

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 604/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via San Gregorio 15

Monocale



Facciata interna del palazzo



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via San Gregorio 15

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 314, particella 31, subalterno 32.

Stato occupativo

Durante il sopralluogo effettuato in data 04/12/2024, alla presenza dell'Avv. Mario Ielpo, quale Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'unità immobiliare pignorata, che è risultata occupata dalla Sig.ra, la quale ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un contratto di sub-locazione stipulato con la Società, con, il cui rappresentante legale è il Sig., nato a, codice fiscale e residente in

Si allega il contratto di SUB-LOCAZIONE – Allegato 12

Contratti di locazione in essere

A seguito della richiesta presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato in data 05/11/2024 che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, per l'immobile sottoposto a procedura esecutiva risulta essere stato registrato presso lo sportello della DP SA UT Eboli il contratto n. TEM 2016/3T/3615.

Lo scrivente ha richiesto il contratto all'Agenzia del Territorio di Eboli.

Si allega il suddetto contratto di locazione – Allegato 8.

Il suddetto **CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3615 SERIE 3T** è stato **stipulato il 22/09/2016, registrato il 26/09/2016**, ed **ha durata dal 22/09/2016 al 21/09/2022**.

Il **corrispettivo annuo è di Euro 1.800,00**, ed i soggetti giuridici del contratto sono:

- **LOCATRICE:** Sig.ra, codice fiscale

- **CONDUTTORE:** Società con sede legale in Eboli alla via, partita IVA, il cui rappresentante legale è il Sig. nato a, codice fiscale e residente in

Il contratto di locazione "ad uso abitazione e altri consentiti" ha per oggetto l'unità immobiliare posta in Milano (MI) alla Via San Gregorio 11, distinta al NCEU di Milano al Foglio 314, P.Illa 31 sub 32, cat. A/5, classe 5, rendita catastale € 111,04, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo di condizionatore in quanto fuori uso e non funzionante.

Il contratto è stato stipulato per una durata di 6 anni, precisamente **dal 22/09/2016 al 22/09/2022**, e si intenderà rinnovato per altri 6 anni nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore una disdetta motivata del contratto.

Si evidenzia che al punto 8) del contratto di Locazione è precisato quanto segue: "Visto il canone di locazione molto vantaggioso con cui si cede in fitto l'immobile, sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione e tutte le riparazioni, sia ordinarie che straordinarie, che si dovranno eseguire all'interno dell'appartamento stesso".

Si segnala che, con riferimento al contratto di locazione N. 3615 SERIE 3T, stipulato in data 22/09/2016, il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo rispetto al prezzo di locazione di mercato rilevabile dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e determinato come segue:

Valore di locazione desunto da OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'anno 2024 – 1° semestre, ricompreso nella zona "Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA": 15,2 – 24 €/mq al mese.

Prezzo di locazione annuo: 24 mq x 22 €/mq x 12 mesi = 6.336 €/anno;

6.336 €/anno diviso 3 = € 2.112,00.

Il corrispettivo annuo di € 1.800,00 per il suddetto contratto di locazione è inferiore a un terzo del prezzo di mercato stimato secondo i dati dell'OMI, e di conseguenza, il contratto non risulta congruo con il prezzo di mercato stimato.

Nota bene: da informazioni ricevute dalle principali agenzie immobiliari della zona, si evince che il giusto prezzo di locazione per un monolocale ubicato in via San Gregorio 11 a Milano è di circa 31,9 €/m² al mese, e che può variare tra 22,5 €/m² e 41,2 €/m² al mese.

- Si segnala che l'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcuna informazione in merito al contratto di sub-affitto stipulato tra l'attuale occupante dell'immobile e il Conduttore del contratto di locazione N. 3615 SERIE 3T, stipulato il 22/09/2016, ovvero la Società con sede legale in Eboli, alla via, partita IVA, il cui rappresentante legale è il Sig., codice fiscale

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE INCLUSO ARREDAMENTO

Si allega il contratto di sub locazione – Allegato 12

Il **CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE** è stato **stipulato il 12/10/2018, registrato il 12/10/2018 al n° 4071 Serie 3T**, ed **ha durata di anni 4** e precisamente **dal 01-10-2018 al 30-09-2022** e si intende rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata.

- LOCATORE:

Società, con, il cui rappresentante legale è il Sig., nato a, codice fiscale

- CONDUTTORI:

L'immobile in oggetto in forza del suddetto contratto è ceduto in sub locazione ai Signori:

1) Sig. (padre) nato il,

2) Sig.ra (madre) nata,

3) Sig.na (figlia) nata,

I signori, e fanno parte dello stesso nucleo familiare.

Al punto 5) del suddetto contratto si precisa che: **"Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 7.800,00 annui".**

Al punto 6) del suddetto contratto di sub-locazione si precisa che: "l'importo del canone, come pattuito, si intende comprensivo anche delle quote condominiali che gravano sull'immobile, che per legge sarebbero di competenza del conduttore quali portineria, pulizia scale, luce scala ed altre, nessuna esclusa".

