

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

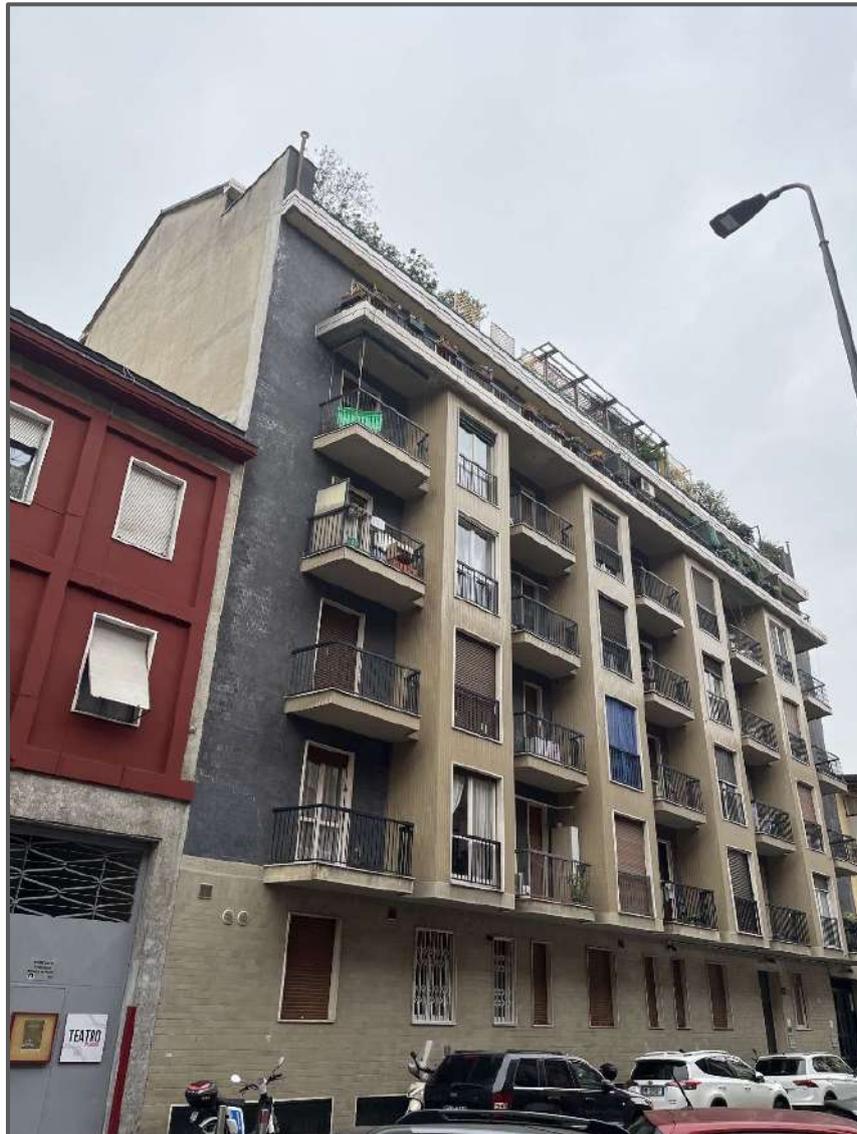
RGE 231/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Pompeo Cambiasi n. 8

LOTTO 1



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Cambiasi n. 8 piano 1-7
categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **276**, particella **48**, subalterno **8**

Stato occupativo

Occupato

Contratti di locazione in essere

Contratto n. 831 serie 3T registrato in data 14/01/2021 tramite servizio telematico Entratel.

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

Comproprietari

Nessuno oltre alle debitorici

Stima del bene al netto delle decurtazioni – LOTTO 1

da libero: € 434.000,00 proprietà quota di 1/1

da occupato: € **370.000,00** proprietà quota di 1/1

LOTTO 1

(appartamento con soffitta)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano, via Pompeo Cambiasi n. 8, unità immobiliare in fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e piano seminterrato. Precisamente: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, veranda, terrazza e vano di solaio al piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 16/02/2022 trascritto il 22/03/2022 ai nn. 21714/15055 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____, c.f. _____ e sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____ nata a Milano il 20/08/1964, c.f. _____ (**all. 1**).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (**all. 2**)

Dati identificativi: foglio **276**, particella **48**, subalterno **8**;
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 6 vani; sup. catastale totale 120 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 105 mq; rendita € 821,17
indirizzo: Comune di Milano, via Pompeo Cambiasi n. 8, piano 1-7.
Intestato 1: _____ nata a _____ c.f. _____
Intestato 1: _____ nata a _____ c.f. _____

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

dell'appartamento con terrazza: via Cambiasi, stabile di via Cambiasi 10, altre unità immobiliari di proprietà di terzi, area comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
della soffitta: solaio di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, solaio di proprietà di terzi, area comune.

