

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 50/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: dott.ssa Ilaria Vaghi

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI)

Via Bizet n. 11



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

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 Pioltello (MI) Via Bizet n. 11

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 492 subalterno 16

### Stato occupativo

Occupato da familiare dei debitori senza titolo

### Contratti di locazione in essere

//

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 98.500,00

**LOTTO 001****(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

**appartamento a PIOLTELLO Via Giorgio BIZET 11**, della superficie commerciale di 63,27 mq per la quota di:

■ 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED] )

Appartamento sito al quinto piano di un edificio condominiale di 10 piani fuori terra oltre piano interrato dotato di ascensore, appartenente ad un complesso residenziale costituito da vari fabbricati costituenti un unico Condominio.

L'appartamento è costituito da disimpegno di ingresso, cucina abitabile, sala, camera da letto e bagno, oltre ad un balcone che si estende su tutto il fronte dell'appartamento. L'unità è nel suo complesso in buone condizioni generali, con pavimenti in monocottura in parte nella cucina, nella sala e nel bagno, mentre nel corridoio, nella camera ed in parte nella cucina vi è un pavimento in parquet prefinito posato sulla sottostante pavimentazione.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche con fasce decorative in tinta con il pavimento mentre in cucina solo alcune fasce delle pareti sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne dell'unità sono in legno con specchiature in vetro satinato mentre il portoncino d'accesso è di tipo blindato con serrature di sicurezza.

Gli infissi esterni sono in ferro tinto bianco con monovetro in discrete condizioni.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a parete collocato nel locale cucina.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, tazza e piatto doccia, il tutto di tipo ordinario e le rubinetterie sono del tipo monoleva con miscelatore.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al piano interrato (non visionata durante il sopralluogo per impossibilità all'accesso).

Si precisa che nell'intero complesso condominiale e nello stesso fabbricato è un corso un intervento di efficientamento energetico nel corso del quale è stato posato un cappotto termico con rivestimento in piastrelle.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato.  
Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2023.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**100% della piena proprietà** pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritta il 01/02/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 12716/8375, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] ALEKSANDAR DIMITROV nato in BULGARIA il 28/09/1972 e ALEKSANDROVA TONYA [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

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

**foglio 2 particella 492 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA BIZET GIORGIO n. 11, piano: Piano S1 - 5, intestato a [REDACTED] C coniugi in comunione legale dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0479786 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 188333.1/2016)

**Coerenze** (da Nord in senso orario):

\* dell'appartamento: parti comuni, appartamento proprietà di terzi, prospetto su aree comuni, appartamento proprietà di terzi su due lati;

\* della cantina; cantine di terzi su tre lati e parti comuni.

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 PIOLTELLO (MI)

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	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	nella 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 12 km	nella media
autobus distante 300 m	nella media
autostrada distante 9 km	nella media
ferrovia distante 3 km	nella media
metropolitana distante 1,7 km	nella media
superstrada distante 3 km	nella media
tangenziale distante 6 km	nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tipo popolare di dieci piani fuori terra oltre interrato edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in piastrelle;
- accesso: portoncino in acciaio e vetro
- tetto: piano non praticabile;
- servizio portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento è costituito da disimpegno di ingresso, cucina abitabile, sa-la, camera da letto e bagno, oltre ad un balcone che si estende su tutto il fronte dell'appartamento. L'unità è nel suo complesso in buone condizioni generali, con pavimenti in monocottura in parte nella cucina, nella sala e nel bagno, mentre nel corridoio, nella camera ed in parte nella cucina vi è un pavimento in parquet prefinito posato sulla sottostante pavimentazione.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche con fasce decorative in tinta con il pavimento mentre in cucina solo alcune fasce delle pareti sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne dell'unità sono in legno con specchiature in vetro satinato mentre il portoncino d'accesso è di tipo blindato con serrature di sicurezza.

Gli infissi esterni sono in ferro tinto bianco con monovetro in discrete condizioni.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a parete collocato nel locale cucina.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, tazza e piatto doccia, il tutto di tipo ordinario e le rubinetterie sono del tipo monoleva con miscelatore.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al piano interrato (non visitata durante il sopralluogo per impossibilità all'accesso).

Si precisa che nell'intero complesso condominiale e nello stesso fabbricato è un corso un intervento di efficientamento energetico nel corso del quale è stato posato un cappotto termico con rivestimento in piastrelle.

