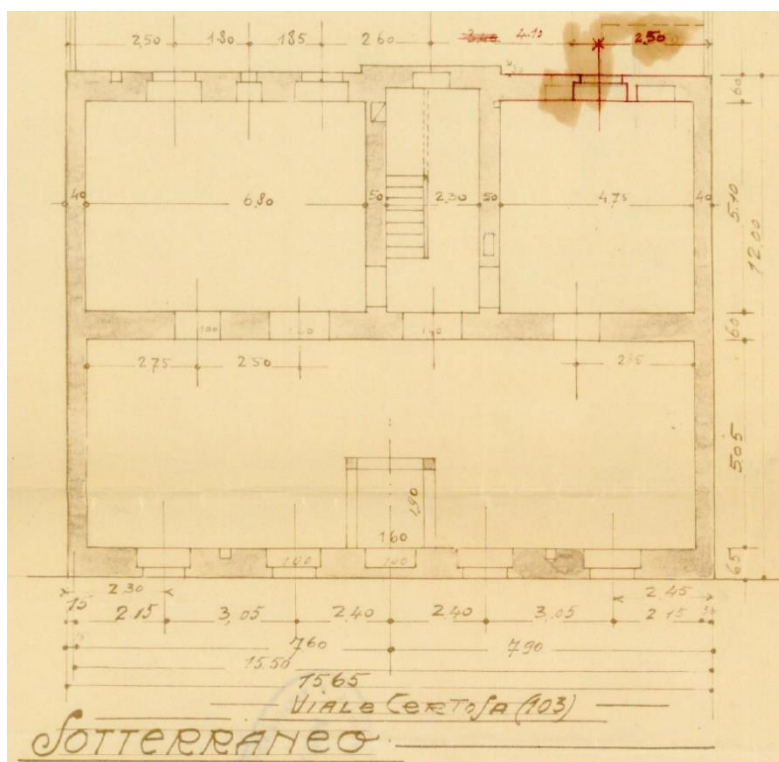
Estratto pianta piano “tipo” piani superiori (da 1° a 5°)  
E fotografia dello stato di fatto della facciata verso il cortile interno

Cantina: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativo allo stato autorizzato – Nulla Osta del 26/04/1934 – rispetto al quale si osserva quanto segue:

- Lo spazio al piano sotterraneo che era originariamente composto da tre ampi locali, mediante l'edificazione di pareti divisorie in laterizio, è stato frazionato in singole cantine.

Nel caso in esame, l'atto di provenienza evidenzia la cantina sub 32 assegnata all'appartamento sub 33



Estratto planimetria piano sotterraneo tavola di progetto 1934

Considerato che le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame riportano l'anno di presentazione del 1982 mentre quelle dell'appartamento sono dell'anno 1987, lo scrivente PE, per completezza di ricerca dei documenti ha provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso i seguenti Uffici:

- Ufficio Visure richiedendo modifiche nel decennio 1980/1990 rilevando quanto segue:  
A seguito di esplicita richiesta, l'Ufficio Visure con comunicazione del 06/02/2025 comunicava che: *"sulla base dei dati indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente area, nulla figura essere stato presentato dal 1980 al 1990"*
- L'Ufficio Condono, ha comunicato verbalmente in data 13/12/2024 che non risultano condoni relativi alle unità immobiliari in esame
- L'Ufficio zonale del Municipio 8, in merito al frazionamento delle singole cantine, ha comunicato che *"l'archivio delle pratiche edilizio di cui lo scrivente Municipio è in possesso riguarda unicamente le opere interne e non custodisce i frazionamenti"*



