

Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO
R.G.E. 3889/2014

██████████ – n. Gen. Rep. 374/2016
Curatore Fallimentare: Dott. Pietro Malinverni

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentin

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2
Box

Milano - Via Lorenteggio n. 157



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yalenati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	3
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	6
	3.1 Precedenti e attuali proprietari	pag.	6
	3.2 Servitù	pag.	8
4	FORMALITA'	pag.	8
	4.1 Gravami ed oneri	pag.	8
5	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	9
	5.1 Stato di possesso e disponibilità	pag.	10
6	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	10
7	CONDOMINIO	pag.	12
	7.1 Spese di gestione condominiale	pag.	12
8	URBANISTICA	pag.	12
	8.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	12
9	EDILIZIA	pag.	14
	9.1 Titoli edilizi	pag.	14
	9.2 Conformità edilizia	pag.	15
10	CONSISTENZE	pag.	15
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag.	15
12	VALUTAZIONE	pag.	15
	12.1 Metodo di stima – Sintetico comparativo	pag.	15
	12.2 Quotazioni immobiliari	pag.	16
	12.3 Valutazione	pag.	17
	Allegati	pag.	18

1 PREMESSA

Con nomina del G.E. dott.ssa Caterina Trentin all'udienza del 19/09/2019, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anafi, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la relazione e perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società fallita ■■■■■ con sede in ■■■■■■ così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 374/16 del 10/9/2016.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Milano, in Via Lorenteggio n. 157 ed è costituito da un box auto ubicato al piano terra.



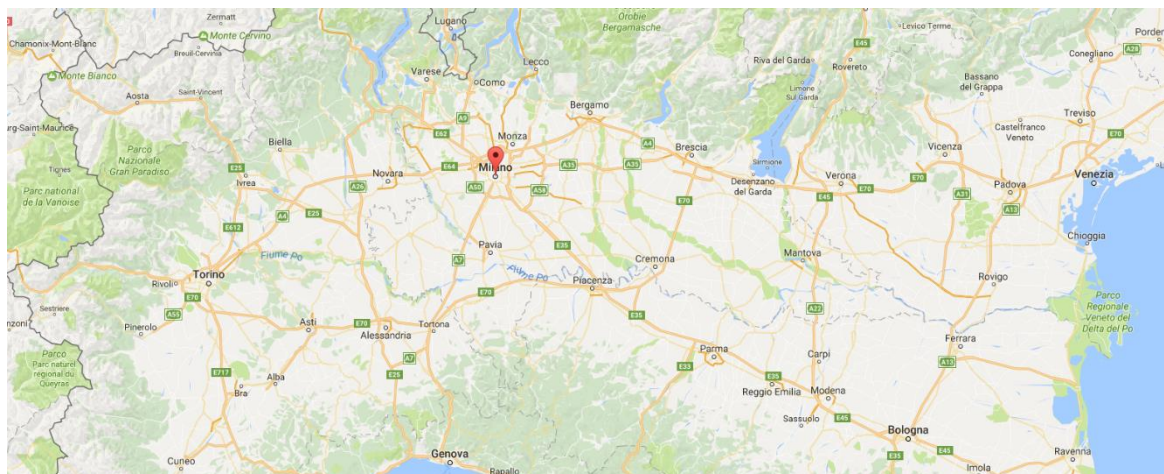
Foto – box

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il comune di Milano è capoluogo della Regione Lombardia.



Rete stradale: Milano è raggiungibile mediante le principali reti autostradali nazionali, mentre per raggiungere l'immobile l'uscita più vicina è quella di Milano Lorenteggio-Cesano Boscone della Tangenziale Ovest.



Rete ferroviaria: Le stazioni ferroviarie distano dall'immobile:

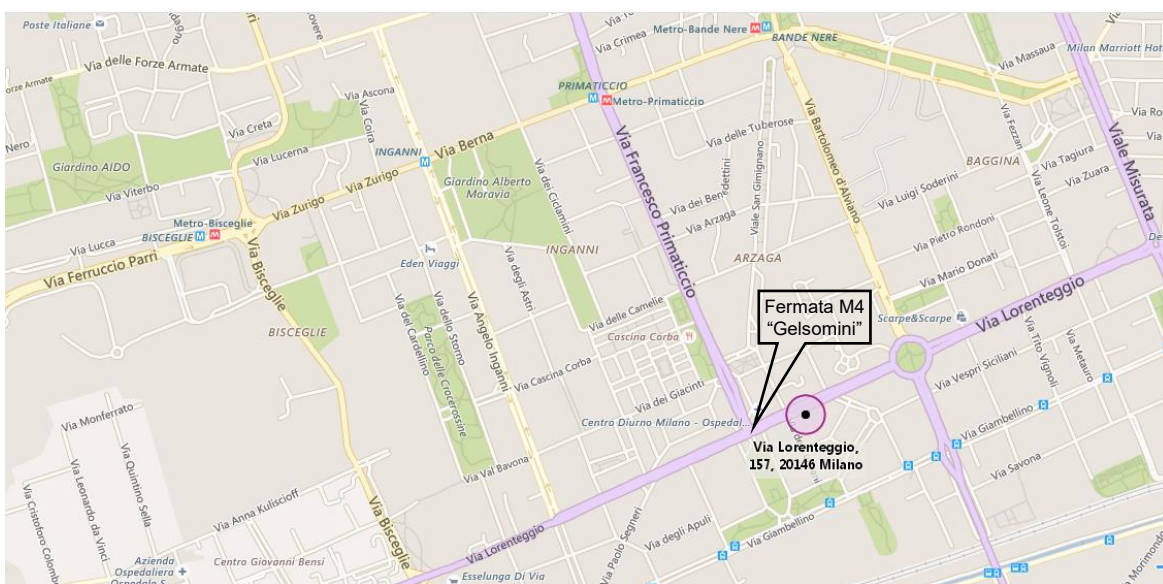
- Cadorna a circa cinque chilometri;
- P.ta Garibaldi a circa sette chilometri;
- Centrale a circa dieci chilometri.

Nel quartiere si trova la stazione di San Cristoforo, che dista circa due chilometri dall'immobile, servita dalla linea suburbana S9 e i treni regionali gestiti da Trenord.

Aeroporti: il più vicino aeroporto è quello di Linate che si trova a circa quattordici chilometri dal centro di Milano, l'Aeroporto Malpensa a circa cinquanta chilometri e quello di Orio al Serio a circa sessantuno chilometri.

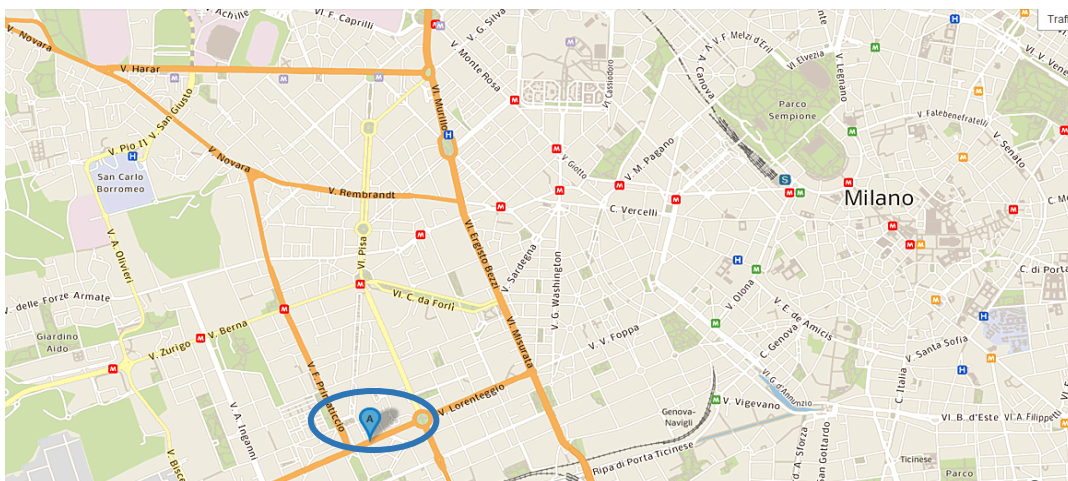
Trasporti pubblici: le fermate più vicine sono:

- le linee degli autobus n. 50, 58, 64, 98 e del tram n.14 che si trovano a circa cinquecento metri dall'immobile;
- la fermata Primaticcio della Linea Metropolitana 1 (Rossa) è a circa due chilometri;
- Inoltre è in fase di realizzazione la fermata "Gelsomini" della linea 4 (blu) della Metropolitana che prevede il collegamento con l'aeroporto di Linate. La nuova stazione si trova a circa 100 metri.



2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il bene è posto nel quartiere Lorenteggio a Sud-Ovest di Milano e dista dal centro città circa dieci chilometri.



Vicino all'immobile si trovano diverse attività commerciali: supermercati, ristoranti, bar, farmacie e negozi vari.

