



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

344/2021 - LOTTO 1

GIUDICE: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: MILANO, VIA MATTEO CIVITALI N. 25



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze come da atto di provenienza	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona	4
2.2 Descrizione esterna del bene	4
2.3 Descrizione interna del bene	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili	7
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione del bene	7
3.2 Esistenza contratti di locazione	7
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuali proprietari	7
4.2 Precedenti proprietari	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	9
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	10
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	10
7.1 Pratiche edilizie	10
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale	10
7.4 Situazione urbanistica	11
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	11
8. CONSISTENZA	11
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	11
9. STIMA	12
9.1 Criterio di stima	12
9.2 Fonti di informazione	12
9.3 Valutazione Lotto 1	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	15
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	15
ALLEGATI	16

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Matteo Civitali n. 25, piano S1-T

Categoria: _____ negozio C/1

Dati Catastali: _____ foglio 336, particella 25, subalterno 1

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

Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **occupato**

Contratto di locazione _____ **si**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **43,50 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: ___ € 73.950,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 70.000,00**

da occupato: _____ **€ 56.000,00**

LOTTO 1

NEGOZIO

con cantina

Piena proprietà per quota di 1/1 di negozio ad una vetrina con cantina sito nel Comune di Milano in via Matteo Civitali n. 25, in zona San Siro, periferia ovest del Comune, poco distante dalla Stazione della metropolitana Linea 5 (Lilla) San Siro Ippodromo. Il negozio (con doppio affaccio a nord est su via Civitali e a sud ovest su cortile comune) è ubicato al piano terra ed è composto da due locali, antibagno, bagno oltre a vano **cantina** al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 336, particella 25, subalterno 1;
- **Dati di classamento:** categoria negozio C/1, classe 8, consistenza 28 m² superficie catastale totale 34 m², rendita € 1.295,69;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Matteo Civitali n. 25, piano S1-T;
- **Intestati:**
 - nato a _____ il _____ CF _____
Proprietà 1/2;
 - nato a _____ il _____ CF _____
Proprietà 1/2;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.2 Coerenze come da atto di provenienza

Del negozio, da nord in senso orario: via Civitali; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altre ragioni.

Della cantina, da nord in senso orario: via Civitali; altre ragioni; parti comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla sola **quota di 1/1 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

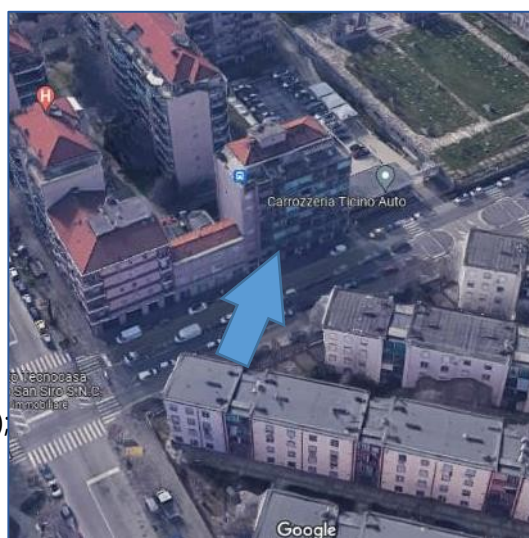
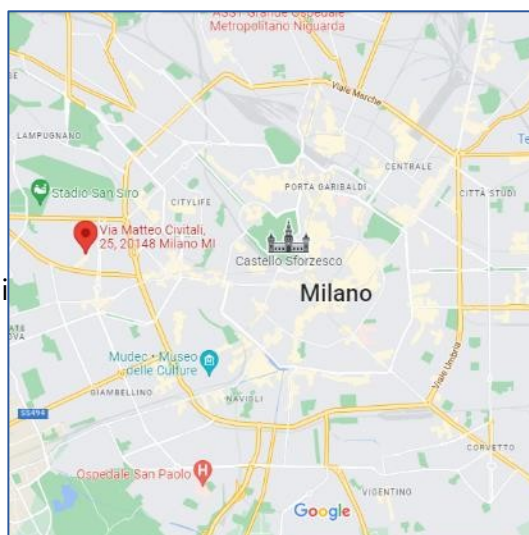
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in via Matteo Civitali, in zona San Siro, periferia ovest del Comune, poco distante dalla Stazione della metropolitana Linea 5 (Lilla) San Siro Ippodromo.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza e sono presenti attività commerciali. 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): asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (linea ATM 16); Autobus distante 500 m (Linee ATM 49, 63, 64, 80, 89); Metropolitana distante 500 m (Linea 5 Lilla - Fermata San Siro Ippodromo); stazione ferroviaria distante 4,5 km (Stazione Milano Cadorna); autostrada distante 5 km (svincolo Milano Certosa).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di fabbricato della prima metà degli anni '60 con accesso diretto da strada attraverso un portone in ferro e vetro e composto da otto piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile è adibito a residenza e, al piano terra, sono presenti attività commerciali.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portoncino a doppia anta battente in ferro e vetro.

