

**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 421/2023**

Giudice dell'esecuzione  
**DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano, Via Lorenteggio n. 39**



Custode  
**AVV.TO CARLO BOSSI**  
Esperto Nominato  
**ARCH. STEFANIA LUCCHINI**  
[archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

## INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3. STATO OCCUPATIVO.....	9
4. PROVENIENZA.....	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
6. CONDOMINIO.....	11
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE.....	12
8. CONSISTENZA .....	17
9. STIMA.....	17
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	21
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	21
CRITICITA' DA SEGNALARE .....	21
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	22

**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con Solaio Via Lorenteggio 39-Milano-</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Livello</b>		Piano 8-9
<b>Categoria:</b>		<b>Abitazione di tipo economico [A/3]</b>
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>513</b> , particella <b>103</b> subalterno <b>76</b>
<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Vano cantina Via Lorenteggio, 39-Milano-</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Livello</b>		Piano S2
<b>Categoria:</b>		<b>Deposito [C/2]</b>
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>513</b> , particella <b>103</b> subalterno <b>96</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1

**Corpo A-B**

**Stato occupativo:** **LIBERI** GIA' IN DISPONIBILTA ALLA PROCEDURA  
**Contratti di locazione in essere** nessuno  
**Comproprietari** nessuno

**conformità edilizia:** verificata – difforme

**conformità catastale:** verificata – difforme

<b>superficie comm.</b>	<b>corpo A</b>	mq	<b>67,50</b>
<b>superficie a corpo</b>	<b>corpo B</b>	mq	<b>5,00</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	270.000,00
<b>valore di mercato per quota:</b>		€	270,000,00
<b>Prezzo da Libero</b>		€	250.000,00

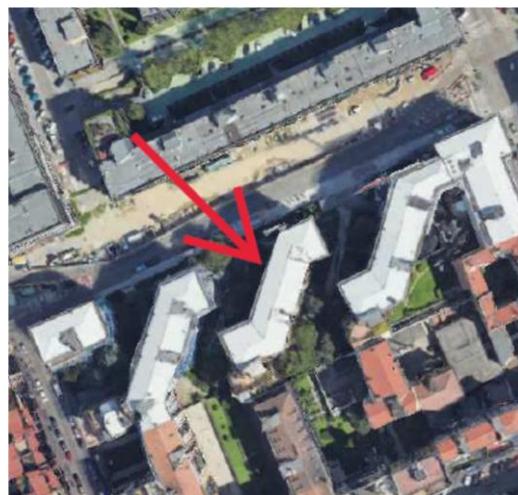
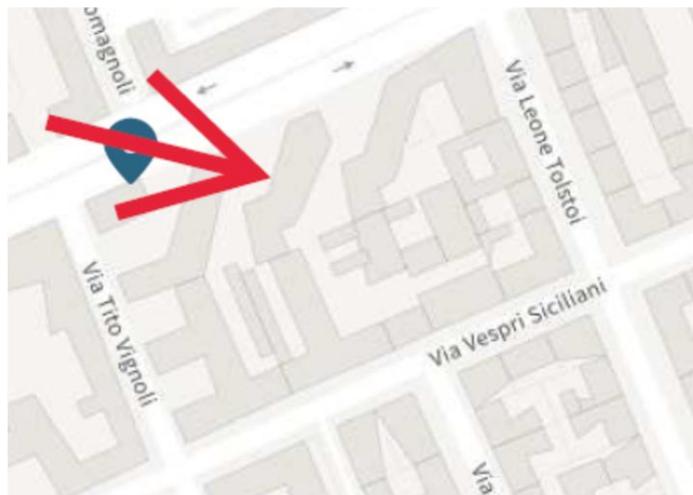
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **00.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 00%)

**Beni immobili siti in MILANO****Via Lorenteggio al N. 39**

LOTTO N° 001

**CORPO A****Appartamento in condominio P. 8-9****foglio 513****mappale 103 sub.19****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:****CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Lorenteggio 39, in zona periferica, trattasi attualmente di **Unità immobiliare [A/3]** in condominio collocata al piano ottavo di un fabbricato residenziale, avente accesso direttamente dalla pubblica Via per mezzo di un sedime di corte. L'alloggio è collocato alla scala 3; è composto da due locali con cucina/tinello, un servizio ed accessori ; in abbinamento un vano cantina collocato al piano secondo interrato ed un vano solaio collocato al piano 9 della scala 2.

- L'unità immobiliare con relativa pertinenza (solaio) sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 77,00- P8-9 ( Escluse aree scoperte mq 74,00)

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

**Esecutata:***omissis*

intestataro per il diritto proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari:** nessuno

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Lorenteggio n. 39 – P. 8-9
- **intestatari**

- *omissis*
- **dati identificativi**  
Fg. n. **513**; Mapp. n. **103**; Sub. **76**
- **dati di classamento**  
Zona Censuaria 2, Categoria A/3; classe 5; consistenza 4 vani; Superficie catastale totale: 77 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 74,00 mq; rendita € 640,41;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

**Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:**

**Appartamento:**

a nord cortile comune e appartamento n.45; a est appartamento n.45, a sud cortile comune; a ovest enti comuni appartamento 75.

**Vano solaio:**

a nord solaio n.75; a est corte comune; a sud solaio n.74 a ovest corridoio comune;

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

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

nessuna

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

Nessuna

**CORPO B**

**Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Lorenteggio 39, in zona periferica, trattasi attualmente di **vano cantina [C/2]** collocato al piano secondo sottostrada annesso al fabbricato residenziale su indicato, avente accesso dalla scala2. Il vano è composto da un locale.

- Il vano cantina sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 5,00- PS1

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

*omissis*

intestataro per il diritto proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari:** nessuno

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Lorenteggio n. 39 – PS1
- **intestatari**
  - *omissis*

- **dati identificativi**  
Fg. n. **513**; Mapp. n. **103**; Sub. **96**
- **dati di classamento**  
Zona Censuaria 2, Categoria C/2; classe 1; consistenza 50mq; Superficie catastale totale: 5 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 0,00 mq; rendita € 46,48;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 08/08/2018 Pratica n. MI0332480 in atti dal 08/08/18 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO N. 113430.1/2018
  - Variazione del 09/11/205 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987

**Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:**

**Cantina:**

a nord cantina con il N.78; ad est corridoio comune; a sud Cantina n. 95; ad ovest cortile comune.

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

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

nessuna

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

Nessuna

**2. DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Milano

**Fascia/zona:** Periferica, in adiacenza alla zona Giambellino

**Destinazione:** Residenziale/Commerciale/Terziario

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** in generali buoni

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 321-47-49-50-64; treno R31 S9; Metro M1; Tram 14

**Collegamento alla rete autostradale:** a breve distanza

**Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio a destinazione residenziale, a tipologia condominiale, di otto piani fuori terra con piano sottotetto e piano cantine, risalente ad epoca degli anni ` 60 del secolo scorso

- **struttura:** si rimanda alla relazione statica allegata alle PE;
- **copertura:** a falde
- **facciate interne:** presenza di rivestimento lapideo
- **accesso:** dalla pubblica Via, segue il sedime di corte alla scala3 per alloggio e cantina; solaio dalla scala 2
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare dell' epoca di costruzione
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** presente
- **accesso ai disabili:** non accessibile

**Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione economica popolare [**A/3**], avente accesso dalla pubblica Via, con tipologia a stecca intensiva risalente ad epoca antecedente agli anni 60 del secolo scorso su iniziativa privata

**Corpo A**

## Appartamento con solaio

- **esposizione:** doppio affaccio
- **altezza dei locali:** cm 290/288/287 circa da locale a locale
- **condizioni generali:** da ristrutturare
- **porta d'accesso:** basculante in lamiera da mantenere
- **porte interne:** in legno, in soggiorno legno e vetro da sostituire
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento in legno:** in bagno a tutta altezza compreso il soffitto
- **rivestimento ceramico in cucina/tinello:** altezza cm 157 c. lato cottura, lato opposto tipo carta da parati  
nota perito= l'altezza del rivestimento andrà adeguata al RLI vigente
- **plafoni:** tinteggiati, presente tipo polistirolo sul soffitto della camera
- **pavimenti:** parquet/ o similare in parte incollato al preesistente
- **infissi esterni:** legno con vetro semplice
- **sistemi di oscuramento:** tapparelle in legno da mantenere/sostituire (bloccata o rotta la tapparella del balcone sogg.)
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** ===
- **servizio igienico n 1:** =====
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura/o altro rivestimento
- **finitura plafoni:** solaio tinteggiato polistirolo o similare in camera
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** centralizzato a pavimento
- **Corpi radianti:** =====
- **Valvole termostatiche:** ===
- **acqua calda sanitaria:** scalda-acqua in bagno
- **impianto di condizionamento:** =

