



**TRIBUNALE ORDINARIO
MILANO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 988/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE: Dott.ssa Flaviana BONIOLO

TECNICO INCARICATO:

Arch. Anita SCHIVO

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETTI N. 10

telefono e fax: 02-29513222 – 338/7189992

e-mail: anitaschivo@yahoo.it - PEC: schivo5885@oamilano.it

Indice

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Sito in BARANZATE - Via Cristina BELGIOIOSO n. 20 – Piano 3°/4°

1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1 Zona.....	2
1.2 Edificio.....	3
1.3 Appartamento	3
1.4 Superficie commerciale (Appartamento circa 66 m ²).....	4
2. CARATTERISTICHE DEL BENE	6
2.1 Classe Energetica (Certificazione non risultante agli atti del Catasto Energetico)	6
2.2 Accessibilità bene a soggetti diversamente abili (non accessibile – senza ascensore).....	6
2.3 Giudizio di divisione (non divisibile).....	6
2.4 Stato di possesso (Libero – Sfratto esecutivo RG 48914/2019)	6
2.5 Situazione condominiale.....	7
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA.....	7
3.1 Identificazione catastale (Foglio 66 – Mappale 120 – Sub. 723).....	7
3.2 Pratiche edilizie.....	8
3.3 Verifica rispondenza 'Stato di fatto-Comune-Catasto'	8
3.4 Eventuale regolarizzazione (Comune-Catasto)	8
3.5 Situazione urbanistica	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	9
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
5.1 Attuale proprietario:	10
5.2 Precedenti proprietari:.....	10
6. VALUTAZIONE.....	11
6.1 Criterio di stima.....	11
6.2 Fonti di informazione	11
6.3 Calcolo del valore di mercato	11
6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	12
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 75.000.....	13
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € 60.000	13

Lotto 1

Sito in BARANZATE – Via Cristina BELGIOIOSO N. 20 – Piano 3°/4°

APPARTAMENTO con SOLAIO di pertinenza

1. DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Zona

L'unità immobiliare è ubicata in **BARANZATE – Via Cristina BELGIOIOSO n. 20** – piano 3° oltre Vano Solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto, in una zona periferica, nelle immediate vicinanze di Via TONALE e via MONTELLO, tra i raccordi Autostradali della A/8 – Milano Lagni – e della A/4 – Torino/Trieste – a circa 1 Km. dalla Stazione Rho/Fiera, nonché del Polo fieristico EXPO – lato Albero Della Vita, con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE e COMMERCIALE, con discreta presenza di TERZIARIO ed ARTIGIANALE.

Il Comune di Baranzate è situato a breve distanza dai Comuni limitrofi di Bollate – Rho – Pero e Novate Milanese.

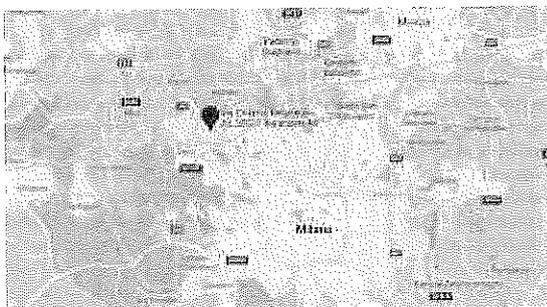


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è particolarmente sostenuto ed i parcheggi sono buoni.

Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km circa):

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo e teatri, ristoranti e bar, Centri sportivi e palestre, Farmacie, Ospedali (Sacco a 2 km. circa), Casa di reclusione di Bolalte, Zone a verde, Polizia, Uffici pubblici, Scuole di ogni ordine e grado e Biblioteche.

Collegamenti e località nelle vicinanze:

Stazione Rho Fiera Trenord ad 1 Km. circa – Autobus 542.

1.2 Edificio

Trattasi di **appartamento** posto in palazzina di tipo economico, in **BARANZATE - via Cristina BELGIOIOSO - civico 20 - Piano 3° - senza ascensore - oltre vano Solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto** (avente accesso dal civico 24 - senza ascensore).

La facciata esterna del fabbricato condominiale si sviluppa su 3 piani fuori terra, oltre piano Terreno e sottotetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – COMPLESSO RESIDENZIALE

COMPONENTI EDILIZI:	<i>Stato di conservazione</i>
<i>Facciate esterne:</i> coibentazione non conosciuta.	
Il basamento al piano terra è in INTONACO/MATTONI	Discreto
Il rivestimento dei piani sovrastanti è in INTONACO TINTEGGIATO con inserti in MATTONI A VISTA.	
<i>Portone:</i> anta a battente in FERRO	Discreto
<i>Passaggio condominiale:</i> pavimentazione in MARMO	Discreto
<i>Pareti androne:</i> INTONACO	Discreto
<i>Scale:</i> MARMO con ringhiere in FERRO	Discreto
<i>Pareti scale:</i> INTONACO TINTEGGIATO	Discreto
IMPIANTI:	
<i>Citofonico:</i> citofono - conformità: non conosciuta.	Discreto
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Discreto
STRUTTURE:	
<i>Copertura:</i> FALDE CON COPPI	Discreto
<i>Solai:</i> LATERO-CEMENTO.	Buono
<i>Strutture verticali:</i> LATERO-CEMENTO	Buono