Cancello carraio: in ferro smaltato

Pavimentazione esterna: in asfalto. Si riferisce agli spazi comuni del cortile.

Pareti esterne: in clinker e in pietra (al solo piano terra).

Copertura: a falde non praticabile con manto in coppi di cotto.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di negozio (con doppio affaccio a nord est su via Civitali e a sud ovest su cortile comune) ubicato al piano terra e composto da due locali, antibagno, bagno.

L'altezza interna dell'unità è di circa 3,85 m.

Stato di manutenzione normale.

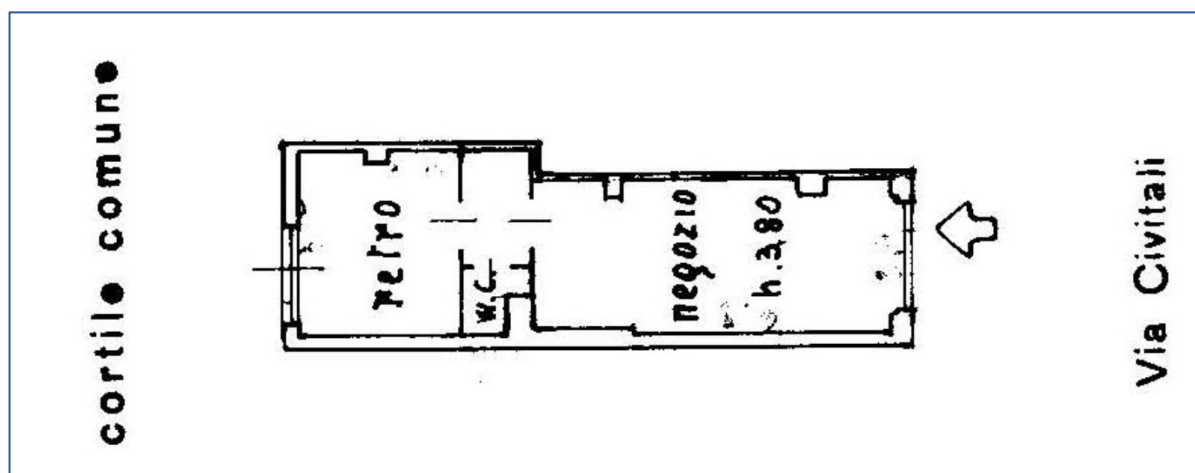


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Completa il bene il vano **cantina** al piano interrato. Al piano cantine si accede da una porta comune (in metallo e vetro) presente sulla rampa carraia comune dopo aver superato una rampa di alcuni gradini. Superata la porta, si raggiunge il corridoio comune. La cantina oggetto della presente relazione è l'ultima del corridoio sul lato sinistro.

L'altezza interna dell'unità è di circa 2,30 m.

Stato di manutenzione pessimo.

Descrizione delle componenti edilizie interne NEGOZIO:

Ingresso da via Civitali: saracinesca metallica e serramento di ingresso in metallo e vetro con sopraluce in metallo e vetro singolo.

Porte interne: in legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di marmo.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica (in bagno).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con elementi raianti in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore.

Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno elettrico.



Descrizione delle componenti edilizie interne CANTINA:

Porte di ingresso: in metallo.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto elettrico: in canaline esterne.



