TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 235/2025

promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 22/10/2025 ore 11,00
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa BONIOLO Flaviana**





RELAZIONE DI STIMA

Beni in MILANO
Via Felice Casati, 32 p.3-1
Appartamento "A2" locato
con posto auto scoperto "C6" libero

Custode giudiziario: Avv. Giovanni Rosati

Esperto nominato Arch. Mariella Sporzon
mariella.sporzon@gmail.com
Albo del Tribunale di Milano n. 11628

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO:

Appartamento

Beni in MILANO Felice Casati, 32 p.3°

Categoria: **A2** Abitazione di tipo civile

foglio 313, mappale 62, subalterno 1035

Posto auto scoperto

Beni in MILANO Felice Casati, 32 p.1°

Categoria: **C6** autorimesse

foglio 313, mappale 62, subalterno 729

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 25/06/2025 l'unità immobiliare risulta occupata dagli affittuari.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione per il solo appartamento stipulato in data 14/12/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 16/01/2023 [redacted] (trasmesso da [redacted]) e successiva comunicazione subentro del 15/05/2025 (presentata da [redacted])

Proprietari

quota 1/1 del diritto di proprietà a nome [redacted] nata il [redacted] cod.fisc. [redacted] in regime di separazione di beni.

Stima Lotto 1 al netto delle decurtazioni: € 579.000,00

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

LOTTO UNICO

(Quota 1/1 Appartamento con posto auto scoperto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(All. 1 catastale, mappa e visure)

1.1. Descrizione del bene

L'appartamento è al piano 3° (identificato come interno A1) di un fabbricato condominiale compreso tra le Vie San Gregorio, Felice Casati e San Giovanni alla Paglia a Milano, della fine anni sessanta. Composto da ingresso, tre vani, cucina, due bagni, disimpegno e terrazzo, oltre a posto auto scoperto al piano 1° distinto con il nr. interno 143. Si accede al complesso immobiliare da galleria commerciale tra le vie F. Casati e San Gregorio, sulla stessa insiste servitù di passaggio comunale ed una regolamentazione oraria di apertura e chiusura. Al posto auto si accede da passo carraio in via San Giovanni alla Paglia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 25/02/2025 ai nn. [redacted] per la quota di 1/1 a nome [redacted]

Nota: viene indicata erroneamente la categoria catastale A1 Abitazione di tipo signorile invece che A2 Abitazione di tipo civile.

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificazione al catasto Fabbricati del **Comune di Milano Via Felice Casati, piano 3-1**

Intestati catastali:

[redacted]

1.3.1. Dati identificativi: **Appartamento** in MILANO Felice Casati, 32 p.3° Interno A1

Categoria: **A2** Abitazione di tipo civile

foglio 313, mappale 62, subalterno 1035 Zona censuaria 2, Classe 5, Consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, escluse aree scoperte 95 mq, Rendita € 1.032,91.

1.3.2. Dati identificativi: **Posto auto scoperto** in MILANO Felice Casati, 32 p.1°

Categoria: **C6** autorimesse

foglio 313, mappale 62, subalterno 729 Zona censuaria 2, Classe 6, Consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq. Rendita: € 84,18.

dati derivanti da:

- Scheda catastale Appartamento prot [redacted] e scheda catastale posto auto presentazione del 04/10/2000.

- Visure storiche per immobili del 11/06/2025:

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario, come da atto di donazione:

dell'appartamento: prospetto su cortile comune, appartamento al sub 1036, passaggio comune distinto con il sub 1030, appartamento al sub 1034, prospetto su via Felice Casati e prospetto su mappale 60.

del posto auto scoperto al piano 1° distinto con il nr. interno 143: aiuola, posto auto al sub 730, spazio di manovra comune, posto auto al sub 728.

Quanto sopra salvo errori e come in fatto.

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

Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione del pignoramento viene indicata erroneamente la categoria catastale A1 invece che A2.

2 DESCRIZIONE DEI BENI
(All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano fabbricato condominiale compreso tra le Vie San Gregorio, Felice Casati e San Giovanni alla Paglia.

Fascia/zona: semicentrale Pisani/Buenos Aires/ Regina Giovanna.

Destinazione: Residenziale e commerciale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: parcheggi per residenti e a pagamento, presenza di farmacia, supermercato e nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici. Sono presenti diverse tipologie di scuole.

