

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 174/2019

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

Custode: avv. Cinzia Pedullà

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: appartamento e cantina in Milano Via Mar Nero 3



TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 - fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A1

Beni in Milano Via Mar Nero n. 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 418 particella 57 sub. 708 (catasto fabbricati)

Corpo A2

Beni in Milano Via Mar Nero n. 3

Categoria: C2 [cantina]

Dati Catastali: foglio 418 particella 57 sub. 768 (catasto fabbricati),

Stato occupativo

Corpo A1: al sopralluogo occupato dall' esecutataile

Corpo A2: al sopralluogo occupato dall' esecutata

Contratti di locazione in essere

Corpo A1: nessuno

Corpo A2: nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.500,00

da occupato: //

LOTTO 001

(Appartamento + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

appartamento a MILANO Via Mar nero 3, quartiere Forze Armate/Sella Nuova, della superficie commerciale di 52,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Appartamento di due locali oltre corridoio e bagno sito al piano primo di un edificio condominiale multiscala appartenente ad un più ampio complesso immobiliare costituito da vari fabbricati. L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra oltre ad 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

L'unità si presenta in mediocri condizioni generali e necessita di vari interventi manutentivi; il pavimento del locale giorno, è in quadrotti in graniglia, in piastrelle in monocottura nel disimpegno (ove è visibile la riparazione effettuata in occasione della demolizione di una porzione di parete che separava il corridoio dalla sala), in listoni di laminato di legno nella camera (ancora da completare nel corridoio) e in piastrelle in monocottura formato 20 cm x 20 cm nel bagno. Nel locale giorno è presente una zona adibita a cottura con pareti rivestite in piastrelle formato 10 cm x 10 cm sino ad un' altezza di circa 150 cm.

I serramenti dell' appartamento sono in legno tinteggiato bianco con monovetro, in mediocri condizioni mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle anch' esse in mediocri condizioni.

Il portoncino d' accesso all' unità è in legno tamburato, con serratura di sicurezza, la porta del bagno, a soffietto, è in alluminio elettrocolore bianco mentre la camera è priva di anta di chiusura ed è presente il solo telaio, in alluminio elettrocolore bianco.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvola termostatica, mentre l' acqua calda sanitaria viene erogata da un bollitore a parete.

Il bagno è dotato di lavandino e water in vetrochina di tipo ordinario mentre la vasca da bagno è in ghisa smaltata.

L' appartamento è dotato di cantina al piano interrato costituita da un vano con porta d'accesso in lamiera, pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi di calcestruzzo vibrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm mentre l'altezza della cantina è di circa 230 cm.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

pignoramento, stipulata il 22/01/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano, trascritta il 08/02/2019 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 9209/6115,

a favore di [REDACTED], contro [REDACTED],
[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Corpo A1: foglio 418 particella 57 sub. 708 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MAR NERO n. 3, piano: 1 scala A, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo A2 foglio 418 particella 57 sub. 768 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 6,46 Euro, indirizzo catastale: VIA MAR NERO n. 3, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.3. Coerenze

foglio 418 particella 57 sub. 708 (catasto fabbricati) da Nord in senso orario:

- parti comuni, prospetto su area comune, passaggio comune, altra unità immobiliare.

foglio 418 particella 57 sub. 768 (catasto fabbricati) (da Nord in senso orario):

- da Nord in senso orario: corridoio comune, cortile comune, proprietà di terzi, altra cantina.

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 Milano

Fascia/zona: semiperiferica

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	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 10 km	nella media
ferrovia distante 4 km	nella media
metropolitana distante 1,5 km	nella media
superstrada distante 10 km	nella media

tangenziale distante 2,5 km

nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1995.

- struttura: c.a.;
- facciate: inite ad intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini inmarmo
- ascensore: presente;
- portineria: servizio tempo pieno.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

appartamento a MILANO Via Mar nero 3, quartiere Forze Armate/Sella Nuova, della superficie commerciale di 52,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] Appartamento di due locali oltre corridoio e bagno sito al piano primo di un edificio condominiale multiscala appartenente ad un più ampio complesso immobiliare costituito da vari fabbricati. L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra oltre ad 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

L'unità si presenta in mediocri condizioni generali e necessita di vari interventi manutentivi; il pavimento del locale giorno, è in quadrotti in graniglia, in piastrelle in monocottura nel disimpegno (ove è visibile la riparazione effettuata in occasione della demolizione di una porzione di parete che separava il corridoio dalla sala), in listoni di laminato di legno nella camera (ancora da completare nel corridoi) e in piastrelle in monocottura formato 20 cm x 20 cm nel bagno. Nel locale giorno è presente una zona adibita a cottura con pareti rivestite in piastrelle formato 10 cm x 10 cm sino ad un' altezza di circa 150 cm.

I serramenti dell' appartamento sono in legno tinteggiato bianco con monovetro, in mediocri condizioni mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle anch' esse in mediocri condizioni.

Il portoncino d' accesso all' unità è in legno tamburato, con serratura di sicurezza, la porta del bagno, a soffietto, è in alluminio elettrocolore bianco mentre la camera è priva di anta di chiusura ed è presente il solo telaio, in alluminio elettrocolore bianco.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvola termostatica, mentre l' acqua calda sanitaria viene erogata da un bollitore a parete.

Il bagno è dotato di lavandino e water in vetrochina di tipo ordinario mentre la vasca da bagno è in ghisa smaltata.