Si evidenzia che il contratto di sublocazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e che il canone di locazione pattuito, pari a € 7.800,00, risulta congruo con il prezzo di mercato stimato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 122.000,00.

da occupato: € 98.000,00.

LOTTO 001**(abitazione / monolocale)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), in via San Gregorio 11/15, si trova l'unità immobiliare in oggetto, ovvero un monolocale, posto al secondo piano del fabbricato interno, che si affaccia sulla corte comune. L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio di 6 piani fuori terra, edificato, secondo gli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano, a partire dal 1889, ubicato all'interno della corte che ha accesso dal civico 11 di via San Gregorio.

L'edificio fa parte del complesso edilizio di via San Gregorio, costituito dai civici 11/15 (fg. 314, mappali 11 e 31) e cortili ai mappali 32 e 34, nonché dal corpo interno al mappale 33 e dal civico 17 di via San Gregorio (fg. 314, mappale 31), con relativo cortile al mappale 30.

L'unità immobiliare, un monolocale, è posta al secondo piano del fabbricato che si affaccia internamente sulla corte comune.

Il complesso, situato all'angolo tra via San Gregorio e via Tadino, presenta sulle facciate esterne un'architettura storica con caratteristiche distintive. La struttura è a pianta quadrata e include una corte interna che funge da cuore centrale del complesso. La corte, sulla quale si affaccia l'edificio che include l'immobile in oggetto, è circondata da ballatoi tipici delle costruzioni di quell'epoca, che offrono accesso diretto ai singoli appartamenti. Questi ballatoi, oltre a facilitare l'accesso, creano uno spazio comune dove i residenti possono interagire e socializzare.

Le facciate esterne del complesso, che si affacciano su via San Gregorio, sono ornate con dettagli decorativi come cornici in pietra e fregi architettonici, che conferiscono un aspetto elegante e senza tempo all'edificio. Al contrario, l'edificio interno alla corte, che si affaccia su di essa e include l'unità immobiliare in oggetto, è rifinito con intonaco tinteggiato.

L'interno dell'appartamento è caratterizzato da un soffitto alto circa 3,46 m e da un pavimento in legno, mantenendo l'autenticità e il fascino dell'epoca in cui è stato costruito.

La corte interna, oltre a rappresentare un elemento estetico rilevante, offre anche una zona tranquilla e protetta, lontana dal trambusto di via San Gregorio. Inoltre, nell'edificio è stato installato un ascensore, che migliora significativamente l'accessibilità agli appartamenti, soprattutto per le persone con difficoltà motorie e per il trasporto di oggetti pesanti. Questo intervento moderno si integra con le caratteristiche storiche dell'edificio, preservando il suo valore architettonico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di,
, codice fiscale, la quale, in base al Certificato
 Anagrafico di Stato Civile del Comune di Eboli trasmesso allo scrivente in data 09/12/2024, risulta di **stato libero**.

Si allegano i Certificati Anagrafico di Stato Civile, Stato di Famiglia e Residenza della Esecutata
 – Allegato n. 9

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue:

Intestato a:

....., codice fiscale, **di stato libero, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.**

Comune di Milano

dati identificativi: **foglio 314, particella 31, subalterno 32**

dati classamento: categoria **A/4**, classe 5, consistenza 2,5 vani, sup. catastale Totale 66 m², Totale escluse aree scoperte: 66 m², rendita catastale € 296,96.

Indirizzo: via San Gregorio n. 15, piano 2.

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/09/2022, Pratica n. MI0382477 in atti dal 30/09/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 382477.1/2022).

Si segnala che l'indirizzo indicato nella visura catastale è via San Gregorio n. 15, ma l'accesso alla corte interna, dove è ubicato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, avviene dal civico n. 11 di via San Gregorio.

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario evinte dall'atto di provenienza: altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 33, ballatoio comune e servizio comune, altre unità immobiliari di proprietà di terzi subb. 73 - 72.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

No.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di varia tipologia merceologica, Supermercato Carrefour di via Lazzaretto a circa 600 m, Scuole Pubbliche Civiche di via Casati a circa 190 m, Liceo Scientifico Statale Alessandro Volta a 180 m circa, Università Politecnico di Milano a circa 1800 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 300 / 500 m, Ufficio Postale a circa 650 m, Farmacia Venezia a circa 190 m, Ospedale Policlinico di Milano a circa 2600 m, Ospedale Macedonio Melloni a circa 1900 m, Giardini Pubblici di Porta Venezia a circa 700 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata Lima della linea 1 della metropolitana a circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,3 Km del raccordo con l'Autostrada A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio di 6 piani fuori terra, edificato, secondo gli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano, a partire dal 1889, ubi-

cato all'interno della corte che ha accesso dal civico 11 di via San Gregorio.