Principali collegamenti pubblici: fermata metropolitana MM3 e Passante ferroviario stazione Repubblica, fermate bus varie e stazione ferroviaria centrale nelle vicinanze.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

costruzione della metà degli anni '60 con:

- struttura portante: in cemento armato

- copertura: piana

- facciate: parzialmente rivestite

- accesso: da portico pubblico su via Felice Casati e San Gregorio e accesso al posto auto da cancello carraio su via San Giovanni alla Paglia;

- ascensore: si

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

- portineria: si

- condizioni generali dello stabile: ottime

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

- esposizione: doppia, via F. Casati e cortile interno con posti auto.

- pareti: tinteggiate, bagni e cucina con rivestimento in ceramica

- pavimenti: parquet grigio e ceramica

- infissi esterni: in legno con vetro camera, tapparelle marroni.

- porta d'accesso: blindata

- porte interne: in legno

- imp. citofonico: si

- imp. elettrico: sotto traccia (per quanto è stato possibile vedere)

- imp. idrico: sottotraccia

- imp. Termico e condizionamento: autonomo con fan coils tranne che nei bagni con radiatori in alluminio

- altezza dei locali: varia per parti controsoffittate e a norma

- servizi igienici: attrezzati con lavabo, bidet, tazza, vasca e doccia.

- condizioni generali dell'appartamento: ottime (si segnala la tapparella non funzionante della porta finestra del soggiorno)

2.4. Certificazioni di idoneità statica: non riscontrata

2.5. Certificazione energetica: da consultazione sul sito regionale CENED (Catasto Energetico) risulta depositato l'attestato [redacted] valido sino al 10/04/2034, classe energetica "Ep" C.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata**.**

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 25/06/2025 l'u.i. era occupata dagli affittuari.

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Contratto di locazione per il solo appartamento stipulato in data 14/12/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 16/01/2023 n. [redacted] (trasmesso da [redacted] e successiva comunicazione subentro del 15/05/2025 (presentata da [redacted]). Durata del contratto 4 anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026 protratta automaticamente per 4 anni se non interviene disdetta scritta entro 6 mesi dalla scadenza.

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita e donazione)

4.1. Proprietari attuali

Atto di donazione accettata del **6/09/2024** rep. n. [redacted] Notaio [redacted] in Castelletto Sopra Ticino (NO), trascritto a Milano 1 il 2/10/2024 ai nn. [redacted], a favore di [redacted] per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e contro [redacted]

Note:

- all'appartamento compete la quota di comproprietà di 1/6 del corridoio di accesso all'appartamento medesimo (sub 1030 bene comune non censibile);

- parte donataria subentra nel contratto di locazione registrato a Milano 1 il 16/01/2023 n [redacted]

- la parte donataria è stata edotta della circostanza che, in conseguenza del frazionamento della superficie del terrazzo (a seguito della realizzazione di una serra), il terrazzo annesso all'appartamento in oggetto è privo dei requisiti di destinazione quali previsti dall'art. 10 paragrafo 2.8 del Regolamento Edilizio di Milano del 20/07/1999, come indicato nella DIA del 5/01/2005.

Nota: *la norma riguarda gli spazi esclusi dal calcolo della Superficie lorda di pavimento per poter realizzare un manufatto sul proprio terrazzo. Dal 05/02/2020 è in vigore il nuovo strumento urbanistico di Milano (PGT) è quindi tale possibilità è da riverificare.*

4.2. Proprietari nel ventennio

Atto di compravendita del **15/10/2013** rep. n. [redacted] Notaio [redacted] trascritto a Milano 1 il 25/10/2013 ai nn. [redacted], a favore [redacted] sopra generalizzato e contro [redacted] sopra generalizzato.

Nota: Dalla nota di trascrizione si rileva che il sig [redacted] ha ceduto e venduto i beni al sig. [redacted] con il consenso del coniuge sig.ra [redacted]

Atto di compravendita del **28/04/2005** rep. nn. [redacted] Notaio [redacted], trascritto a Milano 1 il 07/05/2005 ai nn. [redacted], a favore [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Si allega, inoltre, per una migliore individuazione planimetrica dei posti auto, atto del **14/01/2003** rep. [redacted] di vendita degli uffici al piano 3° e dei posti auto scoperti al piano 1° da parte della [redacted] con allegate le relative planimetrie.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. [redacted] e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 11-13/06/2025 si evince:

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

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 1 il **11/02/2009** nn[redacted] di € 588.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 294.000,00 della durata di anni 25, a rogito Notaio [redacted] del 30/01/2009 rep. n[redacted] a favore [redacted] Milano cod.fisc[redacted] contro [redacted], sopra generalizzato.

5.6.2. Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 1 il **6/03/2024** nn. [redacted] di € 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 600.000,00 a rogito Notaio [redacted]el 4/03/2024 rep. n. [redacted] a favore [redacted], contro [redacted] sopra generalizzato. Debitore non datore di ipoteca: [redacted] cod.fisc. [redacted]

5.6.3 Ipoteca giudiziale

di € 45.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 30.000,00 emesso dal Tribunale di Milano in data **13/05/2024** rep. [redacted] a favore di [redacted] nato a Milano il 26/01/1978 cod.fisc. [redacted] e contro [redacted] sopra generalizzato.

5.6.4 Ipoteca giudiziale

Iscritta a Milano 1 il **10/01/2025** nn. [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [redacted] del 22/05/2024 derivante da decreto ingiuntivo di € 130.000,00 a favore di [redacted] nato a [redacted] cod.fisc. [redacted] contro [redacted] sopra generalizzato.

5.6.5. Pignoramento:

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 il **25/02/2025** nn. [redacted] Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio [redacted] del 05/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Sezione D: atto di precetto notificato per € 32.186,00 oltre interessi e spese.

5.7. Altre trascrizioni: /

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

5.8. Eventuali note/osservazioni: lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 11-13/06/2025*(all. 5-Ispezioni ipotecarie)* e rispetto al certificato notarile in atti ha rilevato un'ulteriore Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 10/01/2025 nn. [redacted]

6 CONDOMINIO
(All. 6 informazioni condominiali e regolamento)

6.1. La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, geom [redacted] email [redacted] tel. [redacted] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- millesimi di proprietà appartamento: 7,7418

- millesimi di proprietà posto auto: 0,4047

- spese ordinarie di gestione annue circa € 5.000,00 di cui € 158 per posto auto

- spese insolute 2 anni precedenti:

rate dal 1/5/2023 al 30/4/2024 appartamento € 4.830,02 posto auto € 157,44

rate preventivate dal 1/5/2024 al 30/4/2025 appartamento € 4.298,31 posto auto € 104,89

totale spese insolute circa € 9.390,00

- spesa straordinaria deliberata: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale allegato

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile all'appartamento con ascensore e dal posto auto all'ascensore sono presenti dei gradini.

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
(All.7 atti edilizi DIA del 2005 e 2007)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, rientra secondo il PGT di Milano efficace dal 05/02/2020, Piano delle Regole Tav. R10 carta del consumo del suolo in "Tessuto Urbano consolidato", Tav. R02 indicazioni urbanistiche, negli " Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico". Edificio non vincolato. L'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.1. Pratiche edilizie e agibilità:

Quanto in contratto è stato edificato in forza delle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Milano:

in data 1/12/1964 n. [redacted] e successive varianti in data 30/08/1965 n. [redacted] in data 16/02/1967 n. [redacted], indata 30/06/1966 n. [redacted] in data 22/08/1968 n. [redacted] e variante in data 4/07/1969 n. [redacted] in data 22/08/1968 n[redacted]

Successivamente sono state effettuate modifiche per le quali sono state rilasciate dal Comune di Milano autorizzazioni in sanatoria in data 31/08/2001 n. [redacted] per modifiche della facciata;

L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente relazione deriva dal frazionamento col sub 703 e riguarda le DIA P.G. [redacted] "nuova distribuzione spazi interni degli uffici" intestata a [redacted] e succ.variante del 19/06/2003 P.G. [redacted] intestata a [redacted],

la DIA P.G. [redacted] Prog. [redacted] del 5/01/2005 "cambio destinazione d'uso da uffici a residenza, realizzazione di una serra in vetro nel terrazzo dell'intero edificio e modifiche interne" intestata a [redacted] e la successiva variante DIA P.G. [redacted] "rettifica cambio di destinazione d'uso" intestata [redacted]

In conseguenza del frazionamento della superficie del terrazzo dell'intero edificio (a seguito della realizzazione di una serra con DIA del 05/01/2005), la parte di terrazzo annesso all'appartamento in oggetto è priva dei requisiti di destinazione quali previsti dall'art. 10 paragrafo 2.8 del Regolamento Edilizio di Milano del 20/07/1999.

Nota: *la norma riguarda gli spazi esclusi dal calcolo della Superficie lorda di pavimento per poter realizzare un manufatto sul proprio terrazzo. Dal 05/02/2020 è in vigore il nuovo strumento urbanistico di Milano (PGT) è quindi tale possibilità è da riverificare.*

Agibilità: del 3/10/1969 n. [redacted], 28/12/1984 n. [redacted] e 31/08/2001 n. [redacted] non reperite ma citate nell'atto di donazione ai sensi del DPR 380/2001.