#### **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**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da un familiare degli esecutati, senza titolo

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

Non vi sono contratti di locazione in essere così come comunicato dall'Agenzia delle Entrate

### **4 PROVENIENZA**

#### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2010), con atto stipulato il 04/06/2010 a firma di Giuseppe De Rosa notaio in Milano ai nn. 23007/16980 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 77272/45400

[REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2010), con atto stipulato il 04/06/2010 a firma di Giuseppe De Rosa notaio in Milano ai nn. 23007/16980 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 77272/45400

#### 4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 20/07/2001 a firma di Chianese valerio notaio in Pioltello ai nn. 72977/17733 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 83287/53191

[REDACTED] per la quota di 1/2 in separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2007 fino al 04/06/2010), con atto stipulato il 30/01/2007 a firma di Averoldi Giovanni notaio in Monza ai nn. 112835/39733 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 18082/9234

[REDACTED] per la quota di 1/2 in separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2007 fino al 04/06/2010), con atto stipulato il 30/01/2007 a firma di Averoldi Giovanni notaio in Monza ai nn. 112835/39733 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 18082/9234

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//



### 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**

//

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

- **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 04/06/2010 a firma di De Rosa Giuseppe notaio in Milano ai nn. 23008/16981 di repertorio, iscritta il 21/06/2010 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 77273/18376, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 271.800,00.

Importo capitale: € 151.000,00

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 02/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano, iscritta il 07/07/2020 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 70197/13128, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 5.271,80

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** 100% della piena proprietà, stipulata il 09/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritta il 01/02/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 12716/8375, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

- **Eventuali note/osservazioni**

//

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che interpellato dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,85

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 2.000,00

Alla data del 22/05/2023 risultano insolte spese condominiali per un importo di € 18.676,76 oltre ad € 386,40 per spese straordinarie di cui € 3.895,01 relative all'ultimo biennio.

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

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

//

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta a metà degli anni '60 del secolo scorso

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie:

Licenza edilizia N. 55/63, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricati civili e box, presentata il 01/03/1963, rilasciata il 16/03/1963, agibilità del 10/10/1969.

E'in corso un intervento di efficientamento energetico ormai in fase di ultimazione.

### 7.2. Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme.

### 7.3. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme.

## 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 sem-

pre 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 35% 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 e/o non rilevate 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

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all' art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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.	59,00	100%	59,00
balcone	mq.	13,00	25%	3,25
cantina	mq.	3,40	30%	1,02
		<b>75,40</b>		<b>63,27</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: 08/03/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1034/2020

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da quattro vani, balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato. , 1

Indirizzo: Pioltello (MI) via Richard Wagner n. 18 - Lombardia Pioltello, Milano

Prezzo: 100.000,00

Valore Ctu: 50.000,00

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00

Distanza: 119.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3678/2010

Descrizione: appartamento composto da due locali oltre i servizi al piano ottavo scala E con annesso vano di cantina al piano cantinato

Indirizzo: Via Cilea N. 8 Pioltello, MI

Prezzo: 89.000,00

Valore Ctu: 49.500,00

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00

Distanza: 262.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 2043/2017

Descrizione: appartamento composto da tre locali oltre i servizi al piano quarto, scala E, con vano di cantina al piano cantinato , 1

Indirizzo: Via Cilea N. 8 Pioltello, MI S

Prezzo: 111.000,00

Valore Ctu: 94.000,00

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3466/2012

Descrizione: APPARTAMENTO al piano 5 scala E, tre locali, servizi e cantina. Mq. 87.

Indirizzo: Pioltello (MI) via Cilea 6/e - Lombardia Pioltello, Milano

Prezzo: 77.000,00

Valore Ctu: 82.000,00

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00

Distanza: 313.00 m

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 2290/2009

Descrizione: APPARTAMENTO libero mq. 60 al piano 8: due locali, servizi, soggiorno, balcone, 1

Indirizzo: Pioltello (MI) Via Cilea 6/C - Lombardia Pioltello, Milano

Prezzo: 68.000,00

Valore Ctu: 81.000,00

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00

Distanza: 313.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 2132/2016

Descrizione: appartamento al quinto piano della scala "C" di circa 60 mq. composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone , 1

Indirizzo: Pioltello (MI) VIA CILEA, 6/C - Lombardia Pioltello, Milano

Prezzo: 74.000,00

Valore Ctu: 44.000,00

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00

Distanza: 323.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare



Valore minimo: 1.738,00

Valore massimo: 2.062,00

Note: Pioltello

Zona Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese Posizione

Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di fascia media

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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
Abitazione di tipo economico	A3	63,3	€ 1.700,00	€ 107.559,00
<b>Valore piena proprietà</b>				<b>€ 107.559,00</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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 107.559,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.377,95
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 0,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	€ 3.895,01
<b><u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 98.286,01</b>
arrotondato	<b>€ 98.500,00</b>

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

//

\*\*\*\*

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 ed all'Esecutato a mezzo mail.

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.

Parabiago/Milano li, 23/05/2023

l'Esperto Nominato  
ing. Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Rogito;
- 5) Licenza edilizia;
- 6) Certificato di abitabilità;
- 7) Regolamento di condominio;
- 8) Bilancio consuntivo 2021/22 e riparto;
- 9) Bilancio preventivo 2022/23 e riparto;
- 10) Rendiconto e riparto spese straordinarie;
- 11) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 12) Perizia copia privacy;
- 13) Attestati invio perizia.