L'edificio fa parte del complesso edilizio di via San Gregorio, costituito dai civici 11/15 (fg. 314, mappali 11 e 31) e cortili ai mappali 32-34, nonché dal corpo interno al mappale 33 e dal civico 17 di via San Gregorio (fg. 314, mappale 31), con relativo cortile al mappale 30.

L'unità immobiliare, un monolocale, è posta al secondo piano del fabbricato che si affaccia internamente sulla corte comune.

Il complesso, situato all'angolo tra via San Gregorio e via Tadino, presenta sulle facciate esterne un'architettura storica con caratteristiche distintive. La struttura è a pianta quadrata e include una corte interna che funge da cuore centrale del complesso.

La corte, sulla quale si affaccia l'edificio che include l'immobile in oggetto, è circondata da ballatoi tipici delle costruzioni di quell'epoca, che offrono accesso diretto ai singoli appartamenti. Questi ballatoi, oltre a facilitare l'accesso, creano uno spazio comune dove i residenti possono interagire e socializzare.

Le facciate esterne del complesso, che si affacciano su via San Gregorio, sono ornate con dettagli decorativi come cornici in pietra e fregi architettonici, che conferiscono un aspetto elegante e senza tempo all'edificio.

Al contrario, l'edificio interno alla corte, che si affaccia su di essa e include l'unità immobiliare in oggetto, è rifinito con intonaco tinteggiato.

L'interno dell'appartamento è caratterizzato da un soffitto alto circa 3,46 m e da un pavimento in parquet legno, mantenendo l'autenticità e il fascino dell'epoca in cui è stato costruito.

La corte interna, oltre a rappresentare un elemento estetico rilevante, offre anche una zona tranquilla e protetta, lontana dal trambusto di via San Gregorio. Inoltre, nell'edificio è stato installato un ascensore, che migliora significativamente l'accessibilità agli appartamenti, soprattutto per le persone con difficoltà motorie e per il trasporto di oggetti pesanti. Questo intervento moderno si integra con le caratteristiche storiche dell'edificio, preservando il suo valore architettonico.

- struttura: verosimilmente può essere considerata di tipo misto, con elementi verticali costituiti da muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai a struttura prevalentemente lignea;
- facciata interna dove sono presenti i ballatoi: rivestimento con intonaco tinteggiato;
- accesso condominiale principale su via San Gregorio dal numero civico 11: il portone presenta una struttura robusta in acciaio, a doppia anta, con inserita una porta per l'accesso pedonale, conferendogli solidità e sicurezza. La parte centrale del portone è costituita da una vetrata trasparente che permette di far entrare la luce naturale e di vedere l'androne, mantenendo però la sicurezza dell'edificio. Il portone è arricchito da elementi in ferro che decorano la vetrata e la struttura in acciaio, formando variegati disegni che spaziano da motivi floreali a spirali;
- scala interna condominiale: a rampe parallele, con gradini di pietra;
- pavimento dei ballatoi: i ballatoi a sbalzo sono realizzati in pietra naturale; questi elementi architettonici sporgono leggermente dalla facciata dell'edificio, creando un effetto visivo caratteristico. La pietra naturale utilizzata per i ballatoi mostra venature e texture uniche che aggiungono un tocco di autenticità. Questi ballatoi non solo offrono accesso ai singoli appartamenti, ma fungono anche da spazi comuni d'incontro tra i residenti;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta più che sufficiente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare posta al secondo piano costituita da un unico locale con annesso bagno.

Si segnala che il bagno inglobato nel monolocale risulta essere uno spazio condominiale comune. Per maggiori dettagli, si rimanda ai paragrafi 7.2 e 7.3 della presente relazione, relativi alla conformità edilizia e catastale.

Monolocale:

- esposizione: unica. Si evidenzia che, contrapposta all'ingresso principale e alla finestra del monolocale, è ubicata la finestra del bagno che si affaccia sul cavedio interno condominiale. Si evidenzia che il bagno è parte comune – vedi osservazioni ai paragrafi 7.2 e 7.3.;
- pareti del monolocale: intonacate e tinteggiate; per alcuni tratti delle pareti interne, l'intonaco risulta mancante, mettendo in vista l'antica muratura in mattoni a faccia vista;
- pavimento del monolocale: il pavimento è in parquet, composto da listoni di legno che donano calore all'ambiente;
- pareti del bagno: rivestite con piastrelle di ceramica fino ad altezza del controsoffitto;
- pavimento del bagno: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: la finestra del monolocale ha il telaio di legno con doppiovetro; la finestra del bagno ha il telaio di ferro con vetro semplice smerigliato;
- porta d'accesso: di tipo blindato con impiallacciatura di legno;
- porte interna del bagno: porta a doppia anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: Il monolocale viene riscaldato da un impianto alimentato elettricamente di tipo Split System, dotato di unità moto condensante con inverter (pompa di calore) installata all'esterno, sulla parete del cavedio condominiale, e da un'unità termo ventilante interna;
- acqua calda sanitaria: verosimilmente prodotta da uno scaldabagno elettrico che, tuttavia, non è stato possibile individuare; secondo quanto riferito dall'attuale occupante, lo scaldabagno elettrico è ubicato al di sopra del controsoffitto del bagno, il quale però non è ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: l'aria del monolocale viene condizionata da un impianto alimentato elettricamente di tipo Split System, dotato di unità moto condensante installata all'esterno, sulla parete del cavedio condominiale, e da un'unità termo ventilante interna.
- altezza interna:
 - l'altezza del monolocale, escludendo gli spazi occupati dal ripostiglio e dal soppalco, è pari circa a 3,46 metri, misurata al filo interno del controsoffitto di legno;
 - l'altezza interna del bagno è di circa 2,07 metri, misurata al filo interno del controsoffitto di legno;
- condizioni generali dell'appartamento: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta discreto.