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 del 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/2** a carico di Belotti Andreina e per la **quota di 1/2** a carico di _____, sopra generalizzate.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici: linea bus 62 (P.zza Sire Raul – P.ta Romana M3), linea bus 55, Cimitero Lambrate – Loreto M1-M2).
Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A51 Tangenziale est di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Stabile a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto, edificato nei primi anni '60.

- facciate: su strada rivestita in ceramica;
- accesso su strada: da via Pompeo Cambiasi;
- accesso allo stabile: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: in lastre di marmo;
- scale: rivestite in marmo;
- ascensore: presente (n. 2);
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, veranda, terrazza e vano di solaio al piano sottotetto.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo (in veranda in metallo con doppio vetro);
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in vetro e legno tamburato o in legno tamburato finitura color miele;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica (bagno);
- pavimenti: in ceramica e in graniglia di marmo;
- impianto citofonico: presente (tipologia video citofono);
- impianto elettrico: sotto-traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- termosifoni: in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata in terrazza;
- bagno: con luce naturale, dotato di vasca da bagno, vaso igienico, bidet, doccia, lavabo;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,87m circa;
- condizioni generali: buono stato manutentivo.

Soffitta (n. 8)

- porta di accesso: in legno;
- pareti: intonaco rustico;
- pavimento: lisciata di cemento;
- altezza: da 0,50m a 2,25m circa;

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 276, mappale 48, sub. 8, risulta censito al catasto energetico con attestato di prestazione energetica con codice identificativo 1514601422515 valido fino al 19/05/2025 (all. 04 fac-simile).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo al bene (*all. 5*), unitamente al custode giudiziario, è avvenuto in data **14/12/2022** alle ore 10:00 circa. All'accesso era presente il sig. Leone Salvatore, che dichiarava di usare il bene insieme alla sua famiglia in forza di contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione 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 di Milano in data 29 dicembre 2022 e successivo sollecito in data 16 gennaio 2023 (*all. 6*) non ricevendo esito al momento della stesura della presente relazione di stima.

La parte debitrice ha fornito il contratto registrato e il report di registrazione (*all. 7*): da tali documenti risulta che il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate servizio telematico al n. 831 serie 3T avente la parte debitrice in qualità di dante causa ed inerente l'immobile oggetto di stima; il contratto risulta in essere e valido dal giorno 11 gennaio 2021 al 10 gennaio 2025.

NOTA: fonte copia contratto di locazione e relativa registrazione: parte debitrice.

Il contratto appare opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si rimanda alla decisione del Giudice per ogni determinazione in merito.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 (*all. 8*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 9*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10, all. 11, all. 12*) eseguite in data 11/02/2023, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____, nata a _____, c.f. _____ e quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____, nata _____, c.f. _____ pervenute per successione in morte di _____, nato il _____, c.f. _____, deceduto il 3/05/2014, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 14/09/2015 ai nn. 50428/35295 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 25/02/2021 ai nn. 13594/9180 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____, sopra generalizzato, da parte delle eredi sigg.re Belotti Andreina e _____.

4.2. Precedenti proprietà

Al sig. _____, sopra generalizzato, il bene oggetto della presente relazione risulta pervenuto per la **quota di 1/1**, da _____ in regime di comunione legale dei beni, in forza di compravendita del giorno 2/04/2002 nn. 57584/11402 di rep. stipulata dal Notaio Giuseppe Antonio Masini, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 23/04/2002 ai nn. 27344/17844 (*all. 9*).

Ai sigg. [REDACTED] sopra generalizzati, il bene oggetto della presente relazione risulta pervenuto per la **quota di 1/1**, da [REDACTED] nato a Trapani il giorno 1/12/1948, c.f. GNG GPP 48T01 L331P, in forza di compravendita del 14/09/1988 nn. 33531/4533 di rep. stipulata dal Notaio Restivo Rosalia, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19/09/1988 ai nn. 38811/26804.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10, all. 11, all. 12**) eseguite in data 11/02/2023, 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**

- nessuno/a.