In zona ci sono scuole materne ed asili nido, la scuola primaria e secondaria di primo grado [REDACTED]

A circa tre chilometri si trovano [REDACTED]
[REDACTED]

3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Domanda di accesso agli atti del 20/03/2017 a seguito della quale il Comune di Milano ha risposto in data 10/04/2017 che non è stato possibile procedere alla ricerca;
- Sopralluogo in data 26/05/2017;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 20/01/2018 – Allegato 2
Atto di provenienza	Del 09/05/2007 – Allegato 1
Visura catastale storica per immobile	Del 06/03/2017 – Allegato 3
Estratto di mappa catastale	Del 06/03/2017 – Allegato 4
Scheda catastale	Del 17/06/2016 – Allegato 5
Titoli edilizi	Vedi punto 8.1
Atto di vendita Rep. 9316	Del 27/01/1978 Allegato 8
Atto di vendita Rep. 43334	Del 30/09/1999 Allegato 9
Certificazione di conformità degli impianti	Non disponibile
Certificazione di idoneità statica	Non disponibile

3.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta con i seguenti atti:

Attuali proprietari

L'attuale proprietaria del bene è la società [REDACTED] avente sede legale in [REDACTED] ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED]

- in forza di atto di compravendita stipulato il 09/05/2007 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 53282/7728 di repertorio, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 il 14/5/2007 al n. 8585, Serie IT con il quale la soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquistava dalla Soc. [REDACTED] i seguenti immobili:

“...In Comune di Milano, nello stabile sito in Via Lorenteggio n. 155:

- unità immobiliare costituita da appartamento posto al piano primo composto da un locale oltre servizi con annesso un vano di cantina al piano cantinato e **vano ad uso autorimessa privata posto al piano terreno** del civico n. 157 della stessa via Lorenteggio.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: enti comuni e corte comune; altra unità immobiliare; enti comuni; ancora enti comuni;
- del vano di cantina: proprietà di terzi per due lati; corridoio comune da cui si ha l'accesso; altra unità immobiliare;
- **del vano ad uso autorimessa privata**: proprietà di terzi per tre lati, cortile.

Quanto sopra risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

- foglio 510, mappale 138 (centotrentotto), subalterno 26 (ventisei), Via Lorenteggio n. 155, piano 1-6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 406, 71 (appartamento e vano di cantina). Si precisa che per mero errore materiale l'immobile di cui sopra in catasto risulta al piano 1-6 anziché al piano 1-S1;

Immobile oggetto di altra perizia a cura dello stesso perito.

- **foglio 510, mappale 136** (centotrentasei), **subalterno 10** (dieci), Via Lorenteggio n. 157, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 12, Rendita Catastale Euro 101,02) (vano ad uso autorimessa privata).

Immobile oggetto della presente perizia

Allegato 1 – Atto di compravendita

Allegato 2 – Relazione notarile

Precedenti proprietari

L'atto di vendita del 9/5/2007 riporta che gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti con:

“...- atto del dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED], in data 30 settembre 1999 rep. N. 43.334/3.871, registrato a Milano – atti pubblici – in data 15 ottobre 1999 al n. 27660 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano “1” in data 4 ottobre 1999 ai nn. 49254/32839, con il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], acquistò in maggior

consistenza, dai sigg. [REDACTED], il vano autorimessa;
- atto del dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] in data 27 gennaio 1978 rep. N. 9316, registrato a Soresina – atti privati – in data 13 febbraio 1978 al n. 192, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano “1” in data 21 febbraio 1978 ai nn. 7069/6111, con il quale i signor [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED], il vano autorimessa”

Allegato 1 – Atto di compravendita del 09/05/2007 Rep. 53282

Allegato 8 - Atto di vendita del 27/01/1978 Rep. 9316

Allegato 9 - Atto di vendita del 30/09/1999 Rep. 43334

Allegato 2 – Relazione notarile

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

3.2 SERVITÙ

Nell'atto di vendita del 9 maggio 2007, Rep. 53282 e Racc. n. 7728 viene riportato quanto segue:

“la vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, eventualmente esistente, anche se non apparente, e che nasca dallo stato dei luoghi, dal progetto di costruzione o da legittimi titoli, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova e con i diritti di comproprietà condominiale spettanti in forza di legge e di regolamento...”