Si segnala che l'immobile non è dotato né di cantina né di vano di solaio nel sottotetto.

2.4. Breve descrizione della zona

Il compendio residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si trova in una zona vivace e ben collegata tramite mezzi pubblici, strade principali e servizi essenziali. Urbanisticamente, la zona è caratterizzata da edifici storici ed anche di costruzione più moderna con una miscela di residenze e attività commerciali, ed è particolarmente nota per la presenza di numerosi negozi, ristoranti e caffè, che la rendono un punto nevralgico della vita cittadina.

Le peculiarità commerciali includono una varietà di negozi di moda, gioiellerie, librerie e negozi di prodotti alimentari, presenti soprattutto nel Corso Buenos Aires, con il quale la via San Gregorio è direttamente collegata e che offre ulteriori opzioni di shopping e intrattenimento. Inoltre, la zona è ben servita dal trasporto pubblico, con fermate di metropolitana, autobus e tram facilmente e immediatamente accessibili.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, uno di fianco all'altro, con case aventi varie dimensioni in parte edificate nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione edificate negli anni 1950-1960.

Il mercato immobiliare nella zona è attivo e dinamico e gli appartamenti in vendita nella via San Gregorio hanno prezzi medi che variano tra 4.600 €/m² e 5.750 €/m², con un prezzo medio di circa 5.175 €/m². Questo indica una domanda costante e un mercato relativamente forte per questa zona.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare risulta censita al catasto energetico al n. di codice identificativo 1514602195516, registrato il 22/07/2016, valido fino al 22/07/2026, classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 284,05 kWh/m²anno.
Si allega l'APE - Allegato 11.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente; in merito l'Amministratore del Condominio ha fornito solo uno stralcio della CIS e che si allega alla presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo effettuato in data 04/12/2024, alla presenza dell'Avv. Mario Ielpo, quale Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'unità immobiliare pignorata, che è risultata occupata dalla Sig.ra, la quale ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un contratto di sub-locazione stipulato con la Società, con, il cui rappresentante legale è il Sig., nato a, codice fiscale e residente in

Si allega il contratto di SUB-LOCAZIONE – Allegato 12

3.2. Esistenza contratti di locazione

A seguito della richiesta presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato in data 05/11/2024 che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, per l'immobile sottoposto a procedura esecutiva risulta essere stato registrato presso lo sportello della DP SA UT Eboli il contratto n. TEM 2016/3T/3615.

Lo scrivente ha richiesto il contratto all'Agenzia del Territorio di Eboli.

Si allega il suddetto contratto di locazione – Allegato 8.

Il suddetto **CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3615 SERIE 3T** è stato **stipulato il 22/09/2016, registrato il 26/09/2016, ed ha durata dal 22/09/2016 al 21/09/2022.**

Il **corrispettivo annuo è di Euro 1.800,00**, ed i soggetti giuridici del contratto sono:

- **LOCATRICE:** Sig.ra, codice fiscale

- **CONDUTTORE:** Società con sede legale in, partita
, il cui rappresentante legale è il Sig. nato a
, codice fiscale e residente in.....

Il contratto di locazione "ad uso abitazione e altri consentiti" ha per oggetto l'unità immobiliare posta in Milano (MI) alla Via San Gregorio 11, distinta al NCEU di Milano al Foglio 314, P.Illa 31 sub 32, cat. A/5, classe 5, rendita catastale € 111,04, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo di condizionatore in quanto fuori uso e non funzionante.

Il contratto è stato stipulato per una durata di 6 anni, precisamente **dal 22/09/2016 al 22/09/2022**, e si intenderà rinnovato per altri 6 anni nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore una disdetta motivata del contratto.

Si evidenzia che al punto 8) del contratto di Locazione è precisato quanto segue: "Visto il canone di locazione molto vantaggioso con cui si cede in fitto l'immobile, sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione e tutte le riparazioni, sia ordinarie che straordinarie, che si dovranno eseguire all'interno dell'appartamento stesso".

Si segnala che, con riferimento al contratto di locazione N. 3615 SERIE 3T, stipulato in data 22/09/2016, il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo rispetto al prezzo di locazione di mercato rilevabile dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e determinato come segue:

Valore di locazione desunto da OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'anno 2024 – 1° semestre, ricompreso nella zona "Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA": 15,2 – 24 €/mq al mese.