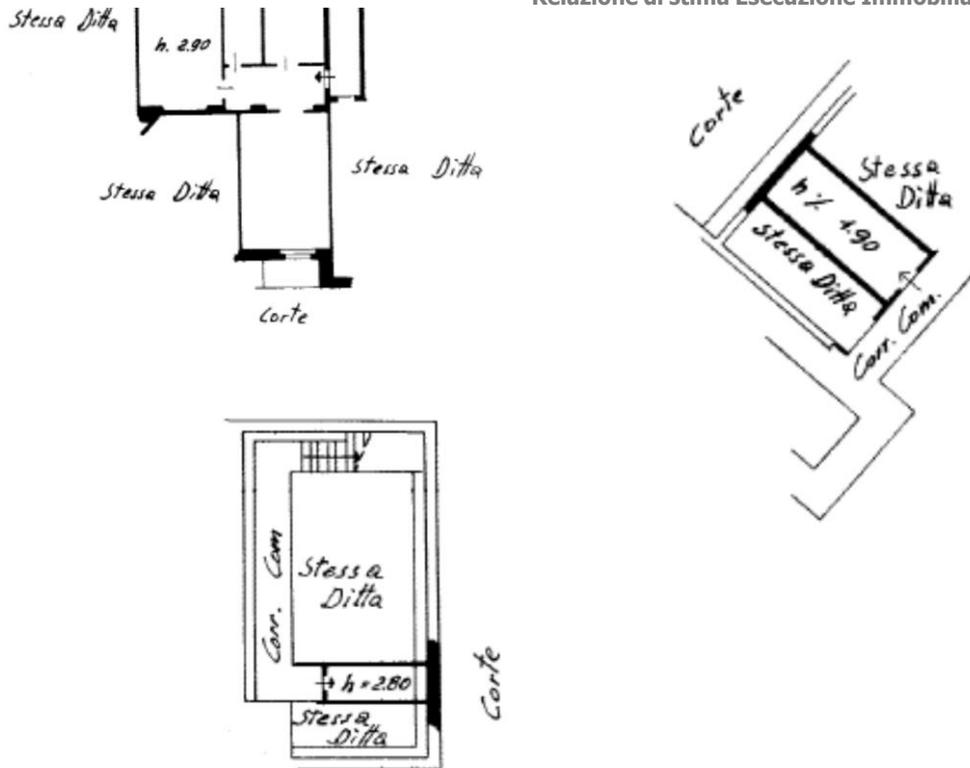
### VANO SOLAIO

- **esposizione:** ===
- **altezza dei locali:** cm 145 circa (altezza media)
- **condizioni generali:** discrete
- **porta:** in lamiera/ferro con chiavistello
- **pareti:** rustico senza tinteggiatura
- **pavimento:** battuto di cemento
- **solaio:** rustico
- **imp. Elettrico:** condominiale posto in corridoio
- **Note:** nessuna presenza di tubazioni condominiali

### PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

PIANO OTTAVO

PIANO NONO



### PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

#### Breve descrizione della zona

Il **quartiere di Lorenteggio** si trova nella zona sud-ovest di Milano e confina con le aree di Forze Armate, Primaticcio, Inganni, Bande Nere e Giambellino. Il **nome** Lorenteggio, deriva dal termine latino "laurus" (lauro) che ne fa emergere la sua origine botanica. Infatti, in passato la zona faceva parte di un grande agglomerato che circondava Milano ed era costituita per la maggior parte da complessi agricoli. Solo successivamente è stata annessa al comune di Milano, in cui è stata inglobata nel 1923 a seguito dell'urbanizzazione. Negli ultimi anni è stato avviato un **processo di riqualificazione urbana** che interessa tutte queste aree sperimentando un modello di sviluppo e rigenerazione sostenibili dal punto di vista edilizio, abitativo, economico e sociale. È un quartiere multiculturale adatto a chi desidera vivere in una zona tranquilla e in cui trovare abitazioni più economiche rispetto alle zone del centro. Nonostante si tratti di una zona più periferica è molto **ben collegata** con i **mezzi pubblici** attraverso le linee della metropolitana M1 rossa e la nuova M4 blu, i tram, gli autobus e i filobus. È un'area ben accessibile anche in **auto** perché non lontano si trova la Tangenziale Ovest.

#### Certificazioni energetiche

##### Corpo A:

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n.3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

##### Corpo B:

con destinazione a deposito (C2), non è dovuta la redazione dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, in quanto trattasi di unità immobiliari prive di impianto di riscaldamento e nelle quali non deve essere garantito un adeguato comfort abitativo, il tutto ai sensi della lettera d), appendice A, Allegato1 del DM del 26.06.2015 e s.m.i.

#### Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

### Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

### Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

### Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente licenza di occupazione

### Caratteristiche descrittive interne

Vano cantina/deposito [C/2], avente accesso dalla scala n.3 condominiale, stesso fabbricato dell'alloggio

#### Corpo B

#### Cantina/Deposito

- **esposizione:** ===
- **altezza dei locali:** cm 210 circa
- **condizioni generali:** da mantenere
- **porta:** in lamiera con chiavistello
- **pareti:** intonacate senza tinteggiatura
- **pavimento:** con gradino di cm 7 presente pavimento in ceramica
- **solai:** con rivestimento tipo polistirolo
- **imp. Elettrico:** condominiale posto in corridoio
- **Note:** parrebbe essere esclusa la presenza di tubazioni condominiali

## 3. STATO OCCUPATIVO:

### Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/10/2023, congiuntamente al custode nominato, non era presente l'esecutata (già eseguito l'accesso forzato); in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L'immobile ed i relativi locali pertinenziali risultano esseri liberi nella disponibilità della procedura,

**all'interno rinvenuto parziale mobilia e materiale vario di deposito.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

### Esistenza di contratti di locazione

**Non Risultano** contratti di locazione per i beni oggetto di procedura in capo alla esecutata, in qualità di dante causa, così come così come da attestazione di ricerca negativa pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano.