4 FORMALITÀ

4.1 GRAVAMI ED ONERI

La relazione notarile del 29/01/2018 (Allegato 2) a cura del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] riporta:

“A tutto il 16/01/2018, data di trascrizione del fallimento, tutti gli immobili sopra descritti risultavano di proprietà di [REDACTED] con sede in [REDACTED], come si evince dalla seguente cronistoria:

*D) in relazione all'immobile di cui sopra in Milano, Via Lorenteggio n. 157, censito al **Foglio 510, particella 136, sub. 10:***

“Db) nel ventennio in esame l'immobile sopra indicato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento trascritto a Milano 1 in data 27 gennaio 2015 ai nn. 3449/2411** in forza dell'atto giudiziario – Tribunale di Milano in data 17 dicembre 2014 n. 25124, a favore di Condominio di Via

Lorenteggio 157/A, con sede in Milano, codice fiscale 80211980158

ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 21 settembre 2015 ai nn. 51696/8518, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 24 giugno 2015 n. 22649, per complessivi euro 720.000,00 (settecentoventimila), di cui euro 697.732,11 per capitale, a favore di [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted]

ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 29 settembre 2015 ai nn. 53574/8836 a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 14 luglio 2015 n. 24272, per complessivi euro 220.000,00 (duecentoventimila), di cui euro 184.899,48 per capitale, euro 29.583,92 per interessi ed euro 5.516,60 per spese, a favore [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted]

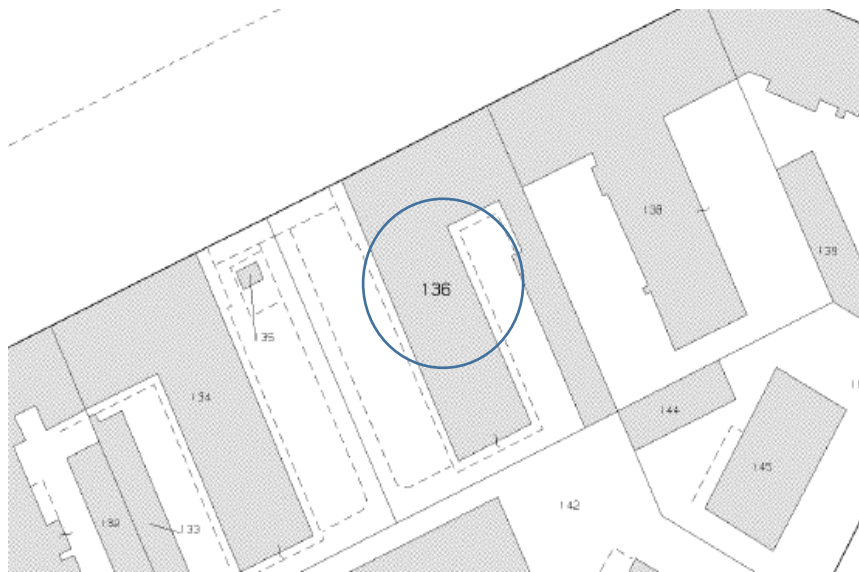
Vedi Allegato 2 – Relazione notarile del 29/01/2018

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene composto da un box al piano terra, è ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 157.

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Terreni:

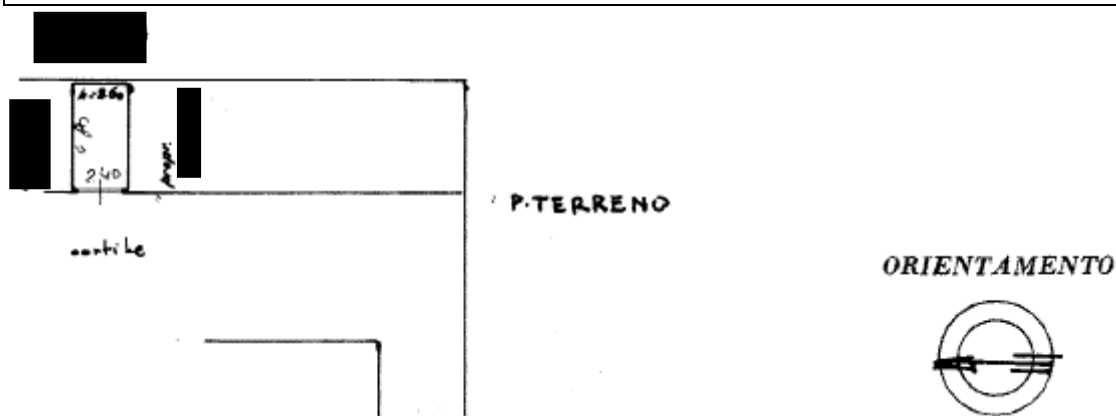
F.	Part.	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
510	136	Ente Urbano		1690	-	-



Stralcio estratto di mappa – Particella 136

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati:

BOX							
F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
510	136	10	C/6	6	12 m ²	Totale: 58 m ² Totale escluse le aree scoperte: 58 m ²	€ 101,02
Via Lorenteggio n. 157 – piano T							
Coerenze da Nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., altra u.i., parti comuni - cortile.							