Prezzo di locazione annuo: 24 mq x 22 €/mq x 12 mesi = 6.336 €/anno;
 6.336 €/anno diviso 3 = € 2.112,00.

Il corrispettivo annuo di € 1.800,00 per il suddetto contratto di locazione è inferiore a un terzo del prezzo di mercato stimato secondo i dati dell'OMI, e di conseguenza, il contratto non risulta congruo con il prezzo di mercato stimato.

Nota bene: da informazioni ricevute dalle principali agenzie immobiliari della zona, si evince che il giusto prezzo di locazione per un monolocale ubicato in via San Gregorio 11 a Milano è di circa 31,9 €/m² al mese, e che può variare tra 22,5 €/m² e 41,2 €/m² al mese.

- Si segnala che l'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcuna informazione in merito al contratto di sub-affitto stipulato tra l'attuale occupante dell'immobile e il Conduttore del contratto di locazione N. 3615 SERIE 3T, stipulato il 22/09/2016, ovvero la Società con sede legale in Eboli, alla via, partita, il cui rappresentante legale è il Sig., codice fiscale

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE INCLUSO ARREDAMENTO

Si allega il contratto di sub locazione – Allegato 12

Il **CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE** è stato **stipulato il 12/10/2018, registrato il 12/10/2018 al n° 4071 Serie 3T**, ed **ha durata di anni 4** e precisamente **dal 01-10-2018 al 30-09-2022** e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata.

- LOCATORE:

Società, con, il cui rappresentante legale è il Sig., nato a, codice fiscale

- CONDUTTORI:

L'immobile in oggetto in forza del suddetto contratto è ceduto in sub locazione ai Signori:

1) Sig. (padre) nato il,

2) Sig.ra (madre) nata,

3) Sig.na (figlia) nata,

I signori, e fanno parte dello stesso nucleo familiare.

Al punto 5) del suddetto contratto si precisa che: **"Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 7.800,00 annui"**.

Al punto 6) del suddetto contratto di sub-locazione si precisa che: **"l'importo del canone, come pattuito, si intende comprensivo anche delle quote condominiali che gravano sull'Immobile, che per legge sarebbero di competenza del conduttore quali portineria, pulizia scale, luce scala ed altre, nessuna esclusa"**.

Si evidenzia che il contratto di sublocazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e che il canone di locazione pattuito, pari a € 7.800,00, risulta congruo con il prezzo di mercato stimato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

....., codice fiscale, **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, la quale, in base al Certificato Anagrafico di Stato Civile del Comune di Eboli trasmesso allo scrivente in data 09/12/2024, risulta di **stato libero**, in forza di atto di vendita in autentica del Notaio Alba Maria Ferrara di Milano (allegato 2) stipulato in data 13/06/2003 n. 87632/11459 di repertorio, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il **17/06/2003 (ante ventennio) ai nn. 52057/34751 a favore** di, codice fiscale, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, **contro**, nata a Catania il 9 marzo 1943, codice fiscale

- Bene immobile oggetto dell'atto di vendita ubicato in Milano, via San Gregorio n. 15, censito al NCEU al f. 314, m. 31, s. 32.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene pignorato risultava di proprietà di, nata a Catania (CT) il 09/03/1943, codice fiscale, per averlo acquistato in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Roberto Dini, stipulato in data **18/12/1995 (ante ventennio)**, **repertorio n. 36.122/5.747, trascritto** a Milano 1 in data **20/12/1995 ai nn. 42415/29288, da poteri di**, nato il 03/01/1965 a Milano, Codice fiscale

- Bene immobile oggetto dell'atto di vendita ubicato in Milano, via San Gregorio n. 15, censito al NCEU al f. 314, m. 31, s. 32.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Della Croce Giulio, Notaio in Milano, alla data del 16/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - in data 08/12/2022 si evince:

Si allegano le ispezioni ipotecarie – Allegato 13.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria -

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

1°)

Pignoramento del 17/11/2006, Numero di repertorio 1800/2006, **trascritto il 17/01/2007 ai nn. 4173/2214, contro**, codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in **favore** di, con sede in Milano, codice fiscale, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Il suddetto Pignoramento grava sul bene immobile in Milano, via San Gregorio 15, distinto al NCEU di Milano al fg. 314, mapp. 31, sub. 32.

2°)

Pignoramento del 07/06/2024, Numero di repertorio 13284, **trascritto il 05/07/2024 ai nn. 46605/35042, contro**, codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in **favore** di, con sede in Milano, codice fiscale, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Il suddetto Pignoramento grava sul bene immobile in Milano, via San Gregorio 15, distinto al NCEU di Milano al fg. 314, mapp. 31, sub. 32.

- **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del Dott. Carlo Cerrini, con sede Milano, via Settembrini 17, Tel. 0267075230, info@studiocerrini.it, che ha fornito le informazioni che seguono.