1.3 APPARTAMENTO

APPARTAMENTO con SOLAIO di pertinenza:

L'APPARTAMENTO, posto al 3° piano (senza ascensore) allo stato di fatto è così composto: 1 ingresso, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 camera (attualmente suddivisa da in due ambienti da tavolato in cartongesso), 1 disimpegno, 1 bagno e 2 balconi.

L'appartamento è, altresì, dotato di buon riscontro d'aria e discreta luminosità, con doppio affaccio.

La scrivente ha effettuato **1° sopralluogo** è stato effettuato in data **15 Febbraio 2021 – alle ore 14.00**, alla presenza del Custode Giudiziario – Avv. Mara CALEMBO – e degli Esecutati –

Durante tale sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare in quanto assenti gli occupanti.

In data 25.02.2021 il Custode Giudiziario ha eseguito accesso con ausilio del fabbro verificando che l'unità risultava libera da persone, ma ingombro di beni mobili.

Il **2° sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente alla presenza di persona di fiducia del Custode Giudiziario in data **09.04.2021 – alle ore 16.00**.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare rilevato, che necessita di opere di ristrutturazione, risulta essere scarso.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – APPARTAMENTO:

CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI	<i>Stato di conservazione</i>
<i>PORTA INGRESSO:</i> portoncino blindato in legno. Si riferisce alla porta di ingresso dell'unità	Discreta
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i> ceramica e marmette. Si riferisce alla pavimentazione dell'unità.	Scarsa
<i>PAVIMENTAZIONE bagno:</i> ceramica	Discreta
<i>RIVESTIMENTI INTERNI di bagno e cucina:</i> piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti del bagno e zona cucina	Discreta
<i>PLAFONI E PARETI:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni e pareti di tutti i locali	Scarso
<i>INFISSI INTERNI:</i> porte in legno tamburato	Scarso
<i>INFISSI ESTERNI:</i> ante a battente realizzati in LEGNO con vetri normali – Tapparelle in materiale plastico	Scarso
IMPIANTI:	
<i>ELETTRICO:</i> esterno alla muratura - conformità: non conosciuta.	Scarso
<i>TERMICO:</i> centralizzato – conformità: non conosciuta	Normale

Superficie commerciale (66,00 m² circa)

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la **UNI EN 15733/2011** che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% e di verande al 60%
5. Superficie di logge, patii e porticati e sottotetto non abitabile al 35%;
6. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'allegato C del D.P.R. n. 138/98, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; nel caso di specie il solaio, tenuto conto delle altezze e caratteristiche, è stato calcolato al 35%.
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).
- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

DESTINAZIONE	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente rid.	Sup. commerciale (m ²)
APPARTAMENTO	62,00	1,00	62,00 circa
BALCONI	8,00	0,25	2,00 circa
SOLAIO	8,00	0,25	2,00 circa
Totale	78,00	==	66,00 circa

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

2.1 Classe Energetica

Da verifiche effettuate presso il **CATASTO ENERGETICO non risulta essere presente Attestazione di Prestazione Energetica** riconducibile all'unità immobiliare oggetto di stima.

2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili (NO)

L'APPARTAMENTO oggetto della presente perizia è posto al piano 3° ed il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Per tal fatto non risulta essere facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili.

2.3 Giudizio di divisione (NO)

Le caratteristiche e dimensioni dell'appartamento, nonché l'unico ingresso NON consentono allo stesso di poter essere facilmente suddiviso.

2.4 Stato di possesso (Unità libera da persone – Sfratto RG 48914/2019)

Come di evince dalla Relazione del Custode Giudiziario - alla data dell'accesso con ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura – **25 Febbraio 2021** - **L'APPARTAMENTO** risultava **libero da persone ed ingombro di beni mobili.**

A seguito di ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici non è stato possibile acquisire gli estremi di registrazione del Contratto di locazione stipulato tra _____
_____ avente decorrenza 01.05.2010 e scadenza 30.04.2014, tacitamente rinnovato negli anni successivi.

L'Esecutato, durante il sopralluogo del 15.02.2021 ha prodotto copia della documentazione relativa allo **sfratto per morosità** – ammontate al 2019 ad € 36.000 circa – **RG 48914/2019** – Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile – Giudice Dott.ssa Francesca SAVIGNANO, comprensivo di Decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo/Sezione convalida sfratti e verbale d'udienza.