L' appartamento è dotato di cantina al piano interrato costituita da un vano con porta d'accesso in lamiera, pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi di calcestruzzo vibrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm mentre l'altezza della cantina è di circa 230 cm.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

infissi interni: a soffietto in PVC

manto di copertura: in guaina bituminosa

pareti esterne: costruite in a doppia fodera

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia nel locale giorno, in piastrelle nel corridoio e nel bagno, in listoni in legno lamellare appoggiato sulla sottostante pavimentazione in camera ed in parte del corridoio

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 intonaco a civile

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 diffusori costituiti da termosifoni in ghisa

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 Novara, Pavia, Rho, Legnano. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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 17/01/2022, si è constatato che i beni pignorati erano occupati dall'esecutata quale proprietaria dei beni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2004), con atto stipulato il 11/10/2004 a firma di Alberto Villa notaio in Milano ai nn. 65258/13321 di repertorio, trascritto il 21/10/2004 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 84572/52061

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di titolo antecedente al ventennio (fino al 28/03/2002)

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2002 fino al 22/07/2002), con atto stipulato il 28/03/2002 a firma di Sergio Todisco notaio in Milano ai nn. 155434 rep. di repertorio, trascritto il 10/04/2002 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 24299/16108

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2002 fino al 11/10/2004), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di notaio Todisco ai nn. 156304 rep. di repertorio, trascritto il 26/07/2002 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 51268/31912

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Maria Clementina Binacchi Notaio in Milano alla data del 15/04/2019 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**

//

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 22/01/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano, trascritta il 08/02/2019 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 9209/6115, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

- **Altre trascrizioni**

//

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla dott.ssa Bruna Belloni Bressan con studio in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 18,49

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 3.200,00

Spese straordinarie deliberate gravanti sull'immobile non ancora scadute: //

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Spese condominiali insolute alla data del 17/01/2022 complessivi € 12.054,48 di cui circa € 3.200,00 quali spese ordinarie dell'ultimo biennio.

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 01/09/1967

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

Licenza edilizia N. 44066/8150/69, per lavori di modifiche su parti comuni, presentata il 24/02/1970 con il n. 44066/8150/69 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività N. P.G. 23.155.176/2002, per lavori di formazione di vani cantina, presentata il 21/06/2002 con il n. P.G. 23.155.176/2002 di protocollo

7.2. Conformità edilizia:

Appartamento al sub 708: Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di porzione di parete tra corridoio e locale giorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Costi tecnici e di sanatoria: €2.500,00

Cantina al sub 768 : L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria dell' appartamento non è stata aggiornata successivamente alla demolizione della porzione di parete tra corridoio a locale giorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di DOCFA ad esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Costi tecnici e diritti catastali: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 708

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'originario spazio cantina è stato trasformato in un vano, inoltre il percorso per raggiungere la cantina non corrisponde a quanto rappresentato sull'elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di mod. DOCFA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €. 600,00

Questa situazione è riferita solamente a cantina al sub 768

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 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 influenti 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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		57,0		53,3
		mq. lordi		mq. commerciali

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3139/2009

Descrizione: Appartamento: al piano T-S1 di vani 4,5., 1

Indirizzo: Via Valle Antigorio, 5 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 570.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 352/2015

Descrizione: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO, 4 VANI CATASTALI, PIANO 1 E

CANTINA AL PIANO S1, 1

Indirizzo: Via Sant'Apollinare n. 2 - 20152 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 84.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 598.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/02/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 138/2007

Descrizione: Appartamento: 4 piano, 2 locali oltre servizi, disimpegno, ripostiglio e loggiato con annessa cantina, mq. 64., 1

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

Prezzo: 82.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.906,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.906,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 888.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2012

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 883/2010

Descrizione: Appartamento: al P1° di 2 locali, servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Pistoia, 3 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,016.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3831/2010

Descrizione: Appartamento: al 2° piano di 2 locali e servizio con cantina al piano

interrato. IPE 170,46

Kwh/m2a. Cl. energ. F., 1

Indirizzo: Via Pistoia, 3 Milano, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,016.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 195/2019

Descrizione: quota di 1/9 di piena proprietà di Appartamento di mq. 147, con annesso box di mq.

10,50 e laboratorio di mq, 136,35 , 1

Indirizzo: VIA PIETRO CIRONI 5 - Milano, (MI) Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.837,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,289.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (17/01/2022)

Valore minimo: 2.172,00

Valore massimo: 2.999,00

Comune Milano Zona Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo
Abitazioni in stabili di fascia media

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (17/01/2022)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.500,00

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.
Codice di zona: D25

Microzona catastale n.: 47
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Stato conservatico: Normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3 + C2	53,3	€ 2.100,00	€ 111.930,00
				€ 111.930,00

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	€ 111.930,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.596,50
•	
Spese condominiali insolute ai sensi dell' art. 568 cp.c.:	-€ 3.200,00
• Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	-€ 3.700,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 99.433,50
arrotondato	€ 99.500,00
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, 18/01/2022

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) planimetria catastale appartamento;
- 3) planimetria catastale cantina;
- 4) visura storica appartamento;
- 5) visura storica cantina;
- 6) bilancio consuntivo 2020 e riparto;
- 7) bilancio preventivo 2021 e riparto;
- 8) Regolamento condominiale;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Attestazione Agenzia delle Entrate;
- 11) Copia privacy perizia;
- 12) Attestazioni invio perizia;