2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il negozio oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili per la presenza di un gradino all'ingresso. Il costo di una pedana mobile per garantire l'accesso potrebbe essere di circa € 250,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 4963 avvenuta in data 20/06/2022 la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

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 15/09/2022 il bene risulta **occupato** da attività di vendita di beni alimentari del sig. _____ con regolare contratto di affitto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate risulta in essere *Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo* con il quale i sigg.

(proprietari esegutati) concedono in locazione alla _____
(rif. Allegato E).

Durata contratto: anni 6+6 con decorrenza 15/06/2018 e scadenza 14/06/2024 - registrato presso l'UT di Milano 6 al n. 6719 Serie 3T.

Canone annuo: € 6.600 annuale + € 1.800 di spese

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

nato a il _____ CF _____

Proprietà 1/2 (attuale proprietario dal 09/02/2007), in seguito ad atto di compravendita del

09/02/2007 ai nn. 13976/4740 di rep. a firma Notaio
trascritto a Milano 1 in data 14/02/2007 ai nn. 11468/6641.

nato a _____ il _____ CF _____
Proprietà 1/2 (attuale proprietario dal 09/02/2007), in seguito ad atto di
compravendita del 09/02/2007 ai nn. 13976/4740 di rep. a firma Notaio
trascritto a Milano 1 in data 14/02/2007 ai nn. 11468/6641.

4.2 Precedenti proprietari

nato a _____ CF _____ (dal
03/06/1991 al 09/02/2007) in forza di atto di divisione del 03/06/1991 a firma Notaio
, trascritto il 20/07/1991 ai nn. 27891/19084 con il quale veniva a
cessare la comunione con

nato a _____ Proprietà 1/3
da ante ventennio fino al 03/06/1991.

nato a _____ Proprietà
1/3 da ante ventennio fino al 03/06/1991.

nato a _____ Proprietà
1/3 da ante ventennio fino al 03/06/1991.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementata 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 06/09/2022, 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 volontaria, atto del 09/02/2007 rep. n. 13977/4741, iscritta il 08/10/2009 a Milano 1 il 14/02/2007 ai nn. 11469/2533, a favore di _____ contro _____ (terzo datore) e _____ seguito dei _____ concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: € 84.000,00 - Importo Ipoteca: € 168.000,00 - durata anni 10.

_____, atto del 29/09/2009 rep. n. 13518/117, iscritta il 08/10/2009 a Milano 1 ai nn. 57496/11656, a favore di _____ contro _____

Importo capitale: € 92.365,92 - Importo Ipoteca: € 184.731,84

Ipoteca gravante sulla sola quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente.

Ipoteca giudiziale, Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Gallarate del 14/10/2009 rep. n. 1347, iscritta il 02/11/2009 a Milano 1 ai nn. 62838/13056, a favore di _____ contro _____

Importo capitale: € 9.121,71 - Importo Ipoteca: € 14.400,00

Ipoteca gravante sulla sola quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente.

Ipoteca giudiziale, Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio del 24/07/2009 rep. n. 1267/1, iscritta il 09/04/2010 a Milano 1 ai nn. 20334/4372, a favore di _____ contro _____

Importo capitale: € 28.209,34 - Importo Ipoteca: € 33.074,06

Ipoteca gravante sulla sola quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente.

Ipoteca giudiziale, Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio del 03/08/2011 rep. n. 1352, iscritta il 22/11/2012 a Milano 1 ai nn. 58891/8720, a favore di _____ contro _____

Importo capitale: € 10.741,22 - Importo Ipoteca: € 12.379,99

Ipoteca gravante sulla sola quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 30/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 3976 di repertorio, trascritto il 13/04/2021 a Milano 1 ai nn. 27656/19094, a favore di favore di _____ contro _____

(comproprietari ed esecutati).

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:	€ 1.910,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 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):	€ 0,00
Millesimi comproprietà parti comuni:	14,30

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

Rif. Allegato F e Allegato G.

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, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Gli atti di fabbrica relativi all'immobile di via Civitali n. 25 risultano irreperibili. Non risultano, come da atto di compravendita, e come verificato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, ulteriori successive modifiche.

