

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 356/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Cambiago, via Monte Bianco n. 21
(catastalmente via Alcide De Gasperi snc)



INDICE SINTETICO**Dati catastali (catasto fabbricati)****Corpo A**

Bene in Cambiagio (Mi) via Monte Bianco n. 21 (catastalmente via A. De Gasperi snc), piano T-S1
categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

dati identificativi: foglio **5**, particella **321**, subalterno **20**

Corpo B

Bene in Cambiagio (Mi) via Monte Bianco n. 21 (catastalmente via A. De Gasperi snc), piano S1
categoria: **C/6** [Autorimesse]

dati identificativi: foglio **5**, particella **321**, subalterno **98**

Stato occupativo**Corpo A e corpo B**

Occupati con contratto opponibile alla procedura.

Contratti di locazione in essere**Corpo A e corpo B**

Contratto di locazione telematico n. 2073 serie 3T, stipulato il 29/04/2017.

Durata: dal giorno 01/05/2017 al 30/04/2021 prorogato fino al 3/04/2025.

Conformità urbanistica edilizia**Corpo A e corpo B**

Stato dei luoghi conforme, con eccezione della destinazione d'uso del piano interrato, adibito a camera/studio anziché a cantina (corpo A).

Conformità catastale**Corpo A e corpo B**

Stato dei luoghi conforme.

Comproprietari**Corpo A e corpo B**

Nessuno, oltre al debitore.

Stima dei beni al netto delle decurtazioni**Corpo A**

da libero: € 158.500,00 (euro centocinquantottomilacinquecento/00) proprietà intera quota

da occupato: **€ 135.000,00** (euro centotrentacinquemila/00) **proprietà intera quota**

Corpo B

da libero: € 13.120,00 (euro tredicimilacentventi/00) proprietà intera quota

da occupato: **€ 11.000,00** (euro undicimila/00) **proprietà intera quota**

LOTTO UNICO

(Appartamento al P. T con cantina al piano interrato, autorimessa al piano interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cambiago (Mi), unità immobiliari in edificio di tre piani fuori terra oltre a piano interrato, con accesso da via Monte Bianco n. 21.

Precisamente, **appartamento** alla scala "D" ad uso abitazione posto al piano terreno, composto da due locali oltre cucina, servizio, portico e giardino di proprietà esclusiva, con annesso vano di cantina al piano interrato collegato internamente.

Vano ad uso **autorimessa** al piano interrato contraddistinto al n. 28.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 6/04/2023 trascritto il giorno 24/04/2023 ai nn. 55461/38566 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____, nato a _____, c.f. _____, celibe all'atto di acquisto.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cambiago come segue (*all. 1*)

Dati identificativi bene 1: foglio **5**, particella **321**, subalterno **20**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5 vani; superficie catastale 94mq, superficie catastale escluse aree scoperte 83 mq; rendita € 400,25;

indirizzo: Comune di Cambiago, via Alcide De Gasperi snc, piano T-S1.

Dati identificativi bene 2: foglio **5**, particella **321**, subalterno **98**;

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 13mq; sup. catastale 13mq; rendita € 37,60;

indirizzo: Comune di Cambiago, via Alcide De Gasperi snc, piano S1.

1.4. Coerenze in contorno in senso orario

Dell'appartamento incluso portico e giardino: vano scala-ascensore e poi, proseguendo in senso orario, altro appartamento di proprietà di terzi, giardino e altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, portico comune.

Della cantina: corridoio comune di accesso, e poi, proseguendo in senso orario, altra cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

Dell'autorimessa: corsello di accesso e poi, proseguendo in senso orario, altra autorimessa di proprietà di terzi, terrapieno altra autorimessa di proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti con i mezzi pubblici: linea Z312 (Vimercate - Gessate M2), linea Z314 (Monza F.S. - Gessate M2)

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della strada E64 (Torino - Brescia).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2)

Edificio di tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con accesso da via Monte Bianco n. 21 facente parte di un complesso più ampio oggetto di Piano di Lottizzazione e con accesso anche da via Alcide De Gasperi n. 21.