La relativa documentazione viene allegata alla presente perizia.

2.5 Situazione condominiale aggiornata

Da conteggi contabili aggiornati, richiesti all'Amministratore di Condominio
 – risultano scadute le seguenti somme di
 cui all'allegata dichiarazione:

Importo totale debito al 19.04.2021	€ 12.672,22
(Spese ordinarie e straordinarie)	
Importo Consuntivo anno 2019	€ 1.851,23 (non ancora approvato)
Importo Consuntivo anno 2020	€ 1.095,81 (non ancora approvato)
Importo Preventivo anno 2021	non ancora redatto

Al momento non sono previste Spese Straordinarie di prossima discussione.

L'Amministratore ha confermato l'**esistenza di altre posizioni debitorie insolute – oltre la presente**

3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

3.1 Identificazione catastale (Fg. 66 – Mapp. 120 – Sub. 723) e Coerenze

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **APPARTAMENTO: FOGLIO 66 - MAPPAL 120 – SUBALTERNO 723 – CATEGORIA A/3 – CLASSE 3 – VANI 4 – SUPERFICIE CATASTALE MQ. 66** (escluse aree scoperte mq. 64), **RENDITA CATASTALE € 340,86.**
- Indirizzo catastale: **Via Cristina BELGIOIOSO n. 20 - Piano 3°-4° sottotetto**
- Intestazione catastale:
-
- Proprietario dei beni al 50% in regime di comunione dei beni con
-
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** – per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- Derivante da **Variazione del 11.01.2015** – per variazione di classamento
- Derivante da **Variazione del 22.05.2004** – per variazione Territoriale (da A940 a A618)
- Derivante da **Variazione del 22.05.2000** – per ampliamento/Diversa distribuzione spazi
- Derivante da **Variazione del 12.03.1999** – per proposta di classamento
- **Costituzione del 16.01.1967** – in atti dal 12.03.1999 Preallineamento

COERENZE da Nord in senso orario e salvo errori e come meglio in fatto:

- **APPARTAMENTO Piano 3°:** Cortile comune su due lati – Via Cristina Belgioioso – Vano scala comune - Proprietà terzi.
- **SOLAIO Piano 4°:** Solaio di terzi – Corridoio comune di accesso – Solaio di terzi – Muro perimetrale

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

Il solaio ha accesso dal civico 24 di via Cristina Belgioioso.

Pratiche edilizie – Immobile ante '67

- La costruzione del fabbricato risale all'inizio degli anni '60 – ante 1967.
L'atto di Provenienza del 27.03.2006 non cita pratiche edilizie.
La visura storica catastale cita un "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" del 22.05.2000.
La documentazione edilizia richiesta agli archivi degli Uffici Comunali al momento non risulta essere consultabile in quanto non reperibile negli archivi
La scrivente si riserva di produrre successivamente, eventuali integrazioni tecniche a riguardo.

3.2 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

APPARTAMENTO:

Lo stato di fatto rilevato **NON** risulta **essere conforme** rispetto alla planimetria catastale.

E' stato realizzato un tavolato in cartongesso che suddivide in due ambienti la camera da letto.

3.3 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

APPARTAMENTO:

Detta opera non è sanabile in quanto non rispetta i rapporti di aero-illuminazione (la camera ricavata dalla suddivisione è prova di areazione).

Le opere per la demolizione e discarica del tavolato vengono quantificate – in economia – in € 3.000 e comprendono anche eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali.

3.4 Situazione urbanistica

- **PGT** (Piano di Governo del Territorio) – Comune di BARANZATE – Piano delle Regole
- Il bene risulta **conforme**.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 TRASCRIZIONE A FAVORE:

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 27.03.2006 – Notaio Maria GENTILE

Trascritto a Milano 2 il 31.03.2006 ai nn. 49067/24754

A favore di

A favore c'...

Contro

Prezzo indicato nell'Atto: € 128.000

Acquisto del Subalterno 723 (oggetto di pignoramento)

4.2.2 IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27.03.2006 – Notaio Maria GENTILE

Trascritto a Milano 2 il 31.03.2006 ai nn. 49069/11063

A favore

Contro:

Capitale: € 138.240 - Ipoteca: € 276.480

Tasso interesse: 3,96% - Durata anni 25

4.2.3 ISCRIZIONE CONTRO:

PIGNORAMENTO del 11/06/2019 – Tribunale di Milano- Rep. 17482

Trascritto il 12/07/2019 a Milano 2 ai nn. 91521/59723,

A favore di

Contro

Unità Pignorata Foglio 66 – mapp. 120 – sub. 723

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario:

L'unità immobiliare venne **acquistata in data 27.03.2006**

Valore dichiarato in atto € 128.000.