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

7.2. - Conformità edilizia appartamento

Alla data del sopralluogo 25/06/2025 l'appartamento al piano 3° e il posto auto al p.1° risultano sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici del 2003-2007 tenendo conto delle possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e datata.

7.3. - Conformità catastale appartamento e posto auto

La scheda catastale dell'appartamento riporta un tavolato con due porte di separazione tra il locale cucina e il soggiorno, tale tavolato è stato oggetto di demolizione con la DIA P.G. 7125/2_05 Prog. [redacted] del 5/01/2005, sarà quindi da modificare la scheda catastale e conseguenti atti catastali con costi preventivati di **€ 1.500,00.**

La scheda catastale del posto auto è conforme.

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 dalla 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento piano 3	**75,50**		1	**75,50**
Disimpegni (ingresso e notte)		15,35	1	
Cameretta		11,00	1	
Bagno 1		6,95	1	
Bagno 2		5,63	1	
Camera matrimoniale		12,60	1	
Soggiorno e angolo cottura		23,97	1	
Terrazzo arrotondato		19,80	35%	6,95
Totale				**82,45**

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

Posto auto scoperto	**10,00***	*rilevati dalla scheda catastale
Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni		

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture e infissi interni, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza delle certificazioni di conformità, della conformità edilizia e catastale, e 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, rapportandolo a quanto sopra indicate. 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2024 Zona: semicentrale Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Lotto 1: abitazione tipo civile, stato conservativo ottimo

Valore minimo al mq € 7.200,00 Valore massimo al mq € 9.500,00

box Valore minimo al mq € 2.700,00 Valore massimo al mq € 4.000,00

Locazione mq x mese minimo 23,10 massimo 31,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1: abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo al mq € 6.190,00 Valore massimo al mq € 8.720,00

posto auto scoperto Valore minimo al mq € 948,00 Valore massimo al mq € 1.360,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

Osservatorio del mercato immobiliare residenziale in zona Felice Casati a Milano, [redacted] periodo di riferimento Maggio 2025 da 3.089 €/m² a 10.917 €/m². Il valore di mercato di un posto auto scoperto in un'area privata a Milano, in zona Felice Casati si può stimare tra i 15.000 e i 25.000 euro.

Affitto residenziale da 15,51 €/m² a 30,79 €/m²

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento p.3	**82,45**	**9.000,00**	**742.050,00**

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

	Posto auto scoperto in area condominiale al p.1	**10,00**	**a corpo**	**€ 25.000,00**
	Totale			**€ 767.050,00**
Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale anche a verde.				

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 compreso la parte impiantistica non visibile e il relativo corretto funzionamento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 728.697,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione catastale appartamento	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno precedente e in corso come ricevute dall'amministratore e così ripartite: appartamento € 4.830,02+4.298,31= € 9.128,00 posto auto € 157,44+104,89 = € 262,00	€ 9.390,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta dell'**appartamento locato** con durata dal 01/01/2023 al 31/12/2026: valore quota € 742.050,00 – 5% – € 1.500,00 – quota spese condominiali insolute – 20% per locazione	**€. 555.456,00**
Importo della stima/Prezzo base d'asta del **posto auto libero:** € 25.000,00 – 5% – quota spese condominiali insolute	**€. 23.488,00**
Importo totale Lotto 1 arrotondato	**€. 579.000,00**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione visiva peritale, compresi gli infissi interni ed esterni e gli impianti.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di locazione stipulato in data 14/12/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 16/01/2023 n[redacted] (file trasmesso da [redacted]) e successiva comunicazione subentro del 15/05/2025 (presentata da [redacted]), stipulato **per il solo appartamento** e per la durata di 4 anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026, canone annuale €

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84

22.800,00 (€ 1.900,00 mensili)

Calcolo canone locazione: Affitto residenziale valori di mercato da 15,51 €/m² a 30,79 €/m²

€ 15,51 x 82,45 mq x mese = €/mese 1.279,00

€ 30,79 x 82,45 mq x mese = €/mese 2.539,00

valore medio mensile € 1.909,00 x 12 mensilità € 22.908,00.

Il canone indicato nel contratto di locazione può considerarsi congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'esecutata [redacted] a mezzo raccomandata i[redacted] - 20156 Milano.

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.

Bollate li: 18/08/2025

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa, elaborati planimetrici catastali e visura storica immobili
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate/locazioni
4. atto compravendita con APE e atto di donazione
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali e regolamento
7. atti edilizi

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1593e84