Caratteristiche descrittive:

- facciate: zoccolo di cemento e intonaco;
- accesso: cancelletto pedonale su strada, parti comuni con aree pavimentate e a verde, portoncino in metallo e vetro, androne comune alla scala "D";
- ascensore: presente;
- androne comune: pavimento in marmo;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: molto buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento alla scala "D" ad uso abitazione posto al piano terreno, composto da due locali oltre cucina, servizio, portico e giardino di proprietà esclusiva, con annesso vano di cantina al piano interrato collegato internamente.

Vano ad uso **autorimessa** al piano interrato contraddistinto al n. 28.

Appartamento

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento;
- esposizione: doppio affaccio nord-est;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno a battente (tipo "gelosia");
- porte interne: tamburate a battente finitura impiallacciata in legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica e in legno;
- impianto citofonico: presente di tipo audio-video;
- impianto elettrico: sotto-traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,71m circa;
- condizioni generali: ottime.

Cantina

- pareti e plafone: intonaco a civile;
- altezza: 2,85m circa;
- condizioni generali: molto buone.

Autorimessa

- pareti e plafone: cemento;
- altezza: 2,56m circa;
- condizioni generali: molto buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Cambiagio, catastalmente identificato al fg. 5, mapp. 321, sub. 98, non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Nella documentazione comunale sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ([all. 17](#)).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo avveniva in data 1/02/2024 ([all. 3](#)). L'accesso è stato consentito dal sig. [REDACTED]. L'occupazione avviene in forza di contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda ([all. 4](#), [all. 5](#)).

Risulta in essere il contratto di locazione n. 2073 serie 3T, stipulato il 29/04/2017 valido dal giorno 01/05/2017 al 30/04/2021 prorogato fino al 3/04/2025, con canone di locazione annuo escluso spese pari ad € 6.960,00. Sul giudizio di congruità del canone si veda il successivo punto 11.

Il contratto appare opponibile alla procedura, essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento. Si rimanda al Giudice ogni diversa più opportuna determinazione.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti ([all. 7](#)), implementata dal titolo di provenienza ([all. 8](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. da 9 a 12](#) ambo inclusi), risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Per l'immobile di cui al mappale 321 sub. 20

proprietà per 1/1 di [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], celibe all'atto di acquisto, in forza in forza di compravendita in autentica del Notaio [REDACTED] in data 3/06/2008 n. 5234/2818 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9/06/2008 ai nn. 74042/41189 a carico di [REDACTED].

Per l'immobile di cui al mappale 321 sub. 98

proprietà per 1/1 di [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], celibe all'atto di acquisto, in forza in forza di compravendita in autentica del Notaio [REDACTED] in data 3/06/2008 n. 5234/2818 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9/06/2008 ai nn. 74042/41189 a carico di [REDACTED].

4.2. Precedenti proprietà

Al sig. ██████████, sopra generalizzato, l'immobile di cui al mappale 321 **sub. 20** era pervenuto in forza di compravendita in autentica del Notaio ██████████ Milano in data 19/01/1999 n. 80202 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29/01/1999 ai nn. 7642/5761.

Ai sigg. ██████████, sopra generalizzati, l'immobile di cui al mappale 321 **sub. 98** era pervenuto in forza di compravendita in autentica del Notaio ██████████ di Milano in data 21/06/1999 n. 80839 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/06/1999 ai nn. 61645/42385.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 7**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 9 a 12** ambo inclusi), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Domanda giudiziale
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Convenzione di Lottizzazione (**all. 16**).

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 24/04/2023 ai nn. 55461/38566 in forza di atto giudiziario emesso in data 6/04/2023 rep. 8787
a favore:
██
contro:

gravante:
sui beni in Comune di Cambiago, identificati catastalmente al foglio 5, particella 321, subalterni 20 e 98, oggetto di stima.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9/06/2008 ai nn. 74044/18655 in forza di atto emesso in data 9/06/2008 rep. 5235/2819 a garanzia di mutuo
a favore:

contro:

gravante:

sui beni in Comune di Cambiagio, identificati catastalmente al foglio 5, particella 321, subalterni 20 e 98, oggetto di stima.

