



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 554/2022

GIUDICE: DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: BARANZATE, VIA GRADISCA N. 2



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Baranzate, via Gradisca n. 2, piano 5-S1

Categoria: _____ A/3

Dati Catastali: _____ foglio 70, particella 72, subalterno 31

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **occupato**Contratto di locazione _____ **si**Conformità edilizia: _____ **non conforme**Conformità catastale: _____ **non conforme**Superficie comm. lorda: _____ **44,00 m²****Valutazione Lotto 1:** _____ **€ 57.200,00****Prezzo al netto delle decurtazioni:****da libero:** _____ **€ 48.000,00****da occupato:** _____ **€ 38.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con cantina

Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Baranzate in via Gradisca n. 2 (zona sud-est del Comune), a nord ovest del Comune di Milano e nelle immediate vicinanze del sito Expo Milano e dell'Ospedale Sacco di Milano. L'**appartamento**, con singolo affaccio a nord su via Gorizia, è ubicato al piano quinto ed è composto da ingresso, soggiorno con cucinino, bagno, camera e balcone oltre a vano **cantina** al piano interrato.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate:

- **Dati identificativi:** foglio 70, particella 72, subalterno 31;
- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91;
- **Indirizzo e piano:** Baranzate, via Gradisca n. 2, piano 5-S1;
- **Intestati:** ██████████ ██████████ nato a MILANO (MI) il 31/07/1954 CF ██████████ Proprietà 100/100 bene personale;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 35/2007).

1.2 Coerenze da nord in senso orario

Dell'appartamento: via Gorizia; altra unità immobiliare proprietà di terzi; spazi comuni ed altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Della cantina: corridoio comune; vano scala comune; terrapieno; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

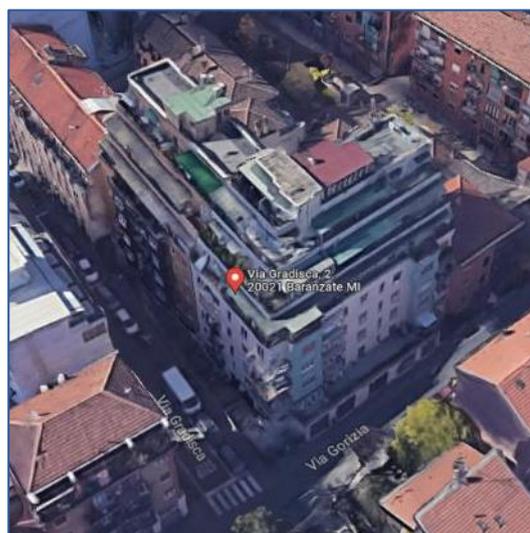
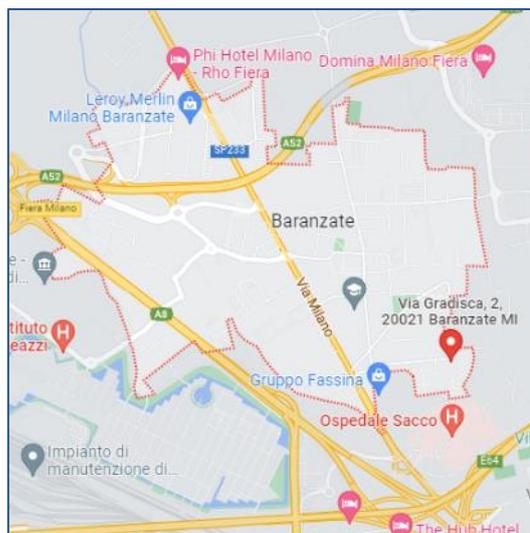
Il bene è ubicato nella zona sud/est del Comune di Baranzate, via Gradisca n. 2 (zona sud-est del Comune), a nord ovest del Comune di Milano e nelle immediate vicinanze del sito Expo Milano e dell'Ospedale Sacco di Milano.

La zona è principalmente a destinazione funzionale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali e produttive. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacia, ospedale, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi, Polizia Locale.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 1, 12); Autobus distante 500 m (Linee ATM 560, 566, Z301); stazione ferroviaria distante 5 km (stazione di Rho Fiera); autostrada distante 5 Km.