5.2 Precedenti proprietari:

Proprietari fino al 27.03.2006:

Proprietari fino al 26.11.2003:

l'area di sedime su cui è stato costruito l'intero complesso pervenne con atti del 1956 – 1957 e 1961.

Sul cortile condominiale grava servitù di passaggio condominiale/carraio con atto del 14.11.1972 – Rep. 35095 – Notaio Norberto RICCA.

I dati sopra descritti, sono stati desunti dalle ispezioni ipo-catastali, nonché dalla Relazione Notarile del 02.08.2019 – Notai Zuccarello/Marcolini - depositata in atti..

6. VALUTAZIONE

6.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

6.2 Fonti di informazione

- Uffici del Catasto
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio del Registro
- Ufficio Tecnico del Comune di BARANZATE
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- **"Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"** – 2° semestre 2020 – **BARANZATE – ZONA D1** – Microzona Periferica – Residenziale economico/ottimo: min €/ m² 1.250 - max €/ m² 1.800 – Residenziale economico/normale: min €/ m² 950 - max €/ m² 1.250
- **Comparazione vendite in zona:** Residenziale (unità immobiliare in vendita

mq. 65 – vendita € 83.000: €/ m ² 1.280 ca. – Vendita adiacenze via Belgioioso
mq. 54 - vendita € 65.000: €/ m ² 1.200 ca. - Vendita adiacenze via Belgioioso
mq. 60 - vendita € 75.000: €/ m ² 1.250 ca. - Vendita in Via Belgioioso snc
mq. 70 - vendita € 85.000: €/ m ² 1.190 ca. - Vendita in Via Belgioioso snc
mq. 68 - vendita € 70.000: €/ m ² 1.080 ca.- Vendita adiacenze via Belgioioso
VALORE MEDIO DELLE VENDITE RILEVATO: : €/ m ² 1.200 circa
VALORE MEDIO TRA VALORI OMI E VENDITE: €/ m ² 1.200 circa

6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	Sup. comm. (m ²)	Valore (€/m ²)	Valore complessivo
APPARTAMENTO	66,00	1.200,00	€ 79.200 circa in cifra tonda € 80.000

Il valore tiene principalmente conto dell'ubicazione periferica dell'unità immobiliare (zona a confine con area EXPO – Carcere di Bollate), in una zona discretamente servita, nonché delle caratteristiche costruttive del fabbricato, dello scarso stato manutentivo, della superficie, della **mancanza di ascensore** (piano 3°), nonché dell'attuale grado di manutenzione e conservazione delle porzioni condominiali e delle **opere di ristrutturazione da eseguirsi nell'unità**.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 80.000,00
Spese di regolarizzazione (demolizione opere realizzate e non sanabili)	-€3.000,00
Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-€4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (circa) – anno 2019	€ 1.095,81
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: (circa) – anno 2020	€ 1.265,00
Importi indicati dall'Amministratore. Da verificare a consuntivo	
In corso Spese straordinarie già approvate	€ 0.000,00
Sono in fase di definizione Spese straordinarie di prossima approvazione	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 73.000,00
Spese condominiali non detratte	
IN CIFRA TONDA	€ 75.000,00 - € Settantacinquemila

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 75.000
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 60.000

Il valore stimato è al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati, a corpo e non a misura.

Come di evince dalla Relazione del Custode Giudiziario - alla data dell'accesso con ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura - **25 Febbraio 2021** - **l'APPARTAMENTO** risultava **libero da persone ed ingombro di beni mobili.**

A seguito di ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici non è stato possibile acquisire gli estremi di registrazione del Contratto di locazione stipulato il 01.05.2010, avente decorrenza 01.05.2010 e scadenza 30.04.2014, tacitamente rinnovato negli anni successivi.

L'Esecutato, durante il sopralluogo del 15.02.2021 ha prodotto copia della documentazione relativa allo **sfratto per morosità** - ammontate al 2019 ad € 36.000 circa - **RG 48914/2019** - Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile - Giudice Dott.ssa Francesca SAVIGNANO, comprensivo di Decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo/Sezione convalida sfratti e verbale d'udienza.

La relativa documentazione viene allegata alla presente perizia.

Non è stato possibile acquisire la documentazione tecnica presso il Comune poiché non disponibile negli archivi. La scrivente si riserva di effettuare successivamente eventuali aggiornamenti tecnici.

Milano, 28/04/2019

L'ESPERTO incaricato
Arch. Anita SCHIVO



ALLEGATI:

1. SCHEDA RIASSUNTIVA DEI BENI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. ISPEZIONI IPOTECARIE e CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI
4. ISPEZIONI CATASTALI
5. CONTABILITA' CONDOMINIALE AGGIORNATA
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. DOCUMENTAZIONE SFRATTO