## 4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 12/10/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Paola Mina, notaio in Milano, prodotta in atti dal curatore ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 04.02.2024.

### Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

*omissis* acquisisce i ben in morte di *omissis* (morto il *omissis*) con **verbale di pubblicazione di testamento olografo** in data **10.01.2000** a firma del Notaio Cesare Suriani, Notaio in Milano, al REP. 112859/Racc.12357; registrato a Milano all'ufficio del Registro di Milano 11.01.2000 al n. 1116 serie 1A; Riferito limitatamente a: corpo unico

Successione in morte di *omissis* (in data *omissis*), trascritto a Milano presso la

Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 22.08.20.. ai nn. ...;

Nota perito = non presente accettazione di eredità

### Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

IL *omissis* acquista i beni DALLA IMMOBILIARE LORENSISI SAS con **atto di deposito** a firma del Dott. Giuseppe De Carli ( Notaio in Milano) in data **21.12.1972** al N. 131824/26149; registrato a Milano in data 10.01.1973 al n. 01823 Serie D; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 27.03.1972 ai nn. 11667/13582;  
Riferito limitatamente a : corpo unico

### Nota perito: IMPORTANTE

Dall'atto di compravendita del 1972 e nella relativa nota di trascrizione si segnala: "

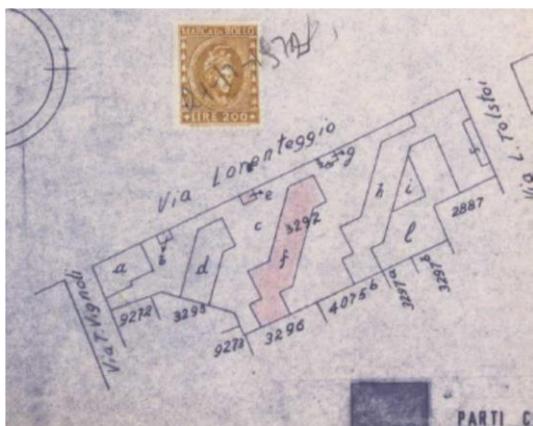
Nella vendita di cui sopra è pure compresa la quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di Via Lorenteggio civici n.ri 35,37,39 e 41.....La proporzionale quota di comproprietà spettante agli enti in contratto risulta dalle tabelle allegate sotto B al suddetto rogito. (Rif. Atto G. De Carli del 1965 Rep 70053 in fase di acquisizione dalla scrivente)

### Nota perito:

Si precisa che tali fabbricati risultano avere identificativi catastali propri, non costituiti in BCNC e non graffiati al mappale in cui insistono i beni staggiti; dall'analisi dell'atto di pignoramento nonché dalla relativa nota di trascrizione nulla si evince in merito alle eventuali quote di comproprietà.

Dall'atto di compravendita del 1972 sotto il titolo "Patti Speciali"-allegato C ( Rif. Atto G. De Carli del 1965 Rep 70053 in fase di acquisizione dalla scrivente)

si evince a titolo esemplificativo: La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto, che nel complesso imm.re di cui fanno parte gli entri compravenduti è stata costruita  
\_una autorimessa sotterranea (3292 L)



\_ la centrale termica sita bel seminterrato dello stabile di cui al mappale 3292 h, serve oltre a che a detto immobile, anche quelli insistenti sui mappali 3292f, 3292d, 3292 a, ed i fabbricati di portineria di cui ai mappali 3292g, 3292e, 3292 h

### Eventuali note:

i Patti Speciali si intendono qui integralmente riportati e trascritti.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale redatta in data 26.06.2023 e successiva integrazione ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estrattedall'esperto nominato in data 08.02.2024.

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

**Misure penali**

Nessuna

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

nessuna

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

nessuna

**Eventuali note:**

nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Ipotecche volontarie:**

nessuna

**Ipotecche giudiziali:**

nessuna

**Ipotecche legali:**

**Ipoteca legale** iscritta il **04.02.2005** ai nn. 7200/1392 derivante da RUOLO ART. 77 DEL DPR N.602 DEL 1973 in data 13.01.2005 rep. 593/68; del diritto di piena proprietà a favore di **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA** contro *omissis*

Grava: fg. 513, mappale 103, sub. 76 (alloggio con solaio)

**Pignoramenti:**

**Pignoramento** del 25.09.2002 rep. 11060/2002; trascritto il 05.12.2002 ai nn. 76786/46088 contro *omissis* del diritto di piena proprietà in favore del **CONDominio DI VIA LORENTEGGIO, 39 – MILANO-**