Comunicazioni dell'Amministratore circa le Spese Condominiali Insolte – Allegato 15.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **5/1000**, proporzionale quota di comproprietà in ragione di tutti gli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile condominiale, come si evince dall'atto di provenienza.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato comunicato dall'Amministratore: **5/1000**.

Millesimi di riscaldamento: nessuno; il monolocale è termo autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione della unità immobiliare pignorata: Euro 461,04;

Spese condominiali insolte nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e della gestione precedente con riferimento alla unità immobiliare pignorata: Euro 1.172,95 indicato nella prima comunicazione inviata allo scrivente;

Nota bene: si precisa che l'Amministratore nella seconda comunicazione inviata allo scrivente ha indicato l'importo di 4.295,72 che però risulta comprensivo delle spese legali pari a € 3.122,77.

Totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed **insolte** della unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro 5.428,39 comprendenti l'importo di € 3.122,77 per spese legali.

Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a Euro: in merito, l'Amministratore ha sbarrato l'importo.

Certificazione idoneità statica (CIS): SI, in merito l'Amministratore ha fornito soltanto uno stralcio della CIS che si allega alla presente – Allegato 17; lo scrivente ha richiesto all'Amministratore la copia completa della CIS.

Eventuali problematiche di tipo strutturale e della eventuale presenza di amianto: in merito l'Amministratore ha sbarrato la risposta NO.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: in merito l'Amministratore ha sbarrato la risposta NO.

Si segnala comunque che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

Si segnala che per raggiungere il pianerottolo dove è ubicato lo sbarco dell'ascensore è necessario salire due gradini dal piano di calpestio del cortile comune. Inoltre, le dimensioni interne dell'ascensore comune non consentono un accesso agevole a una normale carrozzina manuale o elettrica e le scale comuni non sono dotate di servoscala. Inoltre, la fruibilità del bagno del mono-

locale non è adatta all'utilizzo da parte di persone diversamente abili e che utilizzano la sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risale, secondo gli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano, al 1889.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona NAF Nuclei di antica formazione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, si rimanda alle note contenute nel successivo paragrafo 7.2.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Pratica edilizia reperita presso l'Archivio Storico del Comune di Milano:

- Atti n°. 26264 generale, Protocollo del 08/04/1889.
- Visita per Licenza di Abitabilità 54753/10369 protocollo gen. anno 1890.
- Visita per Licenza di Abitabilità 15206/3255 protocollo gen. anno 1890.

Allegato 10.

Dato che dalla visura storica catastale si evince che è stato presentato un aggiornamento della planimetria catastale in data 29/09/2022 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI", lo scrivente ha provveduto, in data 19/11/2024, a richiedere al Comune di Milano l'eventuale relativa pratica edilizia.

In merito il Comune di Milano, ha comunicato allo scrivente, in data 30/12/2024, letteralmente quanto segue: "dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente Area, **nulla figura essere stato presentato** dal 2014 al 2024".

Si allega la suddetta Comunicazione del Comune di Milano – Allegato 14.

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità
Si segnala che in base alla ricerca effettuata presso l'archivio agibilità on-line del Comune di Milano e presso l'archivio storico non è risultato presente il certificato di Agibilità-Abitabilità dell'edificio di cui è parte il monolocale in oggetto.

7.2. Conformità edilizia: NO.

Con riferimento alla Conformità edilizia, si segnala quanto segue:

- Nello stato di fatto, nel monolocale sono presenti due partizioni orizzontali interne, ottenute con la interposizione di due strutture portanti orizzontali, staccate tra di loro e poste una di fronte all'altra, ubicate in adiacenza ai muri interni e perpendicolari al muro esterno.

La prima partizione ha una larghezza di circa 1 m e una lunghezza di circa 4,6 m, con una superficie di circa 4,6 mq, un'altezza interna sotto di circa 2,20 m e un'altezza interna sopra di circa 1,35 m, in contrasto con l'altezza sotto di 2,0 m e l'altezza sopra di 1,80 indicate sulla planimetria catastale. La partizione non è dotata di parapetto laterale ed è raggiungibile soltanto mediante una scala. Data l'esigua altezza sopra, è configurabile solo come ripostiglio come peraltro indicato sulla planimetria catastale.

Si segnala che sopra il piano di calpestio del ripostiglio è presente un'apertura che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

La seconda partizione si presenta come un soppalco calpestabile, sopra il quale è presente un letto matrimoniale e vari suppellettili. È raggiungibile mediante una scala ad unica rampa, molto ripida, avente struttura di acciaio; si evidenzia che la forma della scala è diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale, dove è a chiocciola. Le dimensioni del soppalco sono: larghezza di circa 2,07 m, lunghezza di circa 4,57 m, per una superficie di circa 9,45 mq, in contrasto con l'altezza sotto di 2,0 m e l'altezza sopra di 1,80 indicate sulla planimetria catastale. Il soppalco è

dotato di parapetto laterale. Si segnala che, secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, il soppalco dovrebbe avere un'altezza minima di almeno 2,1 m sia sopra sia sotto il piano di calpestio, mentre nello stato di fatto presenta altezze inferiori a 2,1 m. Inoltre, la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale soppalcato, ovvero circa 7,1 mq, dato che la superficie interna del monolocale è di circa 21,3 mq. Nello stato di fatto, invece, la superficie del soppalco è pari a circa 9,45 mq. Si evidenzia che il soppalco è indicato sulla planimetria catastale come "ripostiglio".