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di fabbricato residenziale costituito da nove piani fuori terra e due piani interrati con accesso pedonale da cancello in metallo e vetro.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portoncino di ingresso agli spazi comuni interni ad anta battente in metallo e vetro.

Pareti esterne: il rivestimento è in piastrelle a mosaico ed intonaco tinteggiato. Il Pino terra è rivestito in lastre di pietra.

Pavimentazione interna: piastrelle di marmo nell'atrio comune e marmo alla palladiana nei ballatoi.

Pavimentazione interna: in cemento. Si riferisce alla pavimentazione del piano cantine

Pareti interne: in marmo e ceramica nell'atrio comune ed in intonaco tintecciato nei ballatoi e nei vani scala.

Pareti interne: al rustico. Si riferisce alle pareti del piano cantine.

Scale: rivestimento gradini in marmo.

Copertura: a terrazze.

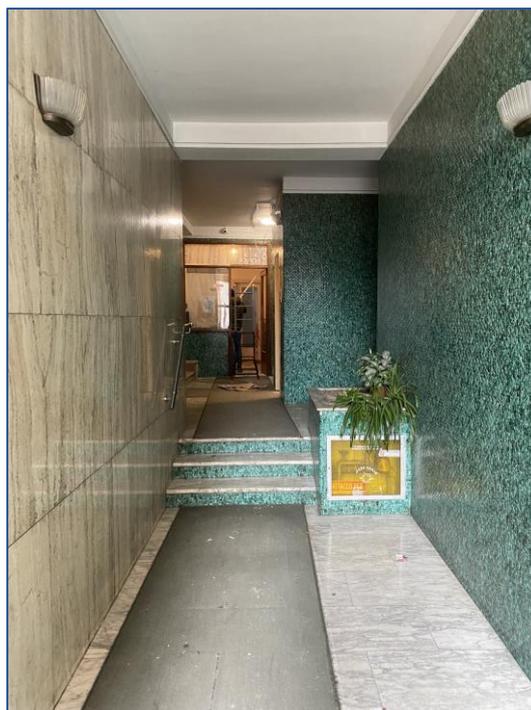
Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** con singolo affaccio (a nord, su via Gorizia), con accesso da spazi interni comuni, posto al piano quinto e composto da ingresso, soggiorno con cucinino, bagno, camera e balcone oltre a vano cantina al piano interrato.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,80 m, tranne nella zona ingresso dove risulta di circa 2,20 m.