Grava: fg. 513, mappale 103, sub. 76 (alloggio con solaio)

Nota perito= nella nota di trascrizione risulta errato il CF dell'esecutat..Nota perito= si segnala che da informazioni assunte presso la cancelleria il gravame risulta estinto, sarà cura della scrivente acquisire il provvedimento del GE

**Pignoramento** del 12.02.2019 rep. 5897/2019; trascritto il 14/03/2019 ai nn. 19261/12873 contro *omissis* del diritto di piena proprietà in favore del **CONDominio DI VIA LORENTEGGIO, 35-37-3419 – MILANO-**

Grava: fg. 513, mappale 103, sub. 76 (alloggio con solaio) +sub. 96 (cantina)

Nota perito= si segnala che da informazioni assunte presso la cancelleria il gravame risulta estinto, sarà cura della scrivente acquisire il provvedimento del GE

**Pignoramento** del 14.04.2023 rep. 8756/2023; trascritto il 26/06/2023 ai nn. 45110/33994 contro *omissis* del diritto di piena proprietà in favore del **CONDominio DI VIA LORENTEGGIO, 39–MILANO-**

Grava: fg. 513, mappale 103, sub. 76 (alloggio con solaio) +sub. 96 (cantina)

**Altre****trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

**Atto di intervento** di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro *omissis* per un credito segnalato in atto di € 20.172,13;

**Altre****trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

L'immobile è amministrato dallo Studio V. Petralia con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: LORENTEGGIO, 39  
Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: si veda prospetto allegato

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023	€ 1000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 2000,00
Nota perito: si riporta la quota di € 2000,00 a titolo orientativo e non definitivo dato che dal prospetto amministrativo condominiale è pervenuto un conteggio a consultivo derivate dalle precedenti gestioni	
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:	nessuna

**Cause in corso**

nessuna

**Eventuali problematiche strutturali**

Nessuna a conoscenza

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Si rimanda all'atto del Notaio de Carli 1965 o a successive modifiche e/o integrazioni se deliberate

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

Non accessibile

**Regolamento di condominio**

allegato

**6.1 SUPERCONDOMINIO: per la gestione della Centrale Termica**

L'immobile è amministrato dallo Studio Bernacchi con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: LORENTEGGIO 35-37-39-41  
Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: si veda prospetto allegato

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 23/24	€ 1.200,00c
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 2.400,00c
si riporta la quota di € 2.400,00 a titolo orientativo e non definitivo dato che dal prospetto amministrativo condominiale è pervenuto un conteggio a consultivo derivate dalle precedenti gestioni	
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:	€ 760,68
Riqualificazione della centrale termica (si veda prospetto all.)	
<b>NOTA INFORMATIVA PERITO:</b> si rimette in allegato copia del verbale di assemblea del 1969 con la costituzione del condominio Lorenteggio civico 35-37-39-41.	

**Cause in corso**

nessuna

**Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio**

Si rimanda all'atto del Notaio de Carli 1965 o a successive modifiche e/o integrazioni se deliberate

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

---

Non accessibile

**Regolamento di super condominio**

---

allegato

**7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

**PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli**

---

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE**

---

Il Consiglio comunale del Comune di Milano, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

**L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli**

---

"L'immobile individuato catastalmente al foglio 513, mapp. 103, risulta all'interno della **fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici**, delimitata in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 152/2006, nella fattispecie all'art. 94 al quale si rimanda, e secondo quanto disciplinato all'art. 6.2 del Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DSRI) allegato alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT del Comune di Milano".

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**NOTA**

**Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato**

<https://www.pgt.comune.milano.it/>

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: " verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

**La costruzione del complesso immobiliare, di cui l'unità ne è oggetto di relazione, è anteriore al 1967.**

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano**

---

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 1972 nulla si evince in merito ad eventuali PE, si precisa che in allegato sono riportate le planimetrie architettoniche, non quotate dell'alloggio e pertinenze:

a seguito di istanza di accesso atti di fabbrica si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto:

PREMESSA:

dalla Licenza di occupazione scaricata dal portale del Comune di Milano sezione Agibilità sono emerse le seguenti licenze di Opere Edilizie:

07.03.1962 atti n. 34908/816/1962

02.11.1962 atti n. 228392/25885/1962

29.03.1963 atti n. 40497/869/1963

20.12.1963 atti n. 237303/25684/1963

29.05.1969 atti n. 90906/11883/1967

➤ **Licenza per Opere Edilizie N.514/62 ATTI** n. 34908/816/1962 per lavori di: PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE; intestata alla Società ARSON SISI SPA

**RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 07.03.1962**

ELABORATI GRAFICI (pianta p8-prospetto dedicato-sezioni non pertinenti al corpo C, nulla pervenuto per il piano cantinato e 9°)

Comunicazione di variazione Societaria del 29.03.1962 prot. 074917.