Stralcio scheda catastale Sub. 10 – Box

5.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

Il bene è al 100 % di proprietà della fallita.

L'immobile risulta al Catasto Fabbricati intestato alla [REDACTED] con sede a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Vedi allegato 3 Visura storica per immobile.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/05/2016, l'immobile risultava utilizzato come deposito ed occupato da scatoloni e derrate alimentari.

Alla data della presente perizia l'immobile risultava ancora occupato.

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili della Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

6 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione, si trova all'interno del cortile del complesso immobiliare di via Lorenteggio 157 ed è ubicato in una porzione di fabbricato

composto da un piano fuori terra che ospita anche altri box. Dall'atto di vendita risulta che costruzione dell'immobile è antecedente all'1/9/1967.

L'edificio ha struttura portante in c.a. e pareti in mattoni intonacate.

Il Box identificato con il Sub. 10 si trova al piano terra. Al cortile si accede tramite un cancello automatizzato posto al civico 157 di Via Lorenteggio e per mezzo di un vialetto carrabile si arriva al box. Le dimensioni del box sono inferiori allo standard, risulta idoneo al ricovero di una sola vettura piccola ed è dotato di portone basculante non motorizzato e malfunzionante. Le pareti sono intonacate, la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso ed è illuminato internamente.



Il portone basculante non si chiude correttamente e vi sono diversi punti di ruggine nel telaio fisso.

La parte interna del box risulta in buone condizioni.



7 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,6000

Millesimi di riscaldamento: 11,1000

7.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Ottobre al 30 Settembre e che le somme, come da prospetto riparto preventivo, sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: circa € 176,00;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 896,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

8 URBANISTICA

8.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Milano è il Piano del Governo del Territorio, cosiddetto PGT, approvato con la Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 e adottato a far data del 21 novembre 2012. Più precisamente, alla data della presente relazione, vige la versione del PGT comprensiva delle ultime modifiche apportate a seguito della Delibera di C.C. n. 10/2017 del 13/03/2017.

Con riferimento agli elaborati del Piano delle Regole (PdR) del PGT, il corpo di fabbrica in cui si trovano gli immobili oggetto di stima è inserito:

- Tavola R.01 "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" (Variante del 13/03/2017), appartiene al "**TUC – Tessuto Urbano Consolidato**" compreso

nell'ambito **"TRF - Tessuto urbano di recente formazione"** di cui all'articolo 2.1.a.ii delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 6).

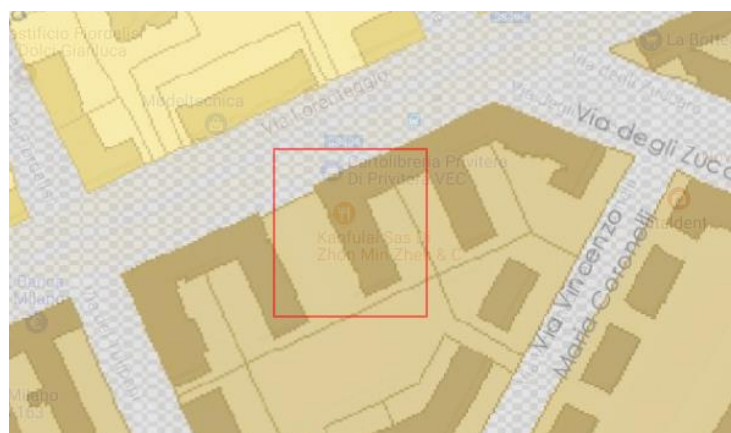


ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.01 E LEGENDA

TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)



- **Tavola R.02 "Indicazioni morfologiche"** (variante del 13/03/2017) si contraddistingue negli **"ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile"** con l'indicazione morfologica di **"Tessuti urbani compatti a cortina"** di cui all'articolo 15.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 6).