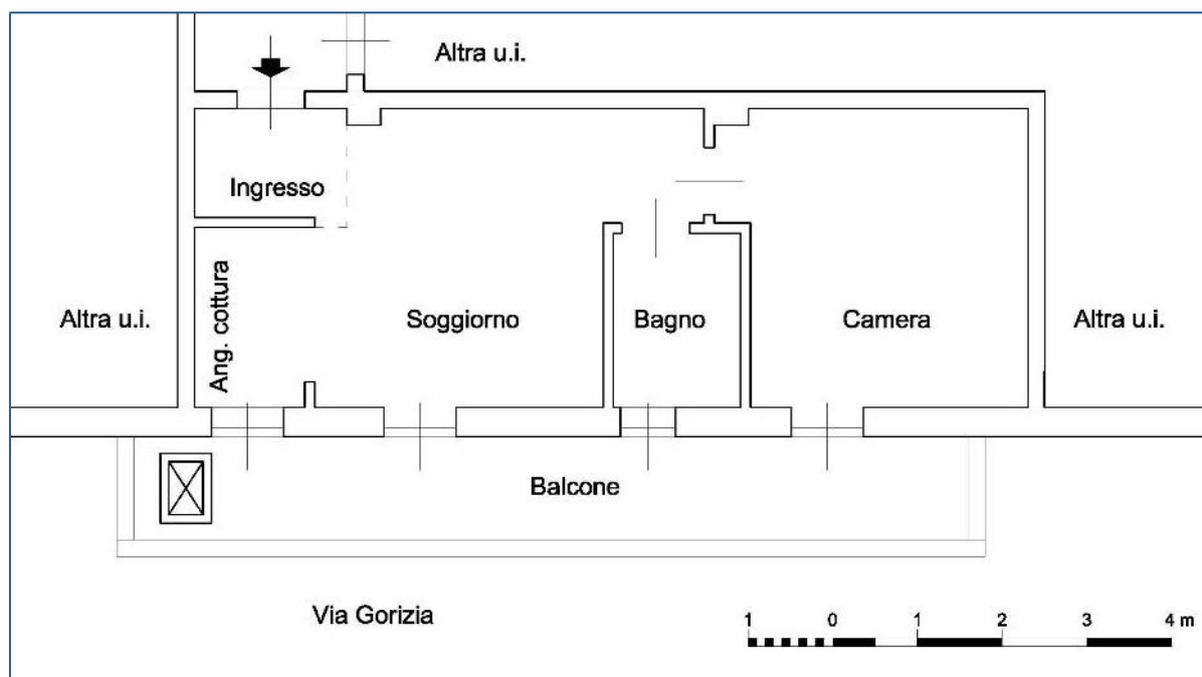


Fig. 1 - Schema planimetrico rilevato

Il vano cantina (il primo a sinistra dopo aver sceso le scale comuni) di proprietà è ubicato al piano primo interrato con accesso da corridoio comune ed è identificabile dal numero "25" scritto sulla porta.

Descrizione delle componenti edilizie interne - Appartamento:

Porta di ingresso: ad anta battente in legno e blindata.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato. Si segnala che le porte sono danneggiate e in pessimo stato manutentivo.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e parquet.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo in bagno e nell'angolo cottura).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Serramenti esterni: in alluminio con vetrocamera dotati di avvolgibili in PVC.

Pavimentazione esterna: in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del balcone.

Impianto Elettrico: sottotraccia

Impianto termico e di condizionamento: autonomo con unità esterna e split interni in camera e soggiorno.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è da considerarsi buono. Il perito estimatore evidenzia però che per le porte interne sono gravemente danneggiate.



Descrizione delle componenti edilizie interne - Cantina:

Porta di ingresso: ad anta battente in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico

Plafoni: al rustico.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili, poiché per raggiungere il piano dell'ascensore bisogna superare una rampa di tre scalini. Il costo di un montascala per superare la rampa potrebbe essere di circa € 4.000,00.

2.5 Attestato di Certificazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato E.).



[247,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1525000014718 valida fino al 10/10/2028

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Baranzate non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14/12/2022 il bene risulta occupato dal sig. [REDACTED] con la famiglia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate risulta in essere *Contratto di locazione ad uso abitativo* con il quale il sig. [REDACTED] (proprietario esecutato) concede in locazione al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto della presente relazione di stima (rif. *Allegato E*).

Durata contratto: anni 4 con decorrenza 01/03/2020 e scadenza 29/02/2024 - registrato presso l'UT di Milano 2 il 12/03/2020 al n. 3800 Serie 3T.

Canone annuo: € 2.280 annuale + € 1.720 di spese

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nato a MILANO (MI) il 31/07/1954 CF [REDACTED] Proprietà 100/100 bene personale (attuale proprietario dal 11/12/2016), in seguito a successione, in morte di [REDACTED] deceduta l'11/12/2016, registrata il 28/03/2017 al n. di rep. 766/9990 a Milano 5 e trascritta il 12/03/2018 ai nn. 31297/21726. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 26/08/2022 ai nn. 125320/84814.

4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a MILANO (MI) il 31/07/1954 CF [REDACTED] Proprietà 1/4 (dal 03/11/2013 al 11/12/2016), in seguito a successione, in morte di [REDACTED] deceduto il 03/11/2013 den. n. 761 vol. 9990. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 26/08/2022 ai nn. 12319/84813.

[REDACTED] nata a DESIO (MB) il 13/08/1930 CF [REDACTED] Proprietà 3/4 (dal 03/11/2013 al 11/12/2016), in seguito a successione, in morte di [REDACTED] deceduto il 03/11/2013 den. n. 761 vol. 9990, Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 26/08/2022 ai nn. 12319/84813.

[REDACTED] nata a DESIO (MB) il 13/08/1930 CF [REDACTED] Proprietà 500/1000 da ante ventennio fino al 03/11/2013 in seguito ad atto di compravendita del 20/12/1960 rep. n. 17487/3979 a firma Notaio Luigi Rossi di Milano trascritto il 18/01/1961 ai nn. 2921/2338.