➤ **Licenza per Opere Edilizie N.3016/62 ATTI** n. 228392/25885/1962 per lavori di: VARIANTI ed abbassamento del piano interrato e parziale modifica alle opere autorizzate il 07.03.1962; intestata alla Società ARSON SISI SPA

**RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 02.11.1962.**

➤ **Licenza per Opere Edilizie N. 745/63 ATTI** n. 40497/869/1963 per lavori di: MODIFICA FACCIATE a variante delle opere autorizzate il 07.03.1962 col n. 514 atti 34908/816/62 conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente autorizzazione; intestata alla Società IMM.RE LORENSISI SPA

**RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 29.03.1963.**

➤ **Licenza per Opere Edilizie N. 3416/63 ATTI** n. 237303/25684/1963 per lavori di: COSTRUZIONE tavolati a formazione locale ad uso deposito nel sotterraneo a quota -7,25 a variante delle opere autorizzate con licenza n. 514 atti 34908/816EP 1962 conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente autorizzazione; intestata alla Società IMM.RE LORENSISI SPA

**RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 20.12.1963.**

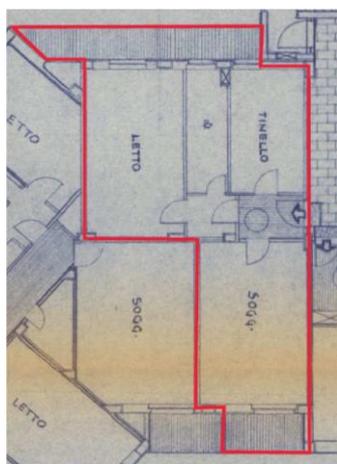
Collaudo delle opere in CA protocollato in data 16.09.1963 prot. 32690

➤ **Licenza per Opere Edilizie N. 1385/69 ATTI** n. 90906/11883/1967 per lavori di: MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA a variante delle opere autorizzate il 07.03.1962 e 20.12.1963 con licenze n. 514 e3416 atti 34908/816 EP 1962 E 237309/25684 EP 1963 conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente autorizzazione ;intestata alla Società IMM.RE LORENSISI SPA

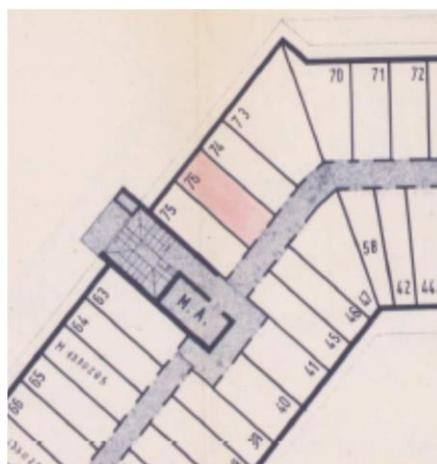
**RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 29.05.1969.**

➤ **Licenza di occupazione n. 221/69 ATTI 90906/11883/1967** a decorrere dal 29.05.1969.

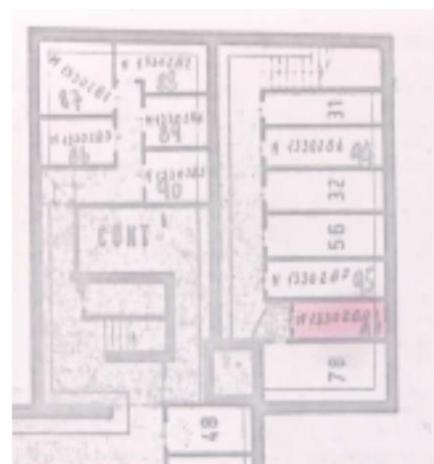
**STRALCIO ELABORATO GRAFICO ASSOCIATO ALLA PRATICA EDILIZIA 869/63 del 15.02.1963 allegata al verbale di 3° visita. Per il solaio e la cantina stralcio planimetria allegate all'atto 1972**



Alloggio



solaio



cantina

#### ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia n. 514/62 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

#### UNITA IMM.RE -APPARTAMENTO

Premesso che:

\_ la tavola di autorizzazione non è quotata e pertanto non è possibile verificare eventuali difformità nella distribuzione delle quote, del dimensionamento delle aperture finestrate, delle porte interne e della consistenza dei balconi; altresì nell'analisi di tutti i file digitali non è pervenuta nessuna tavola di sezione per il fabbricato (di cui l'unità è parte della presente relazione), per le altezze verranno considerate le altezze segnalate nella planimetria catastale in quanto risultata di impianto.

\_ per quanto riguarda la planimetria delle pertinenze (cantina e solaio) verranno prese in considerazione gli elaborati ARCHITETTONICI allegati all'atto del 1972.