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

- **Ipoteca giudiziale**

- nessuna.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475 del 29/11/2006 atto del notaio Bufano Maria n. 327862/13974 di rep.

a favore:

BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Fara n. 39

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED],
nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

e contro:

SELENIA S.R.L. con sede in Milano, c.f. 03165060157 quale debitrice non datrice di ipoteca, capitale € 750.000,00 totale 1.125.000,00 durata 5 anni

gravante:

sui beni in Comune di Milano, identificati al foglio 276, particella 48, sub. 8, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

NOTA: a margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 23899/2749 del 10/05/2013 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione del 27/03/2013, notaio Guerra Simona di Cinisello Balsamo (MI) nn 18580/10796 di rep.

Quadro "D": modifica dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475, a favore del BANCO DI SICILIA.

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/01/2020 ai nn. 1552/920, del giorno 11/12/2019 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 38673/2019 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

_____, nata _____, c.f. _____ e
_____, nata _____, c.f. _____

gravante:

sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____ e sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____ dei beni in Comune di Milano, identificati al foglio 276, particella 48, sub. 8, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, del 16/02/2022 in forza di atto esecutivo cautelare n. 3239/2022 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

_____, nata a _____, c.f. _____ e
_____, nata _____, c.f. _____

gravante:

sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____ e sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____ dei beni in Comune di Milano, identificati al foglio 276, particella 48, sub. 8, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

Altre trascrizioni

Certificato di denunciata successione trascritto in data 14/09/2015 ai nn. 50428/35295 del 25/08/2015, 874/9990 di rep.

accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 25/02/2021 ai nn. 13594/9180 del 25/01/2021, 514 di rep. in morte di _____, sopra generalizzato, da parte delle eredi sigg.re _____ e _____.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 13, all. 14)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo STUDIO VERARDI & ASSOCIATI, con sede in Milano, via Strambio n. 28. La scrivente ha presentato

richiesta di stato debitorio all'amministratore del condominio che ha fornito la situazione contabile della parte debitrice rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria (escluso riscaldamento) € 2.940,00;
- spese insolute ultimo biennio no;
- spese straordinarie deliberate no;

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, dotazioni condominiali, informazioni utili

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

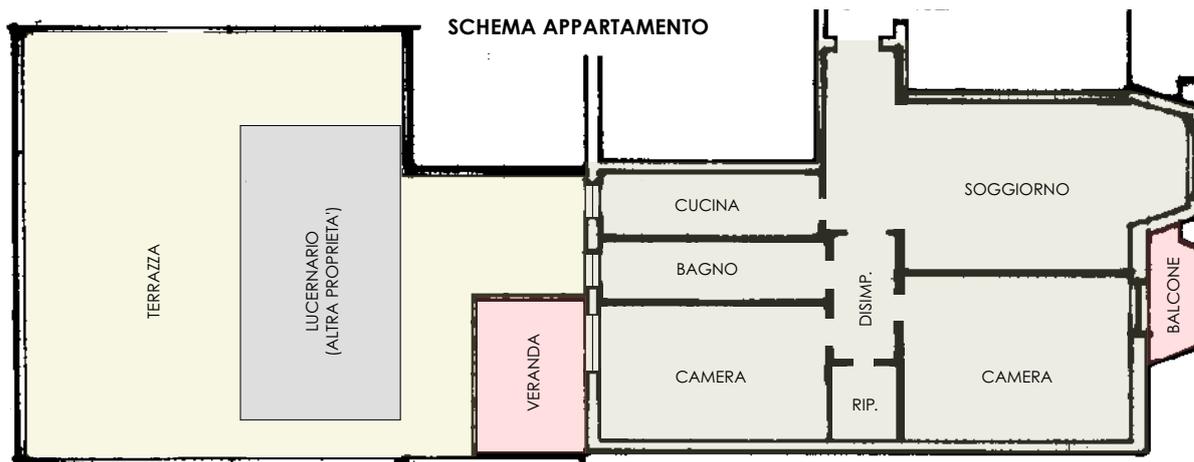
No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Licenza Edilizia n. 3394** del **10/10/1961** (**all. 15**), rilasciata al sig. Martino Gussoni, opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione";
- **Licenza Edilizia n. 3127** del **15/11/1962** (**all. 16**), rilasciata alla Soc. p.a. SONID, opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, magazzini al piano terra e cantinato con annesso autorimesse a variante delle opere autorizzate il 10/10/1961 con Licenza n. 3394";
- Concessione in sanatoria per opere edilizie **Condono n. 2989** presentato il **29/05/1986** rilasciato il **10/05/1996** (**all. 17**), rilasciato al sig. Giangarossa Giuseppe per le seguenti opere "realizzazione di un ripostiglio sul balcone pari ad un aumento di superficie utile di mq 8,16 al piano 7° ad uso residenziale"
- **Certificato di Abitabilità n. 537** del **7/06/2002** (**all. 18**), rilasciato alla EDIL 2000 S.r.l. del **10/09/1960**;

NOTA: nella documentazione del Condono si fa riferimento al piano 7°, errato. Il piano corretto dell'intervento condonato (veranda) è il piano 1°.