7.2 Conformità edilizia

Nonostante la mancanza degli atti di fabbrica, il perito valutatore presuppone che, non essendo state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale del 1965, lo stato dei luoghi sia da considerarsi **conforme**.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

Nota: il perito estimatore evidenzia che la cantina non è univocamente identificabile dalla planimetria catastale, in quanto non presente il percorso che la collega alle scale comuni.

Al piano cantine si accede da una porta comune (in metallo e vetro) presente sulla rampa carraia comune dopo aver superato una rampa di alcuni gradini. Superata la porta, si raggiunge il corridoio comune. La cantina oggetto della presente relazione è l'ultima del corridoio sul lato sinistro.

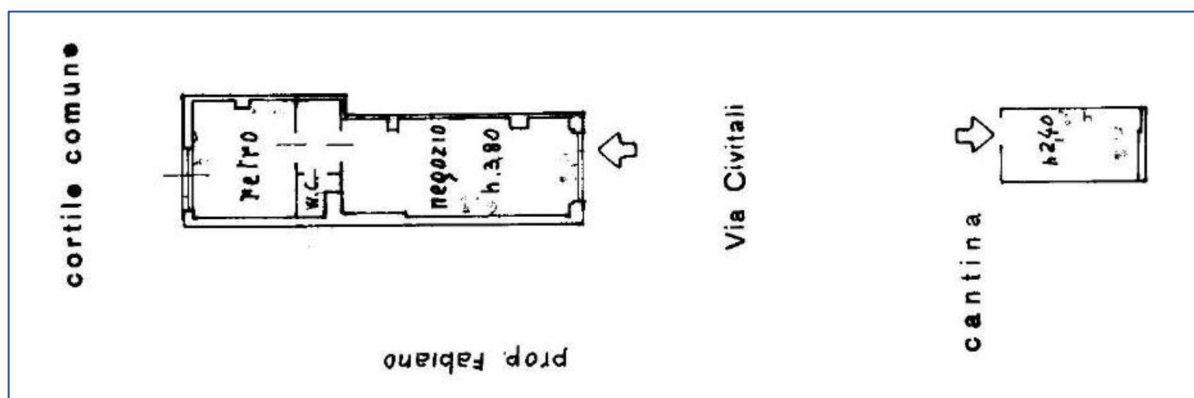


Figura 2 - Estratto planimetria catastale

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - *Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V - Tessuti urbani a impianto aperto* (Art. 21.3).

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)
Negoziò P.T.	41,50	1,00	41,50
Cantina P. S1.	8,00	0,25	2,00
totale	49,50		43,50

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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) - 2° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

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

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 2.150 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 7,10 / prezzo max. 12,70 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - (consultazione settembre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "negozi"



valore di compravendita (minimo) 1.331,00 / (massimo) 1.940,00 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 7,02 / (massimo) 10,22 (€ /m²/mese)

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



immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >




Vuoi più foto?
Richiedi foto all'inserzionista



Locale commerciale in Vendita
Milano • San Siro • Via Morgantini s.n.c

€ 195.000  90 m² superficie  1 bagno




immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >

 22 Foto  2 Planimetrie

Locale commerciale in Vendita
Milano • San Siro • Via Matteo Civitali

€ 125.000  2 locali  62 m² superficie  1 bagno

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 **1.700,00 €/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)
Lotto 1	43,50	€ 1.700,00	€ 73.950,00	€ 73.950,00
			€ 73.950,00	€ 73.950,00

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	€ 73.950,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.697,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 70.252,50
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 70.252,50
arrotondato:	€ 70.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 56.202,00
arrotondato:	€ 56.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 15/06/2018 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 6.600,00 (ovvero € 550 €/mese) oltre spese.

In virtù della superficie del bene, di 41,25 m², si ricava un valore di locazione pari a 13,33 €/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. CRITICITÀ 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: 20/10/2022

l'Esperto Nominato



PALAZZETTI
FEDERICA
architetto
11364

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
- F. Informazioni condominiali da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I. Certificati anagrafici proprietari