**Art. 9-bis/380/01. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

- risultano difformità nella distribuzione dei tavolati interni ovvero non è presente il disimpegno il tavolato a definizione del disimpegno notte necessario in quanto disimpegna, con la presenza della doppia porta, il locale bagno, dalla zona giorno.
- il tavolato di ingresso al bagno parrebbe essere stato demolito e ricostruito modificando l'ingresso, attualmente la porta (oltretutto con luce 060/210) è stata posata sul lato sinistro.
- la porta del locale tinello è stata trasformata da battente, a scorrevole esterna.
- il rivestimento del locale tinello dovrà essere adeguato al vigente RLI
- dovrà essere sostituito il rivestimento del bagno o adeguato al vigente RLI
- si denotano in luogo degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati con una certificazione di idoneità statica se di natura architettonica o strutturale
- presente per tutto il lato (nord-est) all'interno dei locali tinello/ingresso/sogg. una trave ribassata ad altezza cm 259 da terra.
- l'altezza del parapetto del balcone lato cucina ha un'altezza di cm 095
- si segnala che a causa della tapparella rotta nel locale soggiorno non si è potuto visionare il balcone (ne rilevare ne fotografare) la consistenza è stata desunta dalla planimetria della licenza edilizia misurata a righello.
- risulta da verificare la presenza della predisposizione del foro di collegamento per la cappa della cucina a gas
- l'altezza misura in luogo è cm 287/288/290 circa in virtù dei cm 290 ricavata dalla lettura della planimetria di impianto;

**VANO SOLAIO**

La planimetria allegata all'atto del 1972 rappresenta il bene e la relativa collocazione al piano; non è indicata nessun tipo di quota; si rileva in luogo un'altezza massima di cm 234c ed un'altezza minima di cm 060c in virtù dei cm 190 h% segnalati sulla scheda catastale di impianto.

**VANO CANTINA**

La planimetria allegata all'atto del 1972 rappresenta il bene e la relativa collocazione al piano; non è indicata nessun tipo di quota;

\_ il locale è risultato ricolmo di materiale di deposito per quanto potuto osservare si rinviene la presenza di scaffalatura laterali in muratura o similare ed il solaio parrebbe essere rivestito con del rudimentale materiale isolante in parte deteriorato.

\_si rileva in luogo un'altezza massima di cm 210c in virtù dei cm 280 segnalati sulla scheda catastale di impianto.

**Nota perito=** al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un eventuale aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

**Nota perito=** solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

**Nota perito=** si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori ( se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

**Nota perito=**al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento/richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/ amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così **variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.** (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica )

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

### Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: **difforme**

#### **CORPO A:**

**Nota:**

**Unità Immobiliare: APPARTAMENTO CON SOLAIO**

scheda catastale presentata il 02.10.1965 registrata all' UTE di Milano SCHEDE DI COSTITUZIONE N. 1330476

**Nota:** presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. MI0017169 17/01/2024.

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

#### **UNITA' IMMOBILIARE:**

- sulla planimetria catastale non è presente il tavolato a definizione del disimpegno notte necessario in quanto disimpegna, con la presenza della doppia porta, il locale bagno, dalla zona giorno.
- la porta del locale tinello è stata trasformata da battente, a scorrevole esterna.
- si denotano in luogo degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati con una certificazione di idoneità statica se di natura architettonica o strutturale
- presente per tutto il lato (nord-est) all'interno dei locali tinello/ingresso/sogg. una trave ribassata ad altezza cm 259 da terra.
- l'altezza del parapetto del balcone lato cucina ha un'altezza di cm 095
- si segnala che a causa della tapparella rotta nel locale soggiorno non si è potuto visionare il balcone (ne rilevare ne fotografare) la consistenza è stata desunta dalla planimetria della licenza edilizia misurata a righello.
- risulta da verificare la presenza della predisposizione del foro di collegamento per la cappa della cucina a gas
- l'altezza misura in luogo è cm 287/288/290 circa in virtù dei cm 290 ricavata dalla lettura della planimetria di impianto;

#### **VANO SOLAIO**

si rileva in luogo un'altezza massima di cm 234c ed un'altezza minima di cm 060c.in virtù dei cm 190 h% segnalati sulla scheda catastale di impianto.

#### **CORPO B:**

**Nota:**

**Unità Immobiliare: VANO CANTINA**

scheda catastale presentata il 02.10.1965 registrata all' UTE di Milano SCHEDE DI COSTITUZIONE N. 1330288

**Nota:** presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. MI0017169 17/01/2024.

si segnala la presenza, nei precedenti elaborati protocollati, della rappresentazione grafica di un piano primo interrato ed un piano secondo sottostrada ove in entrambi troviamo censito il vano cantina.