- Si segnala che nello stato di fatto, al monolocale è stato inglobato lo spazio del bagno comune condominiale, in contrasto con quanto rappresentato nella planimetria catastale storica datata 18/03/1940 (Allegato 4) e nei disegni di progetto depositati all'Archivio Storico di Milano relativi agli atti di fabbrica del 1889 dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita (Allegato 10).

La planimetria catastale attuale, presentata in Catasto data 29/09/2022 dall'attuale proprietaria dell'immobile, mostra una situazione differente rispetto alla planimetria catastale storica del 18/03/1940.

Nella planimetria catastale storica del 18/03/1940 viene rappresentato il bagno come servizio comune condominiale mentre invece nella planimetria catastale del 29/09/2022, attualmente in atti, il suddetto bagno risulta unito al monolocale in oggetto senza che si siano verificati passaggi di proprietà del bagno dal condominio all'attuale proprietaria dell'immobile o ai precedenti proprietari.

Si evidenzia anche che nell'atto di alienazione alla Esecutata l'immobile viene così letteralmente descritto: "nello stabile di tipo popolare e in cattivo stato di manutenzione, senza riscaldamento e con servizi in comune, posto al c.n. 11/15 di via San Gregorio, locale posto al secondo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Milano come al foglio 314, mappale 31 sub. 32, via san Gregorio n. 15 ...".

Si evidenzia che accorpare un bagno comune condominiale al proprio appartamento senza avere il titolo adeguato può comportare vari problemi legali e pratici, tra cui: 1) la violazione della proprietà comune (il bagno comune è una parte del condominio di cui tutti i condomini sono proprietari), 2) accorpare il bagno al proprio appartamento senza il consenso unanime dei condomini può violare i diritti di proprietà degli altri condomini, 3) le modifiche alle parti comuni devono essere approvate dall'assemblea condominiale, 4) effettuare tali modifiche senza autorizzazione può portare a sanzioni e l'obbligo di ripristinare lo stato originario. In sintesi, è fondamentale avere il titolo adeguato e ottenere l'approvazione dell'assemblea condominiale prima di procedere con qualsiasi modifica alle parti comuni.

- Si segnala che l'altezza interna del bagno nello stato di fatto è di circa 2,07 metri (misurata fino al filo del controsoffitto), risultando inferiore all'altezza minima prevista dal DM 05 luglio 1975 (Decreto ministero Sanità, ovvero provvedimento nazionale in materia igienico sanitaria) pari per i bagni a 2,40 metri. Si evidenzia che non si è a conoscenza di cosa ci sia sopra il controsoffitto del bagno in quanto non è stato possibile ispezionarlo. Per rispettare l'altezza minima prevista dalla normativa, si potrebbe considerare di alzare il controsoffitto, a condizione che ci sia lo spazio necessario e che lo stesso sia fruibile al di sopra dell'attuale controsoffitto, che non è stato possibile ispezionare.

- Nello stato di fatto è presente una porta metallica che collega il bagno con lo spazio antistante, il quale verosimilmente è stato inglobato con l'unità di altra proprietà. La porta metallica non è rappresentata sulla planimetria catastale.

- L'altezza del monolocale, escludendo gli spazi occupati dal ripostiglio e dal soppalco, è pari circa a 3,46 metri (misurata fino al filo del controsoffitto di legno), diversamente dall'altezza indicata sulla planimetria catastale, che è di 3,80 metri. Si evidenzia che non si è a conoscenza di cosa ci sia sopra il controsoffitto del monolocale in quanto non è stato possibile ispezionarlo.

- Si segnala inoltre che la superficie utile del monolocale in oggetto, escluso il bagno, è di circa 21,3 mq in contrasto con le disposizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prevedono testualmente che "L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq." (comma 2 art. 96) intendendo come superficie utile la "superficie di pavimento di un alloggio al netto delle pareti perimetrali e dei tavolati interni"; pertanto l'immobile in oggetto, di vecchia costruzione (la realizzazione dell'edificio risale al 1989), non rispecchia le dimensioni minime per gli alloggi indispensabili per l'abitabilità. Si evidenzia comunque che, con la recente Legge 105 del 24 luglio 2024 (Decreto Salva Casa), un monolocale di 20 mq è considerato in regola se destinato a una sola persona. La superficie minima per un monolocale a servizio di una persona è stata ridotta da 28 a 20

mq. Se il monolocale deve ospitare due persone, la superficie minima è di 28 mq.