[REDACTED] nato a TRIUGGIO (MB) il 11/04/1930 CF [REDACTED] Proprietà 500/1000 da ante ventennio fino al 03/11/2013 in seguito ad atto di compravendita del

20/12/1960 rep. n. 17487/3979 a firma Notaio Luigi Rossi di Milano trascritto il 18/01/1961 ai nn. 2921/2338.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) redatto il 15/07/2022 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone e depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato H*) alla data del 15/11/2022, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del 06/10/2001 del Tribunale di Roma n. di rep. 14583, iscritta il 15/06/2018 ai nn. 78485/13697, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 06/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano al n. 14511 di repertorio, trascritto il 20/06/2022 a Milano 2 ai nn. 88455/59659 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6 INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 840,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (spese per impianto di riscaldamento 2018):	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) al giorno 09/03/2023:	€ 770,88
Millesimi:	18,72

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

(Rif. Allegato G. Informazioni condominiali dall'Amministratore).

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

In seguito alla presa visione del Fascicolo Edilizio presso il Comune di Baranzate in data 28/02/2023 (istanza di accesso agli atti inviata tramite pec in data 25/11/2022 prot. 22425/2022) è emerso che l'immobile di via Gradisca n. 2 è stato edificato in forza di:

Licenza Edilizia n. 171/1958 - per costruzione di un fabbricato per abitazioni economiche in Gorizia – Bollate sez. Baranzate - rilascio del 03/08/1958

Abitabilità n. 171/1958 del 23/12/1960

Concessione in Sanatoria C2031/85 - ristrutturazione e cambio uso senza SLP - modifiche in variante alle parti comuni di edificio residenziale. In particolare, le opere in sanatoria sono le seguenti: "1) per lievi modifiche nell'assetto planivolumetrico della costruzione; 2) il piano cantinato e completamento diverso sia nella disposizione planimetrica che come superficie; 3) al piano terreno le difformità interessano la portineria, il corridoio d'ingresso che porta all'ascensore e ai negozi, che sono stati realizzati più piccoli oppure ne sono stati eliminati alcuni; 4) dal primo piano al settimo i pianerottoli d'arrivo e le scale sono più piccole come superficie, invece i pianerottoli di sosta sono più ampi; al settimo piano si hanno tre ingressi agli appartamenti anziché due; 5) la copertura è piana, come da progetto, e contiene il volume tecnico dell'ascensore e vi insistono inoltre tre aperture."

DIA 256/2002 - per manutenzione straordinaria della facciata ovest del Condominio di via gradisca n. 2.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alla planimetria catastale ed all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate per le seguenti motivazioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione dei tramezzi di divisione tra zona ingresso e soggiorno e tra soggiorno e angolo cottura;
- spostamento tramezzo vano porta della camera per aumentarne la superficie a discapito della zona ingresso
- costruzione ripostiglio in quota (con conseguente abbassamento dell'altezza interna) nella zona ingresso.