Si dovrà presentare foglio di osservazione presso l'agenzia del territorio di Milano in quanto dovrà essere accertata alla voce: **consistenza i mq 50 attribuiti in virtù di una superficie catastale di mq 5**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito,

con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

### VANO CANTINA

\_ il locale è risultato ricolmo di materiale di deposito per quanto potuto osservare si rinviene la presenza di scaffalatura laterali in muratura o similare ed il solaio parrebbe essere rivestito con del rudimentale materiale isolante in parte deteriorato.

\_si rileva in luogo un'altezza massima di cm 210c in virtù dei cm 280 segnalati sulla scheda catastale di impianto.

Regolarizzazione: CORPO A-B

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Sulle schede dovranno essere aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 1000,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

**Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento.**

**Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

## 8. CONSISTENZA

### Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001**

corpo	destinazione	superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coeff.	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Alloggio P8	65,00	1,00	65,00
	Balconi	9,00	0,30	2,70
	Solaio P9	A CORPO	A CORPO	0,00
<b>B</b>	Vano Cantina S2	A CORPO	A CORPO	0,00
	totale	<b>74,00</b>		<b>67,70</b>
				<b>67,50A</b>

## 9. STIMA

### Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

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

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

### Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che

bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

#### Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano<sup>1</sup>, Ufficio Visure comune di Milano ; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° SEMESTRE (2023) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Petralia V. (in Milano); Super Condominio Studio Bernacchi (in Milano), Offerte Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

##### **Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Periferica - LORENTEGGIO/INGANNI/BISCEGLIE/ SAN CARLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.500,00

#### **Criteri estimativi Mercato Immobiliare MILANO**

Periodo: gennaio 2024

Zona: Periferica - LORENTEGGIO/INGANNI/BISCEGLIE/ SAN CARLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: =  
Stato conservativo: =  
Valore di mercato min (€/mq): 3.017,00  
Valore di mercato max (€/mq): 3.908,00  
Valore di mercato medio(€/mq): 3.462,50

**Criteria estimativi Osservatorio Immobiliare MILANO**

Periodo: febbraio 2024  
Zona: Periferica - LORENTEGGIO/INGANNI/BISCEGLIE/ SAN CARLO  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Residenziale  
Superficie di riferimento: =  
Stato conservativo: =  
Valore di mercato medio(€/mq): 3.970,00

**Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: febbraio 2024  
Zona: Periferica - LORENTEGGIO/INGANNI/BISCEGLIE/ SAN CARLO  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazione in stabile civile  
Valore di mercato min (€/mq): 257.337,00  
Valore di mercato max (€/mq): 354.613,00  
Valore di mercato medio (€/mq): 305.975,00

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: febbraio 2024  
Fonte di informazione: [https:// www.immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)  
Tipologia: Bilocale Via Lorenteggio 58 (ristrutturato) considerato in via orientativa  
Mq. 60,00  
Piano 1

**RICHIESTA € 335.000,00**

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: febbraio 2024  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>  
Trilocale, Via Lorenteggio n.157 –Milano-  
Mq. 75,00  
Piano terzo

**RICHIESTA € 300.000,00**

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: febbraio 2024  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>  
Bilocale, Via Lorenteggio n.42 –Milano-  
Mq. 75,00  
Piano secondo

**RICHIESTA € 348.000,00**

**COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: febbraio 2024  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>  
Bilocale, Via Lorenteggio n.139 –Milano-  
Mq. 60,00  
Piano settimo

**RICHIESTA € 290.000,00**

**COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto dicembre 2022

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Mq. 75,00

Piano secondo

**Prezzo in atto 257.000,00**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**3.950,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
<b>descrizione</b>	<b>Super. Comm. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>prezzo medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>valore di mercato intero 1/1 €</b>	<b>valore di mercato di diritto e quota €</b>
Unità Imm.re con solaio	67,50	3.950,00	€ 266.625,00	€ 266.625,00
Vano Cantina	A corpo	A corpo	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 268.625,00</b>	<b>€ 268.625,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 270.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€13.000,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede (€ 2.000,00+€ 2.400,00+ € 760.00=€ 5.160,00 arr.€5.000,00)	<b>-€ 5.000,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 5.500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 246.500,00</b>

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.

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> (piena proprietà 1/1)	€ 246.500,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 250.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 00.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 00.000,00</b>

#### 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta occupato

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si veda quanto segnalato al capito *Precedenti Proprietari*

Con Osservanza

Parabiago, 10.02.2024

L'Esperto Nominato  
Arch. Stefania Lucchini



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Stefania Lucchini". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI - LODI" around the perimeter, "STEFANIA LUCCHINI" in the center, and the number "254" below the name.

## ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati - attestazione di ricerca negativa
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE – Attestazioni comunali- file digitali in pdf  
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita 1972 notaio De Carli  
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 6a) Richiesta/rilascio posizione condominiale –super condominio-
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico ultimo in atti
- 9) Visura catastale aggiornata storica (2)
- 10) Planimetria (2)
- 11 APE (non presente)