Pertanto, stante la situazione e le difformità sopra descritte, lo scrivente non attesta la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.

Con riferimento al soppalco calpestabile, si evidenzia che, per regolarizzare parzialmente l'immobile dal punto di vista edilizio, sarà necessario rimuovere il soppalco, per il quale si stima un costo di circa € 1.500.

Per quanto riguarda la problematica del bagno comune sopra evidenziata, essendo una parte del condominio di cui tutti i condomini sono proprietari, sarà necessario avere il titolo adeguato e ottenere l'approvazione dell'assemblea condominiale.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto, nello stato di fatto, non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.

Le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistono in:

- nello stato di fatto, nel monolocale sono presenti due partizioni orizzontali interne, ottenute con la interposizione di due strutture portanti orizzontali, staccate tra di loro e poste una di fronte all'altra, ubicate in adiacenza ai muri interni e perpendicolari al muro esterno.

La prima partizione ha una larghezza di circa 1 m e una lunghezza di circa 4,6 m, con una superficie di circa 4,6 mq, un'altezza interna sotto di circa 2,20 m e un'altezza interna sopra di circa 1,35 m, in contrasto con l'altezza sotto di 2,0 m e l'altezza sopra di 1,80 indicate sulla planimetria catastale. Si segnala che sopra il piano di calpestio del ripostiglio è presente un'apertura che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

La seconda partizione si presenta come un soppalco calpestabile, sopra il quale è presente un letto matrimoniale e vari suppellettili. È raggiungibile mediante una scala ad unica rampa, molto ripida, avente struttura di acciaio; si evidenzia che la forma della scala è diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale, dove è a chiocciola. Le dimensioni del soppalco sono: larghezza di circa 2,07 m, lunghezza di circa 4,57 m, per una superficie di circa 9,45 mq, in contrasto con l'altezza sotto di 2,0 m e l'altezza sopra di 1,80 indicate sulla planimetria catastale.

- Si segnala che l'altezza interna del bagno nello stato di fatto è di circa 2,07 metri (misurata fino al controsoffitto), mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna del monolocale pari a 3,80 m.

- Nello stato di fatto è presente una porta metallica che collega il bagno con lo spazio antistante allo stesso, il quale verosimilmente è stato inglobato con l'unità di altra proprietà. La porta metallica non è rappresentata sulla planimetria catastale.

- L'altezza del monolocale, escludendo gli spazi occupati dal ripostiglio e dal soppalco, è pari circa a 3,46 metri (misurata fino al filo del controsoffitto di legno), diversamente dall'altezza indicata sulla planimetria catastale, che è di 3,80 metri.

A seguito delle difformità sopra evidenziate si consiglia di aggiornare la planimetria catastale. Costo stimato: € 500,00.

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 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
monolocale	mq.	24,0	100%	24,0
		24,0		24,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Nota bene: nel calcolo della superficie non si è tenuto conto della superficie del bagno comune.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2024 - 1° semestre

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale//PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 5.000 / prezzo max. 7.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 15,2 / prezzo max. 24 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore Euro/mq: Valore minimo: 5.079 € /mq ; Valore Medio: 6.118 € /mq ; Valore massimo: € 7.157,00.

- Agenzie immobiliari di zona

Il prezzo medio degli immobili in questa via è di circa **5.175 €/m²**, con valori che variano tra **4.600 €/m² e 5.750 €/m²**. Questo indica una domanda costante e un mercato relativamente forte per questa zona.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	24,0	€ 5.500,00	€ 132.000,00
			TOTALE	€ 132.000,00

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 001	€ 132.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.172,95
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO:	€ 122.227,05

Decurtazione per stato occupativo:	-€ 24.445,41
------------------------------------	--------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO:	€ 97.781,64
---------------------------------------------------------------------------	-------------

arrotondato	€ 98.000,00
--------------------	--------------------

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

(da omettere qualora l'immobile non sia locato)

Il contratto di locazione non risulta congruo con il prezzo di mercato stimato, mentre invece il contratto di sub-locazione risulta congruo con il prezzo di mercato stimato – vedi paragrafo 3.2.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: problema del bagno comune inglobato al monolocale in oggetto – vedi osservazioni al paragrafo 7.2

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 il sottoscritto 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: 20/01/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale in atti del 2022
- 4) Planimetria catastale del 1939
- 5) Visura catastale storica
- 6) Estratto di mappa
- 7) Elaborati planimetrici catastali 2022-2023-2024
- 8) Contratto di locazione e comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- 9) Certificati di stato civile e storico di residenza dell'Esecutata
- 10) Atti di fabbrica del 1889
- 11) APE certificazione energetica
- 12) Contratto di sub locazione
- 13) Ispezioni ipotecarie
- 14) Dichiarazione del Comune di Milano di "nulla trovato"
- 15) Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio (spese condominiali insolute)
- 16) Regolamento di Condominio
- 17) Stralcio della CIS (Certificazione Idoneità Statica)
- 18) Documentazione fotografica