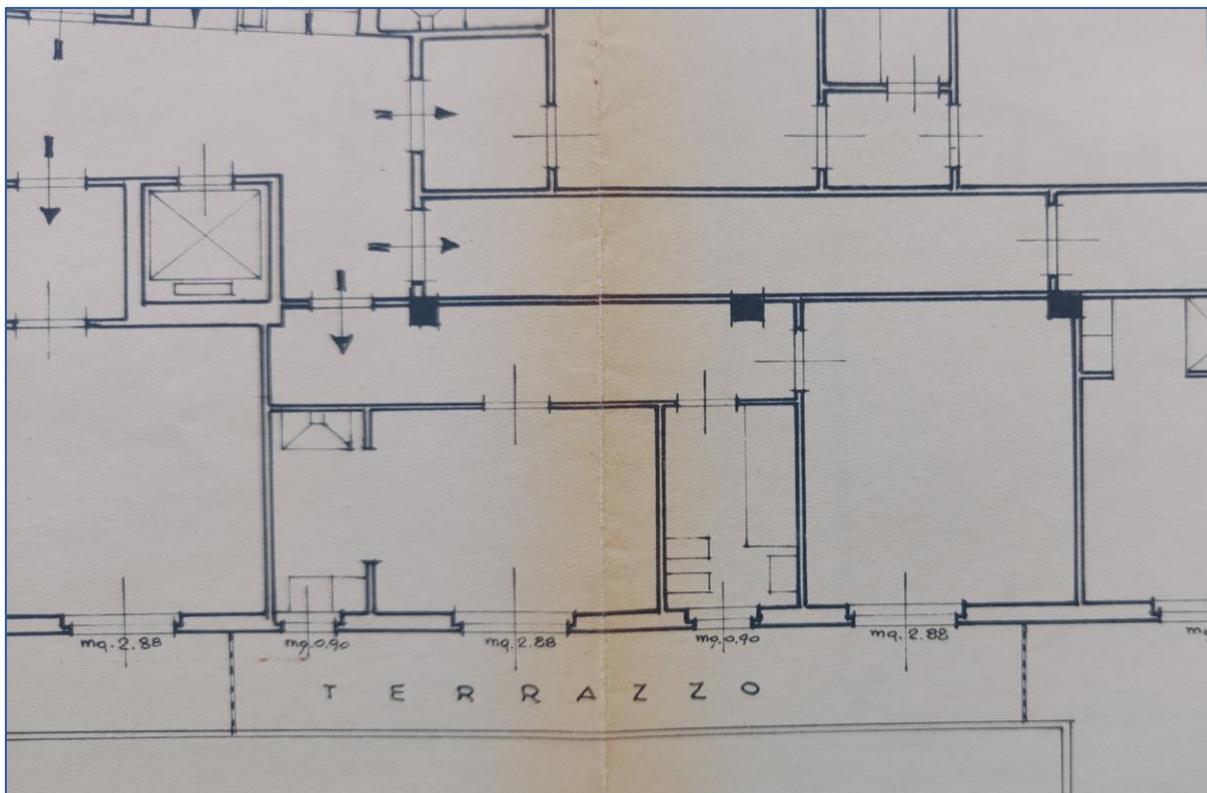


Fig. 2 - Estratto tavola di progetto Licenza Edilizia n. 171/1958

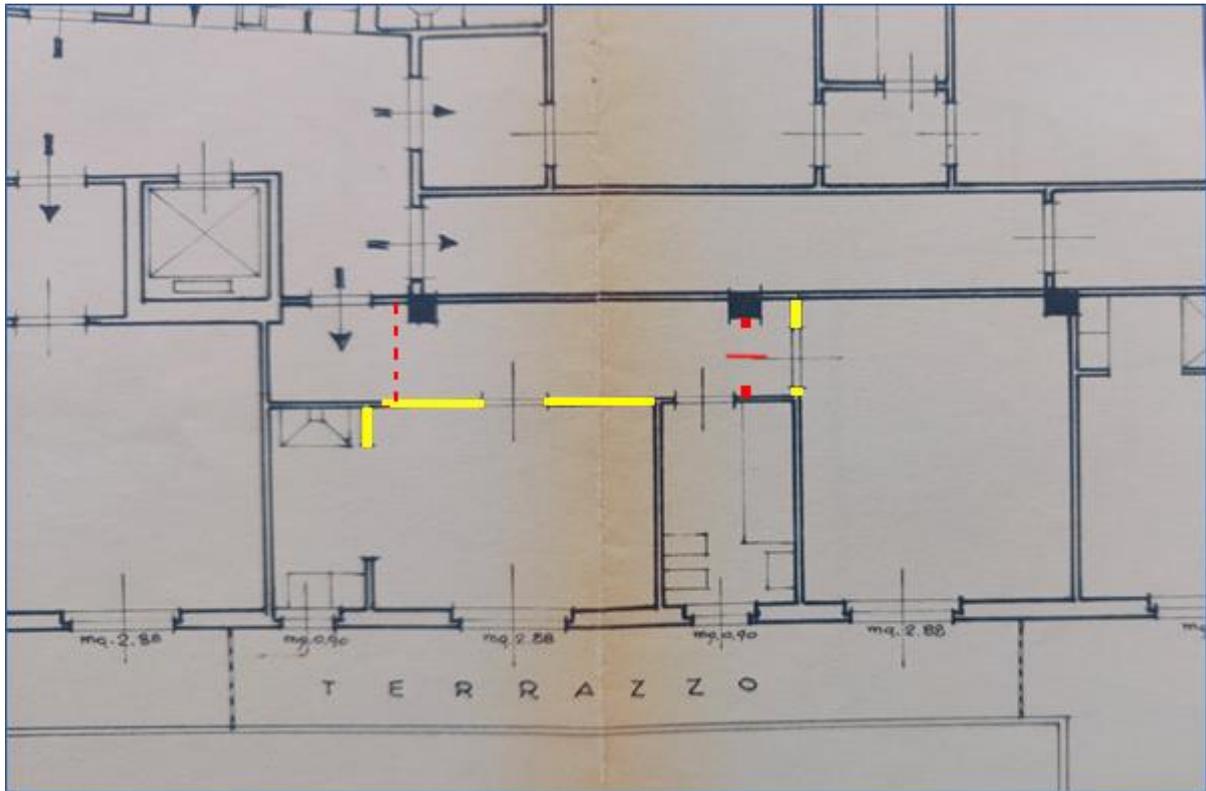


Fig. 3 - Comparazione tra stato rilevato e progetto autorizzato (in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni riscontrate tra stato di fatto e progetto autorizzato)

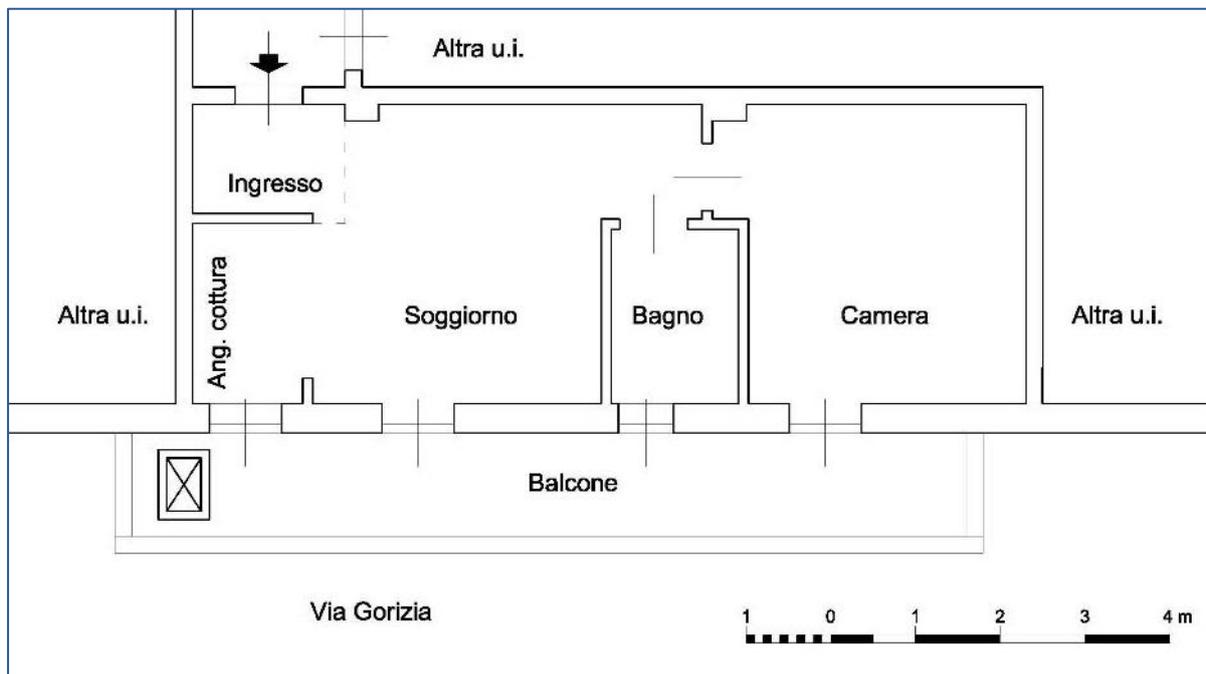


Fig. 4 - Schema planimetrico rilevato

Inoltre, allo stato attuale non è presente alcun antibagno tra i servizi igienici e gli spazi destinati alla cottura, in contrasto con la normativa vigente.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non**

conforme ma regolarizzabile mediante realizzazione di vano antibagno e presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente);
- opere di ripristino: € 2.000,00.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate per le seguenti motivazioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione dei tramezzi di divisione tra zona ingresso e soggiorno e tra soggiorno e cucina;
- costruzione ripostiglio in quota (con conseguente abbassamento dell'altezza interna) nella zona ingresso;
- non è indicata la canna fumaria presente nel balcone in prossimità della finestra della cucina.