- **Ipoteca della riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 31/01/2018 ai nn. 12478/1873 in forza di atto emesso in data 26/01/2018 rep. 11476/6818

a favore:

contro:

gravante:

sui beni in Comune di Cambiagio, identificati catastalmente al foglio 5, particella 321, subalterni 20 e 98, oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, non si rilevano ulteriori formalità.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo [REDACTED]. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito il seguente responso di cui seguono i dati salienti e a cui si rimanda ([all. 13](#), [all 14](#)):

- spese medie annue gestione ordinaria (bene di cui al sub. 20)	€ 1.500,00;
- spese medie annue gestione ordinaria (bene di cui al sub. 98)	€ 90,00;
- debito pregresso di competenza (bene di cui al sub. 20)	€ 9.911,97;
- debito pregresso di competenza (bene di cui al sub. 98)	€ 570,63;
- spese straordinarie deliberate: sostituzione impianto video-citofono + linea vita;	
- millesimi di proprietà sub. 20	10,69;
- millesimi di proprietà sub. 98	1,48;

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'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.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale visionata (all. da 15 a 19)

- **Convenzione di Lottizzazione** del giorno 11/07/1995;
- **Concessione Edilizia n. 79/1995** protocollo n. 7088 del **15/12/1995** tesa ad ottenere la concessione per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale (**all. 15**);
- **Variante** alla C.E. n. 79/1995 protocollo n. 10612 del 22/12/1997 (**all. 18**);
- **Variante** alla C.E. n. 79/1995 protocollo n. 8411 del 19/10/1998 (**all. 19**);

7.2. Conformità urbanistico-edilizia

Al sopralluogo i beni oggetto di stima risultavano **conformi** ai titoli edilizi di cui sopra.

7.3. Regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie

Nessuna regolarizzazione necessaria.

7.4. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni oggetto di stima risultavano **conformi** alle planimetrie catastali del 18/12/1997.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità sono state calcolate confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento al P.T.	mq.	72,0	100%	72,0
cantina al P. -1 *	mq.	33,0	50%	16,5
portico **	mq.	11,0	30%	3,3
giardino ***	mq.	54,0	10%	5,4
balcone al P.T.	mq.	9,0	30%	2,7
		179,0		99,9
		mq. lordi		mq. commerciali

* pertinenza di servizio comunicante con vani principali (da computarsi al 50%)
** pertinenza di ornamento comunicante con vani principali (da computarsi al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq)
*** pertinenza di ornamento comunicante con vani principali (da computarsi al 10% fino alla superficie corrispondente al sedime dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente tale limite)

destinazione corpo B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15,5	100%	15,5
		15,5		15,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore dei beni 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 d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cambiagio
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2023

Comune: CAMBIAGO

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.200,00 a 1.400,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.450,00 a 1.600,00

abitazioni civili in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.300,00 a 1.600,00

abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.200,00

box in stato conservativo normale
 valori di mercato (€/mq): da 650,00 a 900,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi
 periodo: 1° semestre 2023

Città – Settore EST Comune di GESSATE limitrofo
 (per il Comune di Cambiagio non vi sono rilevazioni)

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
 valori di mercato (€/mq): da 950,00 a 1.050,00

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio
 valori di mercato (€/mq): da 1.950,00 a 2.050,00

periferia boxes
 valori di mercato (€/a corpo): da 14.000,00 a 17.000,00

9.3. Valutazione:

Corpo A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento sub. 20	A/3	100	1.700	€ 170.000,00

Corpo B	categoria catastale	sup. commerciale mq	€ a corpo	valore complessivo
autorimessa sub. 98	C/6	15,5	14.000	€ 14.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore CORPO A sub. 20	€ 170.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 8.500,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali (biennio)	-€ 3.000,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 158.500,00

• Valore CORPO B sub. 98	€ 14.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 700,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali (biennio)	-€ 180,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 13.120,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato

Comune di CAMBIAGO via Monte Bianco n. 21 (catastalmente A.De Gasperi snc)

foglio 5 particella 321, subalterno 20 (appartamento al piano terra con cantina e giardino)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 158.500,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: € 135.000,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

Comune di CAMBIAGO via Monte Bianco n. 21 (catastalmente A.De Gasperi snc)

foglio 5 particella 321, subalterno 98 (autorimessa)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 13.120,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: € 11.000,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di locazione n. 2073 serie 3T, stipulato il 29/04/2017 valido dal giorno 01/05/2017 al 30/04/2021 prorogato fino al 3/04/2025, corrispettivo annuo escluso spese pari ad € 6.960,00 (all. 4, all. 5).

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agencia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2023

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di locazione da 5,0 a 5,8 (€/mq x mese)

Valore minimo 5,0 x sup. commerc. 100 mq = 500,00 €/mese x 12 mesi = 6.000,00€/anno

Valore massimo 5,8 x sup. commerc. 100 mq = 580,00 €/mese x 12 mesi = 6.960,00€/anno

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di locazione da 4,3 a 4,9 (€/mq x mese)

Valore minimo 4,3 x sup. commerc. 100 mq = 430,00 €/mese x 12 mesi = 5.160,00€/anno

Valore massimo 4,9 x sup. commerc. 100 mq = 490,00 €/mese x 12 mesi = 5880,00€/anno

abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valori di locazione da 6,6 a 9,2 (€/mq x mese)

Valore minimo 6,6 x sup. commerc. 100 mq = 660,00 €/mese x 12 mesi = 7.920,00€/anno

Valore massimo 9,2 x sup. commerc. 100 mq = 920,00 €/mese x 12 mesi = 11.040,00€/anno

abitazioni civili in stato conservativo normale

valori di locazione da 5,0 a 6,5 (€/mq x mese)

Valore minimo	5,0 x sup. commerc. 100 mq = 500,00 €/mese x 12 mesi = <u>6.000,00€/anno</u>
Valore massimo	6,5 x sup. commerc. 100 mq = 650,00 €/mese x 12 mesi = <u>7.800,00€/anno</u>

Box in stato conservativo normale

valori di locazione da 2,8 a 4,0 (€/mq x mese)

Valore minimo	2,8 x sup. commerc. 15,5 mq = 43,40 €/mese x 12 mesi = <u>520,00€/anno arr.</u>
Valore massimo	4,0 x sup. commerc. 15,5 mq = 62,00 €/mese x 12 mesi = <u>745,00€/anno arr.</u>

Il canone di locazione è **congruo** ai valori locativi di mercato per beni simili in zona.

Considerando che il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, si ritiene opponibile alla procedura, lasciando ogni opportuna diversa determinazione al Giudice.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 23/02/2024



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. documentazione catastale (ff. 9)
- all. 2. documentazione fotografica (ff. 36)
- all. 3. verbale di sopralluogo (ff. 5)
- all. 4. contratto di locazione (ff. 7) fonte il conduttore
- all. 5. report registrazione contratto di locazione (ff. 6) fonte Agenzia Entrate
- all. 6. documentazione anagrafica (ff. 2)
- all. 7. certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 3)
- all. 8. titolo di provenienza (ff. 11)
- all. 9. ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 5_321_20 (ff. 2)
- all. 10. ispezione ipotecaria elenco sintetico immobile 5_321_98 (ff. 2)
- all. 11. ispezione ipotecaria elenco sintetico nominativo ff. 2)
- all. 12. ispezione ipotecaria elenco sintetico nota (ff. 4)
- all. 13. risultanze amministrazione condominiale (ff. 27)
- all. 14. regolamento condominiale (ff. 8)
- all. 15. documentazione comunale C.E. n. 79_1995 (ff. 28)
- all. 16. documentazione comunale Convenzione di Lottizzazione (ff. 26)
- all. 17. documentazione comunale impianti (ff. 7)
- all. 18. documentazione comunale C.E. 1997 in variante alla C.E. n. 79_1995 (ff. 8)
- all. 19. documentazione comunale C.E. 1997 in variante alla C.E. n. 79_1995 (ff. 9)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti