

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 117/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode: avv. Lorenzo Rossi

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 01: appartamento e box in Milano via Gian Rinaldo Carli n. 47



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 A

Beni in Milano via Gian Rinaldo Carli n. 37

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 39, particella 297 subalterno 35

Beni in: Milano via Gian Rinaldo Carli n. 37

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 39, particella 297, subalterno 94

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla sig.ra [REDACTED] quale proprietaria del bene ed in forza di assegnazione in sede di separazione matrimoniale

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 333.500,00

da occupato (con diritto di abitazione): € 217.000,00

## LOTTO 001

(Appartamento con cantina e autorimessa)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Milano Via Gian Rinaldo Carli n. 47, al sesto piano di un edificio di nove piani fuori terra oltre due piani interrati, munito di ascensore, appartenente ad un complesso condominiale costituito da più edifici edificato nella seconda metà del secolo scorso.

L'unità, costituita da ingresso, sala, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, ripostiglio e due balconi, si trova in buone condizioni generali, con finiture di livello medio/superiore. I pavimenti, posati senza soluzione di continuità in tutti i vani ad esclusione di quelli di servizio, sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, posate con fuga di circa 7/8 mm, con presenza di mosaici a formare un rosone in corrispondenza delle parti centrali di ogni vano. Entrambi i bagni hanno pavimenti coordinati in tinta con i rivestimenti delle pareti e presentano delle fasce decorative, il tutto ad effetto marmo. I sanitari, di modello classico, sono in vetrochina e sono dotati di rubinetterie monoleva, il tutto per uno standard di finitura oltre la media.

Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in alluminio verniciato, mentre le porte interne, a battente o scorrevoli, sono in legno tamburato o con specchiature in vetro satinato nella parte superiore, il tutto in buone condizioni generali.

I mobili della cucina hanno struttura in muratura e le pareti sono rivestite in piastrelle formato 10 cm x 10 cm sino ad una altezza di circa 250 cm.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al secondo livello interrato costituita da un vano con pareti intonacate al rustico, plafone in c.a., pavimento in battuto di cemento e porta d'accesso in lamiera.

E altresì presente una autorimessa per il parcheggio di un'auto costituita da un vano dotato di basculante di chiusura e pavimento in battuto di cemento.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà notificato il 27/11/1995 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 23083 di repertorio, trascritto il 18/12/1995 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 41958/28956, contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario



pignoramento, stipulata il 13/01/2021 a firma di Tribunale di Milano , trascritta il 15/02/2021 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 10406/6931, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Appartamento e cantina: foglio 39 particella 297 sub. 35** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, consistenza 131 mq, rendita 956,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAN RINALDO CARLI n. 47, piano: 6-S2 scala 2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Autorimessa: foglio 39 particella 297 sub. 94** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 95,44 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAN RINALDO CARLI n. 47, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

\* **dell'appartamento:** vano scala e parti comuni, altro appartamento, prospetto su via Carli, altro appartamento, prospetto su area comune;

\* **della cantina:** cantina di terzi, terrapieno verso via Carli, cantina di terzi, corridoio comune.

\* **dell' autorimessa:** corsello di manovra comune, autorimessa di terzi, parti comuni. savo erroti e come meglio in fatto

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

### 1.5. 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 MILANO

Fascia/zona: periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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	nella media
ospedale	oltre la 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	nella 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 16 km	nella media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 6 km	nella media
ferrovia distante 700 m km	nella media
metropolitana distante 500 m	nella media
superstrada distante 5 km	nella media
tangenziale distante 2,5 km	nella media
tram distante 900 m	nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre due piani interrati costruito nella seconda metà del secolo scorso

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

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento sito in Mailano Via Gian Rinaldo Carli n. 47, al sesto piano di un edificio di nove piani fuori terra oltre due piani interrati, munito di ascensore, appartenente ad un complesso condominiale costituito da più edifici edificato nella seconda metà del secolo scorso.

L'unità, costituita da ingresso, sala, cucina, due camere da letto, studio, due bagni, ripostiglio e due balconi, si trova in buone condizioni generali, con finiture di livello medio/superiore. I pavimenti, posati senza soluzione di continuità in tutti i vani ad esclusione di quelli di servizio, sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, posate con fuga di circa 7/8 mm, con presenza di mosaici a formare un rosone in corrispondenza delle parti centrali di ogni vano. Entrambi i bagni hanno pavimenti coordinati in tinta con i rivestimenti delle pareti e presentano delle fasce decorative, il tutto ad effetto marmo. I sanitari, di modello classico, sono in vetrochina e sono dotati di rubinetterie monoleva, il

tutto per uno standard di finitura oltre la media.

Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in alluminio verniciato, mentre le porte interne, a battente o scorrevoli, sono in legno tamburato o con specchiature in vetro satinato nella parte superiore, il tutto in buone condizioni generali.

I mobili della cucina hanno struttura in muratura e le pareti sono rivestite in piastrelle formato 10 cm x 10 cm sino ad una altezza di circa 250 cm.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al secondo livello interrato costituita da un vano con pareti intonacate al rustico, plafone in c.a., pavimento in battuto di cemento e porta d'accesso in lamiera.

E altresì presente una autorimessa per il parcheggio di un'auto costituita da un vano dotato di basculante di chiusura e pavimento in battuto di cemento.

#### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/12/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni unitamente al Custode si è riscontrato che gli immobili pignorati sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] quale comproprietaria dei beni e con diritto d'abitazione in forza di verbale di separazione regolarmente trascritto

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

### **4 PROVENIENZA (all. ..)**

#### **4.1. Attuali proprietari**



[REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1980), con atto stipulato il 24/06/1980 a firma di notaio Ferrante Cazzaniga Donesmondi ai nn. 24511 di repertorio, trascritto il 17/07/1980 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 29893/24281

[REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1980), con atto stipulato il 24/06/1980 a firma di notaio Ferrante Cazzaniga Donesmondi ai nn. 24511 di repertorio, trascritto il 17/07/1980 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 29893/24281

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

[REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1980), con atto stipulato il 24/06/1980 a firma di notaio Ferrante Cazzaniga Donesmondi ai nn. 24511 di repertorio, trascritto il 17/07/1980 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 29893/24281

e di

[REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1980), con atto stipulato il 24/06/1980 a firma di notaio Ferrante Cazzaniga Donesmondi ai nn. 24511 di repertorio, trascritto il 17/07/1980 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 29893/24281

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. ....)

//

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**fondo patrimoniale**, stipulata il 14/06/2013 a firma di notaio Lorenzo Grossi ai nn. 967/599 di repertorio, trascritta il 18/06/2013 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 31410/23119, contro [REDACTED]

[REDACTED] Trascritta domanda giudiziale in data 25/02/2019 al n. 63822 reg. part., annotato di domanda giudiziale del 25/02/2019 al n. 2216 reg. part. ed **annotato di revocazione in data 08/07/2020 al n. 7912 reg. part.**

**domanda giudiziale** di revoca di fondo patrimoniale, trascritta il 05/12/2018 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circo-



scrizione di Milano 1 ai nn. 13898/8974, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro

[REDACTED] derivante da causa civile

- **Misure Penali**

//

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

Diritto d'uso, stipulata il 15/05/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 2810/14 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 64502/44822, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di separazione consensuale

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

//

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

- **Iscrizioni**

//

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 27/11/1995 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 23083 di repertorio, trascritta il 18/12/1995 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 41958/28956, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 13/01/2021 a firma di Tribunale di Milano, trascritta il 15/02/2021 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 10406/6931, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Si precisa che in data 08/01/2020 il Tribunale di Milano emetteva sentenza nella quale disponeva "l'inopponibilità ex art. 2652, n. 5, c.c. nei confronti de [REDACTED] a di tutte le trascrizioni e iscrizioni compiute contro le unità immobiliari conferite nel Fondo Patrimoniale predetto, in data successiva rispetto a quelle indicate in atti e nelle quali i medesimi Fallimenti hanno trascritto la presente domanda giudiziale presso le competenti conservatorie immobiliari"; tale sentenza è stata riportata con annotato di revocazione a margine della trascrizione inerente la costituzione del fondo patrimoniale in data 08/07/2020 al n. 7912 reg. part., conseguentemente anche **il diritto d'uso a favore della sig.ra [REDACTED]** essendo successivo alla data della trascrizione della domanda giudiziale di revocatoria, **risulta non essere più efficace ed i beni pignorati verranno trasferiti liberi.**

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio ABR Amministrazioni Bruno con sede in Milano che ha fornito le informazione che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,70

Si precisa che dall'atto di acquisto risultano 8,6 millesimi di proprietà per l'appartamento e 0,6 per l'autorimessa

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/22 circa € 3.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.624,32

Note: L'assemblea condominiale sta valutando di eseguire l'efficientamento energetico del fabbricato avvalendosi del superbonus 110%.

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**

//

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

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 reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti in data 04/01/2022 ed a tutt'oggi non ha ricevuto alcuna comunicazione da parte degli uffici preposti; ci si riserva di riferire in merito dopo il consulto degli atti, qualora emergano eventuali particolari degni di nota.

A seguito del' accesso effettuato per via telematica presso il Comune di Milano non sono state rilevate pratiche edilizie successive all' edificazione inerenti agli immobili oggetto di stima.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento mostrava le seguenti difformità: l' ingresso e la sala sono direttamente comunicanti tra loro mentre sulla planimetria di impianto è presente una parete con porta di passaggio che separa i due vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costi tecnici e di sanatoria: €. 3.000,00

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: l' ingresso e la sala sono direttamente comunicanti tra loro mentre sulla scheda catastale è presente una parete con porta di passaggio che separa i due vani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per modifiche interne

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



Costi di regolarizzazione: costi tecnici e diritti catastali €. 600,00

## 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 comproprietà 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 tipologici 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 luogo, 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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	126,0	100%	126,00
balconi	mq.	10,2	30%	3,06
cantina	mq.	4,0	25%	1,00
		<b>140,2</b>		<b>130,06</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	14,0	50%	7,00
		<b>14,0</b>		<b>7,00</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>



## 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.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/03/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 648/2013



Descrizione: Appartamento di tipo economico popolare al piano primo, tipica abitazione di ringhiera, composto da due locali e servizio, superficie circa 35 mq., 7

Indirizzo: via Novaro 1 CAP 20100 Milano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.943,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.943,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 559.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 246/2011

Descrizione: Appartamento: mq 71., 2

Indirizzo: Via Angeloni Luigi, 38 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 58.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.923,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 590.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1109/2009

Descrizione: Appartamento: 1° piano mq. 69 circa, corridoio ingresso, cucina, 2 camere, bagno, balconcino, cantina. Cl. Energ. F - IPE 152,1 Kwh/m2a , 1

Indirizzo: Via Teano, 2 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 86.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 128.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 743.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 364/2006

Descrizione: Appartamento: al 1° piano di mq. 60, 2 locali, cucina, bagno, disimpegno e veranda con annessa cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Spadini Armando, 11 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 65.490,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.490,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 938.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/09/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1825/2017

Descrizione: APPARTAMENTO P.RIALZATO DUE LOCALI PIU' SERVIZI E VANO CANTINA, 1

Indirizzo: VIA SPADINI N. 11 - 20161 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 89.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 938.00 m

Numero Tentativi: 1

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (03/01/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: D32 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia Abitazioni Civili

Stato conservativo Normale

Borsino Immobiliare (03/01/2022) Valore minimo: 1.989,00

Valore massimo: 2.741,00

Note: Quartiere Comasina/Bruzzano/Affori

Abitazioni in stabili di fascia media

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

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	130,1	€ 2.600,00	€ 338.156,00
				<b>€ 338.156,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
autorimessa	C6	7,0	€ 2.600,00	€ 18.200,00
				<b>€ 18.200,00</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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 356.356,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-17817,8
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-3600
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-1624,32
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 333.313,88
arrotondato	<b>€ 333.500,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato con diritto di abitazione (età 75 anni)	€ 216.654,02

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

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, 05/03/2022

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 preventivo 2020/21 e riparto;
- 7) Regolamento condominiale;
- 8) Atto di provenienza;
- 9) Attestazione AdE inesistenza contratti di locazione;
- 10) Ricevuta accesso agli atti;
- 11) Copia privacy perizia;
- 12) Attestazioni invio perizia;