Nota: la sottoscritta evidenzia inoltre che sia l'appartamento che la cantina non sono univocamente individuate nella planimetria catastale in quanto mancano i riferimenti al percorso per raggiungere le unità dagli spazi comuni e non sono indicate le corrette altezze interne dell'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

Nota: a seguito delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate con Nota prot.14709 del 23/06/2020 2020 l'appartamento e la cantina, in seguito alla variazione catastale presentata tramite Docfa, devono possedere identificativi catastali e planimetrie distinte. Il perito evidenzia quindi che, a seguito di variazione catastale, si verranno ad avere due nuovi subalterni generati, per divisione, dall'attuale unità.

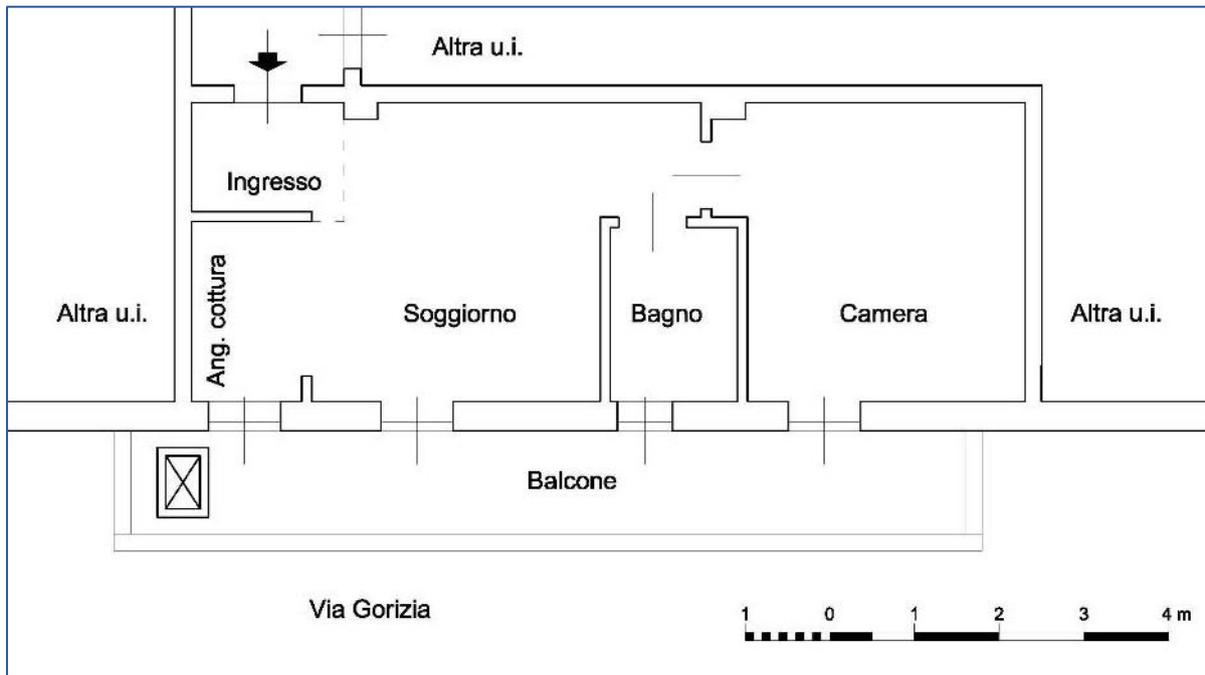


Fig. 5 - Schema planimetrico rilevato

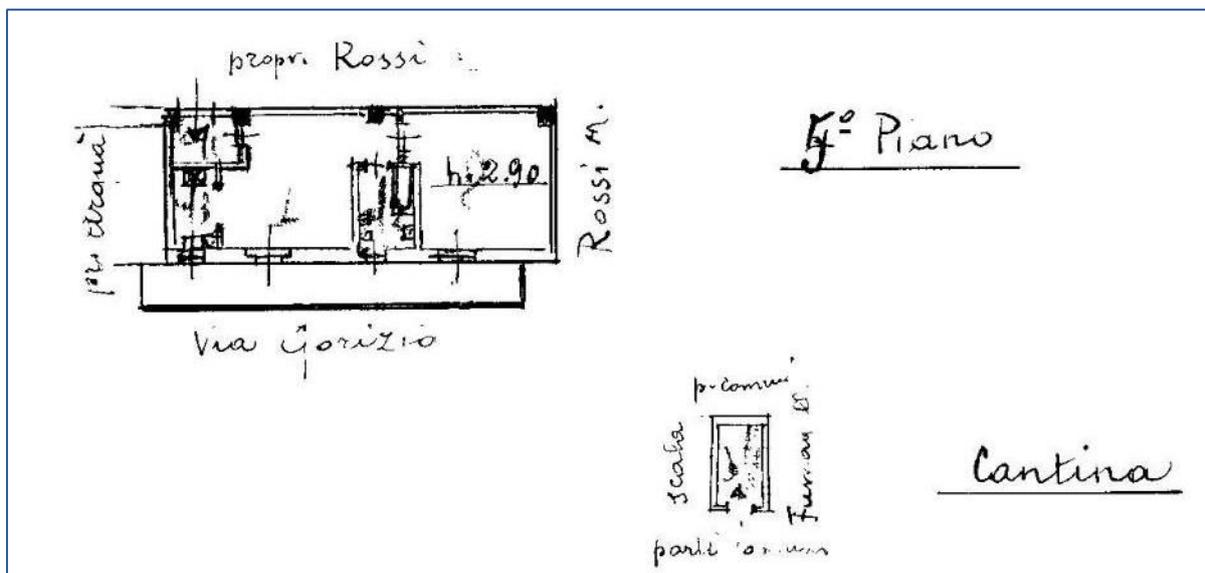


Fig. 6 - Estratto della planimetria catastale

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Baranzate adottato in forza di DELIBERAZIONE C.C. N° 23 DEL 17/06/2011 e successive Varianti, l'immobile ricade in ambito residenziale - Area B1 - Art. 14 Piano delle Regole.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	40,00	1,00	40,00
Balcone	12,00	0,25	3,00
Cantina	4,00	0,25	1,00
totale	56,00		44,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022
- BARANZATE - Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 4,90 (€/m²/mese)

www.borsinoimmobiliare.it - BARANZATE - Zona Periferia - (consultazione febbraio 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media" che risultano
 valore di compravendita valore minimo 1.117 / valore massimo 1.556 (€/m²)
 valore di locazione valore minimo 4,01/ valore massimo 5,54 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

Immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 3 di 25 Successivo >

Appartamento all'asta via Asiago, 4, Baranzate
 Baranzate • VIA ASIAGO, 4

da € 39.000,00

4	18/04/2023	54 m ²	1	1
locali	data vendita	superficie	bagno	piano

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 96 Successivo >

Trilocale via Gradisca 13, Baranzate
Baranzate • Via Gradisca

€ 200.000 3 locali 105 m² superficie 1 bagno 1 piano

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.300,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	44,00	1.300,00	€ 57.200,00	€ 57.200,00
Lotto 1			€ 57.200,00	€ 57.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 1		€ 57.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 2.860,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 5.600,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		-€ 770,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 47.969,12
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 47.969,12
	arrotondato:	€ 48.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 38.375,30
	Arrotondato:	€ 38.000,00

10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 01/03/2020 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 2.280,00 (ovvero € 190 €/mese) oltre spese.

In virtù della superficie del bene, di 44,00 m², si ricava un valore di locazione pari a 4,32 €/m²/mese.

Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere risulti congruo all'andamento di mercato.

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 09/03/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Contratto di locazione Lotto 1
- F. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- G. Informazioni condominiali dall'Amministratore
- H. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I. Atti edilizi Lotto 1
- J. Certificati anagrafici esecutato e occupante