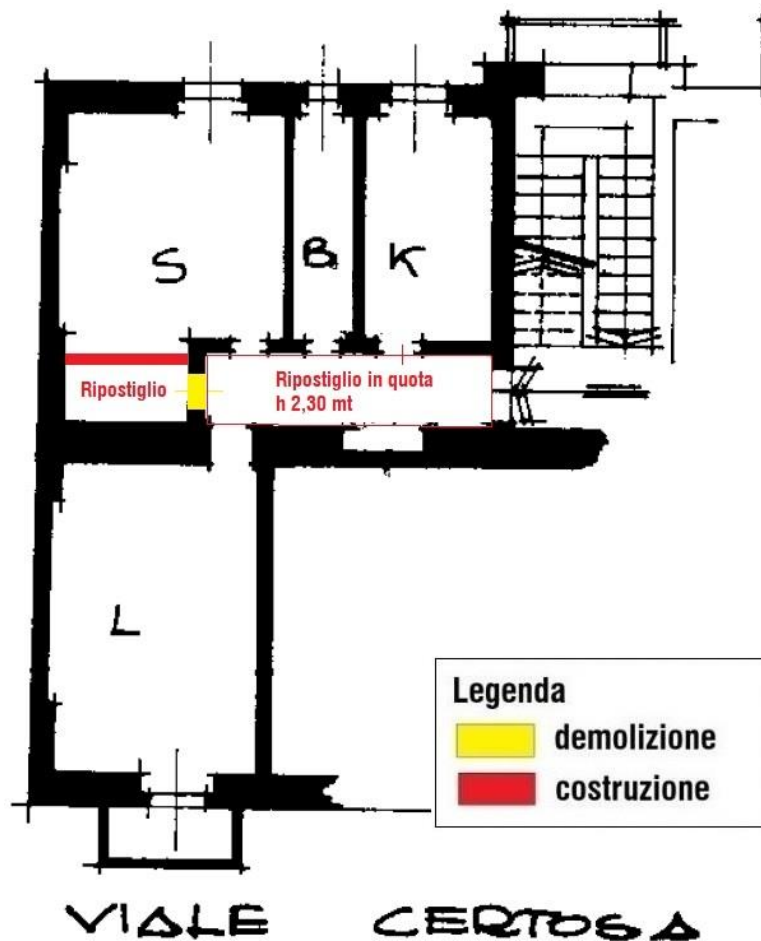
### Conformità catastale:

Appartamento: NON CONFORME

Data di presentazione planimetria catastale: 26/07/1982 (allegato 3.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, rispetto al quale si osserva quanto segue:

- Formazione di ripostiglio mediante la realizzazione di una parete divisoria nella camera da letto e apertura del varco di accesso al ripostiglio stesso con installazione di relativa porta, dal disimpegno d'ingresso di distribuzione dei singoli locali
- Realizzazione di ripostiglio in quota (con accesso dalla cucina) mediante installazione di cartongesso non portante in corrispondenza dell'intero disimpegno. A fronte della realizzazione del ripostiglio in quota, l'altezza interna rilevata nel disimpegno è pari a 2,30 mt



Estratto planimetria catastale con raffronto con lo stato di fatto rilevato

Cantina: CONFORME

Data di presentazione planimetria catastale: 26/07/1987 (allegato 3.B)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha non rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Richiamando quanto precedentemente esposto, il sottoscritto PE precisa che la planimetria d'impianto catastale che riporta correttamente lo stato di fatto, non ha trovato riscontro con pratiche edilizie che hanno assentito lo stato legittimo.

### **Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Alla luce delle analisi sopra esposte, si riscontra che è possibile procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale delle opere interne all'appartamento mediante:

- Pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa
- Aggiornamento catastale

Sommano totale importi stimati: € 2.500,00 (circa)

Riguardo alle difformità evidenziate ai punti precedenti, riferiti a:

- Mancata realizzazione, a tutti i piani superiori (dal primo al quinto), dei balconi con affaccio su cortile interno
- Frazionamento dei singoli vani di cantina al piano sotterraneo

Dovranno eventualmente essere oggetto di disposizioni a livello condominiale e pertanto non è possibile, al momento, prevedere ulteriori costi da portare in detrazione al valore dell'immobile

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **Descrizione generale del quartiere e zona**

La zona è tutto il comparto urbano, a prevalente destinazione residenziale, è ubicato in posizione semi-centrale a nord-ovest del comune di Milano.