7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle Licenze Edilizie di cui al punto 7.1. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi non è presente il tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno di ingresso, diversamente da quanto graficizzato nei titoli edilizi. La difformità è sanabile, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata il 17/03/1987. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi non è presente il tramezzo che divide il soggiorno dal disimpegno di ingresso, diversamente da quanto graficizzato in planimetria.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario:

- presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria (previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.);
- corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi;
- smantellare la tettoia esterna adiacente la veranda (porzione che copre il vano caldaia).

Costo presumibile per quanto esposto **€ 2.800,00**.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile **€ 500,00** comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	93,0	100%	93,0
veranda	mq.	8,0	100%	8,0
terrazza * (73 mq)	mq.	25,0	30%	7,5
	mq.	48,0	10%	4,8
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
soffitta (solo porzione con h > 1,5m)	mq.	4,0	25%	1,0
		181,0		115,2
		mq. lordi		mq. commerciali

* 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, in questo caso 48 mq)

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile 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 dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

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

periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.250,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 2.300,00 a 3.100,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2022 Città – Settore EST

appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 2.900,00 a 3.350,00

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 2.200,00 a 2.700,00

9.3. Valutazione:

CORPO A	cat. catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con soffitta	A/3	115,2	4.000	€ 460.800,00

NOTA: la stima attuale tiene conto dell'aumento della domanda di beni immobili per la città di Milano e conseguentemente dell'aumento dei valori sul venduto, aumento il cui inizio si può individuare temporalmente con la primavera del 2022, non ancora del tutto recepito dalle fonti ufficiali (es. O.M.I. e Camera Commercio) che registrano e divulgano dati indicativamente a 6-12 mesi a ritroso ed inoltre si riferiscono a dati di ampio raggio. Analizzando il venduto della microzona, attualmente, si rilevano valori più alti.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono i fattori determinanti e il prezzo è il risultato della loro interazione; esso mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero, la stima segue le stesse logiche.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con soffitta)	€ 460.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 23.040,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 3.300,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 434.460,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 del bene arrotondato:

Comune di MILANO via Pompeo Cambiasi n. 8

foglio **276**, particella **48**, subalterno **8** (appartamento al piano 1° con soffitta al piano 7°)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 434.000,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: € 370.000,00

(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 stipulato il 14/01/2021 e registrato il 14/01/2021 al n. 831 serie 3T, durata dal giorno 11/01/2021 al giorno 11/01/2025, con tacito rinnovo (formula 4+4 anni), corrispettivo annuo pattuito **€ 8.400,00** oltre IVA in due rate da € 4.200,00 oltre IVA (**all. 7**).

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

periodo: 1° semestre 2022

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di locazione da 6,1 a 7,7 (€/mq x mese)

Valore minimo 6,1 x sup. commerc. 115,2mq = 707,72,00 €/mese x 12 mesi = 8.430,00€/anno arr

Valore massimo 7,7 x sup. commerc. 115,2mq = 887,04 €/mese x 12 mesi = 10.640,00€/anno arr

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2022 Città – Settore EST

Trilocali valori di locazione da 65 a 100 (€/mq x anno)

Valore minimo 65 x sup. commerc. 115,2mq = 7.480,00€/anno arr

Valore massimo. 100 x sup. commerc. 115,2mq = 11.520,00 €/anno arr

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

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 16/02/2023



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** documentazione fotografica
- all. 4.** APE (Attestato di Prestazione Energetica)
- all. 5.** verbale di sopralluogo
- all. 6.** istanza e sollecito Agenzia Entrate
- all. 7.** Registrazione e contratto (fonte: la parte debitrice)
- all. 8.** certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria elenco sintetico per immobile
- all. 11.** elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 12.** elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 13.** documentazione amministrazione condominiale
- all. 14.** regolamento condominiale
- all. 15.** documentazione comunale Licenza Edilizia n. 3394 del 10.10.1961
- all. 16.** documentazione comunale Licenza Edilizia n. 3127 del 15.11.1962
- all. 17.** documentazione comunale Condono 212771_1896 rilasciato il 10.05.1996 al n. 2989
- all. 18.** documentazione comunale Abitabilità n. 537 del 7.06.2002
- all. 19.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 20.** giuramento del perito estimatore

Attestazione invio della relazione di stima alle parti