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.02 E LEGENDA

ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

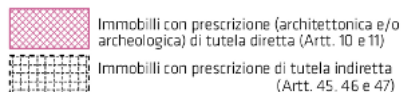


- Tavola R.06 "Vincoli di tutela e di salvaguardia" si deduce **l'assenza di un assoggettamento ai vincoli di tutela sia ai beni culturali** (D.Lgs 42/2004 Parte II Titolo I e s.m.i.) **sia ai beni paesaggistici** (D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo I e s.m.i.)



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAVOLA R.06 E LEGENDA

Beni culturali (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II - Titolo I, e s.m.i.)



Beni Paesaggistici (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III - Titolo I, e s.m.i.)



Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

9 EDILIZIA

9.1 TITOLI EDILIZI

Dall'atto di vendita del 9/5/2007 – Rep. 53282 – Racc. 7728 (vedi Allegato 1), risulta che il complesso nel quale si trova il box è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

9.2 CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale del box corrisponde alla scheda catastale presentata il 22/12/1960.

10 CONSISTENZE

La superficie catastale del box risulta essere la seguente:

Residenziale	Sup. Catastale (mq.)
Box	12

Il box verrà valutato a corpo.

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di un box non necessita di rilascio di attestazione di prestazione energetica (APE).

12 VALUTAZIONE

12.1 METODO DI STIMA – SINTETICO COMPARATIVO

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della Camera di Commercio di Milano – F.I.M.A.A. che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

BOX - Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq. adibita







con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.

12.2 QUOTAZIONI IMMOBILIARI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riporta le seguenti quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2020.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: MILANO							
Comune: MILANO							
Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI							
Codice zona: D24							
Microzona: 46							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2900	4400	L	9,7	13,5	L
Abitazioni civili	Normale	1900	2800	L	7	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2100	2850	L	7,2	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	2000	L	4,5	7	L
Box	Normale	1300	2100	L	5,4	8	L

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per la zona Porta Genova, Giambellino, Lorenteggio, per le quotazioni immobiliari riferite a Marzo 2021 sono i seguenti:

Quotazioni della zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
 Box & Autorimesse	Quotazione Minima 1.377	Quotazione Media 1.666	Quotazione Massima 1.956	Attiva la Versione PRO	 Valutometro PROFESSIONAL		
 Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 1.030	Quotazione Media 1.242	Quotazione Massima 1.454	Attiva la Versione PRO	 Valutometro PROFESSIONAL		
 Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 609	Quotazione Media 746	Quotazione Massima 882	Attiva la Versione PRO	 Valutometro PROFESSIONAL		

I parametri medi di zona riportati dalla Camera di Commercio di Milano, Lodi e Monza-Brianza pubblicati a febbraio 2021 sono i seguenti:

61 Bande Nere - Giambellino (COMPRAVENDITA)

Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	3.650,00	4.800,00
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	2.450,00	3.400,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.500,00	2.250,00
Negozi	€/m ²	1.200,00	2.200,00
Uffici	€/m ²	1.200,00	2.000,00
Boxes	€	19.000,00	26.000,00
Laboratori	€/m ²	600,00	800,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	350,00	500,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	650,00	950,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	450,00	600,00
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	2.000,00	3.100,00

Considerando che la superficie media di un box è di 15 mq, i valori riportati, a corpo, per un box singolo sono i seguenti:

Residenziale	Box	Min a Corpo	Max a Corpo
Omi	Normale	€ 19.500,00	€ 31.500,00
Borsino Immobiliare		€ 20.655,00	€ 29.340,00
Camera di Commercio		€ 19.000,00	€ 26.000,00

12.3 VALUTAZIONE

In considerazione di quanto dettagliatamente sopra riportato:

- Il box risulta occupato;
- Il portone di ingresso del box è malfunzionante ed arrugginito;
- Nella zona non sono presenti posti auto pubblici a raso;

Il valore a corpo del bene composto da un box in via Lorenteggio n, 157, nello stato in cui si trova, è di **€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)**.

Milano, 30 Marzo 2021

Arch. Yael Anati



Si allegano:

- 1) Atto di vendita del 09/05/2007 Rep. 53282 Racc. 7728
- 2) Relazione notarile del 29/1/2018
- 3) Visura storica per immobile - box Sub. 10;
- 4) Estratto di mappa Foglio 510, Particella 136;
- 5) Scheda Catastale – box Sub. 10;
- 6) Stralcio Norme Tecniche di attuazione;
- 7) Rapporto fotografico;
- 8) Atto di vendita del 27/01/1978 Rep. 9316 a cura notaio [REDACTED]
- 9) Atto di vendita del 30/09/1999 Rep. 43334 – Racc. 3871 a cura notaio [REDACTED]