

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 351/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode: avv. Mara Calembò

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: appartamento + autorimessa in Rho via Calenda 50**



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: [franco.nespolo@inwind.it](mailto:franco.nespolo@inwind.it) - PEC: [franco.nespolo@ingpec.eu](mailto:franco.nespolo@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A1

Beni in Rho via Luigi Capuana 50

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5 particella 95 sub. 11 (catasto fabbricati)

#### Corpo A2

Beni in Rho via Luigi Capuana 50

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 5 particella 94 sub. 52 (catasto fabbricati),

### Stato occupativo

Corpo A1: al sopralluogo occupato con contratto di locazione non opponibile

Corpo A2: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Corpo A1: : stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 17/11/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI1 UT MILANO 5 ai nn. 12742 SERIE 3T importo dichiarato di € 4.800,00

Corpo A2: nessuno.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 78.500,00

da occupato: //

**LOTTO 001****(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

appartamento a RHO VIA CAPUANA 50, della superficie commerciale di 47,18 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Appartamento bilocale al terzo piano di un edificio condominiale di 8 piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso immobiliare costituito da 4 edifici pluripiano multiscala edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso. L'unità, in buone condizioni generali, è costituita da locale giorno con spazio cottura, un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto; le pavimentazioni dell'appartamento sono costituite da piastrelle ceramiche quadrate, di media dimensione, di tonalità beige mentre la parete attrezzata ed il bagno hanno rivestimento in piastrelle ceramiche con dimensioni 20 cm x 20 cm, di tonalità leggermente più chiara.

L'accesso all'unità avviene da un portoncino blindato con serratura di sicurezza con pannello di finitura in legno, mentre le porte interne, a battente, sono di tipo tamburato, con pannelli di finitura tinta noce. I serramenti esterni sono in legno, in discrete condizioni, con scuri costituiti da tapparelle in plastica.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa muniti di termovalvola, così come è centralizzata l'erogazione dell'acqua calda sanitaria.

Il bagno è dotato di lavandino, tazza, bidet e box doccia; i sanitari, di tipo ordinario, sono in buone condizioni, con rubinetterie costituite da termomiscelatori.

L'appartamento è dotato di un solaio al piano ottavo e da una cantina al piano interrato dello stesso fabbricato, questi non visionati in quanto le chiavi non erano in possesso dei presenti al sopralluogo.

L'appartamento è altresì dotato di un box autorimessa pertinenziale sito in corpo staccato poco distante, al piano interrato di altro fabbricato appartenente al medesimo complesso condominiale costituito da un vano con chiusura costituita da una porta basculante metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo con solaio al piano ottavo e cantina nell'i, ha un'altezza interna di 300 cm circa.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

pignoramento, stipulata il 12/02/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 4516 REP. di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 38458/25254, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] F, derivante da decreto ingiuntivo

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue:**

**Corpo A1 foglio 5 particella 95 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CAPUANA, piano: 3-8-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; mappali terreni correlati al fg. 5 mapp. 95

**Corpo A2 foglio 5 particella 94 sub. 52** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CAPUANA, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da Nord in senso orario: Autorimessa di terzi, corsello comune di manovra, autorimessa di terzi, intercapedine comune; Salvo errori e come meglio in fatto; mappali terreni correlati al fg. 5 mapp. 94

**1.3. Coerenze**

**foglio 5 particella 95 sub. 11** (da Nord in senso orario):

- dell' appartamento: prospetto su area comune su due lati, appartamento proprietà di terzi, parti comuni, appartamento proprietà di terzi;
- del solaio: intercapedine comune, solaio di terzi, parti comuni, solaio di terzi;
- della cantina: cantine di terzi su due lati, parti comuni, cantina di terzi, cantina di terzi;

**foglio 5 particella 94 sub. 52** (da Nord in senso orario): Autorimessa di terzi, corsello comune di manovra, autorimessa di terzi, intercapedine comune; Salvo errori e come meglio in fatto;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Rho

Fascia/zona: emiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	al di sopra della media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	al di sopra della media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 40 km	al di sopra della media
autobus distante 20 m	nella media
autostrada distante 6 km	nella media
ferrovia distante 6,5 km	nella media
metropolitana distante 6,5 km	nella media

superstrada distante 10 km

nella media

tangenziale distante 6 km

nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'intero edificio sviluppa 9 piani, di cui 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1995.

- struttura: c.a.;
- facciate: mattoni paramano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: servizio part time.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento bilocale al terzo piano di un edificio condominiale di 8 piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso immobiliare costituito da 4 edifici pluripiano multiscala edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso. L'unità, in buone condizioni generali, è costituita da locale giorno con spazio cottura, un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto; le pavimentazioni dell'appartamento sono costituite da piastrelle ceramiche quadrate, di media dimensione, di tonalità beige mentre la parete attrezzata ed il bagno hanno rivestimento in piastrelle ceramiche con dimensioni 20 cm x 20 cm, di tonalità leggermente più chiara.

L'accesso all'unità avviene da un portoncino blindato con serratura di sicurezza con pannello di finitura in legno, mentre le porte interne, a battente, sono di tipo tamburato, con pannelli di finitura tinta noce. I serramenti esterni sono in legno, in discrete condizioni, con scuri costituiti da tapparelle in plastica.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa muniti di termovalvola, così come è centralizzata l'erogazione dell'acqua calda sanitaria.

Il bagno è dotato di lavandino, tazza, bidet e box doccia; i sanitari, di tipo ordinario, sono in buone condizioni, con rubinetterie costituite da termomiscelatori.

L'appartamento è dotato di un solaio al piano ottavo e da una cantina al piano interrato dello stesso fabbricato, questi non visionati in quanto le chiavi non erano in possesso dei presenti al sopralluogo.

L'appartamento è altresì dotato di un box autorimessa pertinenziale sito in corpo staccato poco distante, al piano interrato di altro fabbricato appartenente al medesimo complesso condominiale costituito da un vano con chiusura costituita da una porta basculante metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo con solaio al piano ottavo e cantina nell'unità, ha un'altezza interna di 300 cm circa.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: in lastre metalliche coibentate

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti - il rivestimento è realizzato in mattoni paramano

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in marmo in sala e ceramiche

plafoni: realizzati in finitura a civile

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano

rivestimento interno: posto sulla parete attrezzata e nel bagno, in piastrelle

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

nella media

ascensore: oleopneumatico

nella media

citofonico: audio

nella media

condizionamento: aria con alimentazione elettrica

//

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media

telefonico: sottotraccia

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

la rete di distribuzione è realizzata in tubi inferro

termico: centralizzato con diffusoricostituiti da termosifoni in ghiesa

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in cemento armato

nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio con nervature parallele

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

**2.4. Breve descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona semiperiferica; le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono discreti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all' esecutato, si è rinvenuto che l' appartamento risultava occupato in forza di contratto di locazione alla sig.ra [REDACTED].

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Contratto di locazione relativo all' appartamento stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 17/11/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI1 UT MILANO 5 ai nn. 12742 SERIE 3T importo dichiarato di € 4.800,00

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Barbi Elena notaio in Sesto San Giovanni ai nn. 50081/1745 di repertorio, trascritto il 01/10/2007 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 163901/86416

**4.2. Precedenti proprietari**

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto pubblico amministrativo ( fino al 21/11/2002), con atto stipulato il 30/06/1994 a firma di Presidente della Repubblica ai nn. 479 rep. di



repertorio, trascritto il 10/10/2007 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 152309/80274

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto amministrativo (dal 21/11/2002 fino al 22/10/2007), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di Ministero dell'Economia e delle Finanze ai nn. 279 rep. di repertorio, trascritto il 10/10/2007 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 152310/80275

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Francesca Romana Giordano Notaio in Milano alla data del 29/04/2019 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

- **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**

[REDACTED]  
2094 rep. di repertorio, iscritta il 10/09/2012 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 90606/15487, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: €66.970,00

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di Tribunale di Ragusa ai nn. 2237 rep. Di repertorio, iscritta il 15/04/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 42906/9409, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 21.518,49

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di Tribunale di Ragusa ai nn. 2235 rep. di repertorio, iscritta il 15/04/2011 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 42905/9408, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 56.576,46

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 11/02/2021 a firma di palumbo Teresa notaio in Rho ai nn. 51698/11890 rep. di repertorio, iscritta il 15/02/2010 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 18283/3802, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 22/10/2007 a firma di Barbi Elena notaio in Sesto san Giovanni ai nn. 50086/1750 rep. di repertorio, iscritta il 31/10/2007 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 163908/43258, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 160.000,00

Importo capitale: € 80.000,00

#### • Pignoramenti

**pignoramento** pignoramento, stipulata il 12/02/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 4516 REP. di repertorio, trascritta il 28/03/2019 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 38458/25254, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

- **Altre trascrizioni**

//

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

//

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Manuela Galati con sede in Rho che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 1,110

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.300,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 3.900,00

Spese straordinarie deliberate gravanti sull'immobile non ancora scadute: € 2.828,16

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Spese ordinarie insolute complessive € 13.135,9 di cui circa € 2600,00 quali spese ordinarie dell'ultimo biennio; oltre a ciò il Condominio ha deliberato nell'anno 2016 una serie di spese straordinarie riguardanti il rifacimento delle facciate, della copertura ed altre opere per le quali la quota di competenza delle unità pignorate ammonta ad € 5.869,19; il pagamento di tale quota è stato previsto in 96 rate mensili di € 30,57 a partire da gennaio 2017 oltre ad una maxirata rimborsabile in n.10 rate annuali a partire da settembre 2018, ognuna per l'importo di € 293,46; le rate scadute non sono state corrisposte, delle quali, quelle relative all'ultimo biennio, inserite nelle "spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia" ammontano ad € 1.326,69

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.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Servizio portineria part time

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1975.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione,

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie

Concessione edilizia N. 18816 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 23/03/1977 con il n. 18816 di protocollo, agibilità del 30/04/1980 con il n. 915 prot. di protocollo. Il titolo è riferito solamente a lotto A edificio 2

Concessione edilizia N. 19740 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 23/03/1977 con il n. 19740 di protocollo, agibilità del 30/04/1980 con il n. 916 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a costruzione lotto A edificio 3

Concessione edilizia N. 13536 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 14/06/1974 con il n. 13536 di protocollo, agibilità del 30/04/1980 con il n. 914 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a costruzione lotto A edificio 1

Concessione edilizia N. 19944 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 23/03/1977 con il n. 1994 di protocollo, agibilità del 30/04/1980 con il n. 917 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a lotto A edificio 4

Concessione edilizia N. 6460 e successive varianti, per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione primaria, rilasciata il 26/05/1982 con il n. 6460 di protocollo

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e le pertinenze risultavano conformi

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e le pertinenze risultavano conformi

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in loco, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi

rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	44,0	100%	44,0
soffitto	mq.	3,7	30%	1,1
cantina	mq.	6,9	30%	2,1
autorimessa	mq.	14,0	50%	7,0
		<b>68,6</b>		<b>54,2</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la

gestione del patrimonio immobiliare.

## 9.2. Fonti d'informazione

Borsino immobiliare (15/12/2021)

Valore minimo: 1.530,00

Valore massimo: 1.928,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Banca dati dell' Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo NORMALE

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e pertinenze	A3 + C6	54,2	€ 1.600,00	€ 86.720,00
				<b>€ 86.720,00</b>

## 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	€ 86.720,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.336,00
•	
Spese condominiali insolute ai sensi dell' art. 568 cp.c.:	-€ 3.900,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 78.484,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 78.500,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	
Non ricorre il caso	€ 0,00

**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.**

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo 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, 16/11/2021

l'Esperto Nominato  
ing. Franco Nespolo



**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) planimetria catastale appartamento;
- 3) planimetria catastale autorimessa;
- 4) visura storica appartamento;
- 5) visura storica autorimessa;
- 6) bilancio consuntivo 2020 e riparto;
- 7) bilancio preventivo 2021 e riparto;
- 8) Riparto spese straordinarie;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Estratto contratti di locazione telematico;
- 11) Copia privacy perizia;
- 12) Attestazioni invio perizia;