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Sono presenti quindi attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; scuole per l'infanzia, di grado inferiore, superiore ed università. La zona inoltre è servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è ottimamente servita da mezzi pubblici di superficie (tram e autobus) che si collegano anche alle linee della metropolitana e al restante territorio circostante.

Viale Certosa costituisce un importante asse viabilistico di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete stradale periferica e alla rete autostradale.

### **Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare**

Il fabbricato di viale Certosa 103 è costituito da un edificio di 6 piani fuori terra ad uso residenziale oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle unità immobiliari. Completa l'edificio/condominio un piccolo cortile interno comune.

- Struttura: muratura in mattoni pieni
- Facciate: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso al fabbricato serramento in alluminio con specchiature in vetro
- Ascensore: presente dal piano rialzato
- Scale: a rampe parallele con gradini in materiale lapideo e pianerottoli in graniglia
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### **Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare**

Dal portone d'ingresso posto al civico 103 di viale Certosa, si accede all'androne condominiale, dove è posto il vano scala di collegamento ai piani e di accesso al cortile interno dove è presente l'ascensore.

L'appartamento in esame è ubicato al piano secondo ed è costituito da un bilocale dotato di

ingresso/corridoio che distribuisce i singoli locali: soggiorno dotato di balcone con affaccio, su viale Certosa, camera da letto, cucina abitabile, servizio igienico dotato di finestra e un ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di una cantina ubicata al piano seminterrato identificata catastalmente con il proprio subalterno.

#### Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad h 2,10 mt
- pavimenti: piastrelle in ceramica nei locali soggiorno, cucina e disimpegno. Piastrelle in gres nel servizio igienico. Parquet nella camera da letto e ripostiglio
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte in legno tamburato
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia murale installata in cucina
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del calore mediante radiatori in ghisa e termoarredo
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione mono-split nel locale soggiorno
- altezza dei locali: 3,30 mt (circa). Nel disimpegno è presente un ribassamento con h 2,30 mt
- condizioni generali: buone

#### Cantina

- Porta d'accesso: porta in lamiera "da cantina"
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco rustico e laterizio
- Altezza: 3,40 mt (circa)

### **CONSISTENZA**

#### **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:

Sub	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
33	Appartamento	mq.	68,4	100%	68,4
33	Balcone	mq.	2,0	30%	0,6
32	cantina	mq.	8,8	25%	2,2
			<b>79,2</b>		<b>71,2</b>
			mq. lordi		mq. commerciali

#### STIMA

##### 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.

##### 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

### 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 i seguenti valori unitario di **3.450 €/mq commerciale**

### Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 180, Part. 436, Sub 33 categoria A/4	71,2	€ 3.450,00	€ 245.640,00
Cantina	Fg. 180, Part. 436, Sub 32 categoria C/2			

**€ 245.640,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 245.640,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>-€ 2.500,00</b>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 243.140,00</b>

### Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

<b>Milano, viale Certosa n. 103</b> <b>Appartamento (fg 180 part 436 sub 33)</b> <b>Cantina (fg 180 part 436 sub 32)</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 243.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
<p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver inviato copia del presente elaborato e relativi allegati alla liquidatrice e resta a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti.

Milano 19 maggio 2025

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



#### **ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico LOTTO UNICO
- Allegato 2.A: Visura storica appartamento
- Allegato 3.A: Planimetria catastale appartamento
- Allegato 4.A: Ispezione ipotecaria appartamento
- Allegato 2.B: Visura storica cantina
- Allegato 3.B: Planimetria catastale cantina
- Allegato 4.B: Ispezione ipotecaria cantina
- Allegato 5: Atto di provenienza - compravendita
- Allegato 6: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Lettera nulla figura, frazionamento cantine
- Allegato 9: Spese condominiali
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Certificato notarile