

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 235/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: avv. Cristina Reina

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vignate via Enrico Fermi n. 68



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 Vignate via Enrico fermi n. 68

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 2, particella 259 subalterno 715

### Stato occupativo

libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero (diritto di superficie): € 44.600,00

da occupato: //

# LOTTO 001

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento a VIGNATE Via Enrico Fermi 68, della superficie commerciale di 84,50 mq per la quota di 100/100 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 59 restanti.

Unità immobiliare al piano terreno, costituita da un vano giorno con angolo cottura oltre camera da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno, comunicante a mezzo di scala interna, accessibile direttamente anche dall'esterno con il piano seminterrato, ove sono presenti due vani, il tutto sito in un complesso condominiale di tre piani fuori terra oltre interrato avente forma quadrangolare con area cortilizia interna sulla quale si affacciano le varie unità immobiliari.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive, con portoncino d'accesso in legno dotato di serratura di sicurezza, infissi in alluminio elettrocolore scuro con vetrocamera, tapparelle in PVC ed inferriate di sicurezza; le porte interne dell'unità son in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni generali.

La pavimentazione del locale giorno, del disimpegno e del ripostiglio è in monocottura, con piastrelle color ocra di medie dimensioni posate in diagonale, con fuga, così come sono posate in diagonale le piastrelle del bagno, di dimensione 25 cm x 25 cm, mentre la pavimentazione della camera è in lamparquet incollato.

Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle sino all'alteza di circa 2 metri, in tinte coordinate con il pavimento, fascia inferiore e superiore monocolor e parte centrale con piastrelle posate a scacchiera e listello decorativo.

Nel locale giorno le due pareti della zona cottura sono rivestita in piastrelle aventi formato 10 cm x 10, in parte posate in diagonale, sino ad un'altezza di 160 cm, mentre parte di una delle pareti della camera è rivestita con elementi ad effetto pietra. Le rimanenti pareti ove non rivestite, sono finite a civile e tinteggiate, in alcuni casi non colori discutibili. Le condizioni generali delle pareti sono buone anche se in qualche punto sono presenti tracce di infiltrazioni in prossimità degli infissi.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet e tazza di tipo ordinario, box doccia e rubinetterie monoleva dotate di miscelatori.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale posizionata sulla parete della zona cottura che eroga anche l'acqua calda sanitaria, corpi radianti in alluminio ad esclusione di quello del bagno in acciaio, che funge anche da scaldasalviette.

Al piano seminterrato, al quale si accede a mezzo di una scala con struttura in acciaio e gradini in legno, sono presenti due locali, entrambi riscaldati, aventi pavimento in monocottura; sia la pavimentazione che le pareti mostrano la pre-

senza di umidità di risalita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna al piano terra di 300 cm circa ed al piano interrato di 250 cm.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**100% della proprietà superficaria** in forza di pignoramento, trascritta il 12/03/2021 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 33596/22434, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

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

foglio 2 particella 259 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 68, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] 3 per il Diritto di Proprietà'

dell'area per 1000/1000 2. e [REDACTED]

[REDACTED] per il Diritto di Proprietà' superficaria per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 12/05/2006 Pratica n. MI0303409 in atti dal 12/05/2006 FUS. FRAZ. VSI. RISTR. CAMBIO D`USO (n. 31497.1/2006)

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

\* del piano terreno: parte comune, proprietà di terzi, parte comune, proprietà di terzi;

\* del piano interrato: parte comune, proprietà di terzi su tre lati,

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 VIGNATE (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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 13 km	nella media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 14 km	nella media

ferrovia distante 850 m	nella media
metropolitana distante 4 km	nella media
superstrada distante 2 km	nella media
tangenziale distante 6 km	nella media
tram distante 13 km	nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre piano interrato costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in legno;
- tetto: a falde;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive, con portoncino d'accesso in legno dotato di serratura di sicurezza, infissi in alluminio elet-trocolore scuro con vetrocamera, tapparelle in PVC ed inferriate di sicurezza; le porte interne dell'unità son in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni generali.

La pavimentazione del locale giorno, del disimpegno e del ripostiglio è in monocottura, con piastrelle color ocra di medie dimensioni posate in diagonale, con fuga, così come sono posate in diagonale le piastrelle del bagno, di dimensione 25 cm x 25 cm, mentre la pavimentazione della camera è in lamparquet incollato.

Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle sino all'alteza di circa 2 metri, in tinte coordinate con il pavimento, fascia inferiore e superiore monocolor e parte centrale con piastrelle posate a scacchiera e listello decorativo.

Nel locale giorno le due pareti della zona cottura sono rivestite in piastrelle aventi formato 10 cm x 10, in parte posate in diagonale, sino ad un'altezza di 160 cm, mentre parte di una delle pareti della camera è rivestita con elementi ad effetto pietra. Le rimanenti pareti ove non rivestite, sono finite a civile e tinteggiate, in alcuni casi non colori discutibili. Le condizioni generali delle pareti sono buone anche se in qualche punto sono presenti tracce di infiltrazioni in prossimità degli infissi.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet e tazza di tipo ordinario, box doccia e rubinetterie monoleva dotate di miscelatori.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale posizionata sulla parete della zona cottura che eroga anche l'acqua calda sanitaria, corpi radianti in alluminio ad esclusione di quello del bagno in acciaio, che funge anche da scaldasalviette.

Al piano seminterrato, al quale si accede a mezzo di una scala con struttura in ac-

ciaio e gradini in legno, sono presenti due locali, entrambi riscaldati, aventi pavimento in monocottura; sia la pavimentazione che le pareti mostrano la presenza di umidità di risalita.

#### **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 14/06/2022, l'appartamento è risultato libero da persone.

#### **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**

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

████████████████████ per la quota di 1/1 della proprietà dell'area, in forza di Convenzione (dal 06/10/1982), con atto stipulato il 06/10/1982 a firma di Fausto Biotti notaio in Pandino ai nn. 34492/5116 di repertorio, trascritto il 25/10/1982 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 56963/45168.

Il titolo è riferito al terreno su quale è stato poi edificato il complesso immobiliare cui appartiene l'unità qui stimata.

Con scrittura privata autenticata dal notaio Fausto Biotti in data 02/02/1983 rep. 36148 e trascritta in data 22/02/1983 ai nn. 10815/9162 si dichiarava efficace la cessione del diritto di superficie essendosi verificata l'acquisizione dell'area da parte del



Il titolo è riferito ad un immobile di maggior consistenza dal quale è derivato per frazionamento l'immobile di cui alla presente procedura

## 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**

Convenzione tra il Comune di Vignate e la Cooperativa di Abitazione del Popolo di Vignate con atto stipulato il 06/10/1982 a firma di Fausto Biotti notaio in Pandino ai nn. 34492/5116 di repertorio, trascritto il 25/10/1982 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari Circostrizione di Milano 2 ai nn. 56963/45168.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/06/2007 a firma di Massimo Cesario notaio in Milano ai nn. 6668/4778 di repertorio, iscritta il 05/07/2007 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 105676/28519, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00

ipoteca convenzionale attiva, stipulata il 12/10/2018 a firma di Ruolo e avviso di Ad-

debito esecutivo ai nn. 12949/6818 di repertorio, iscritta il 16/10/2018 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 130502/24009, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: € 399.202,98

Importo capitale: € 199.601,49

- **Pignoramenti**

pignoramento, trascritta il 12/03/2021 a Sgenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 33596/22434, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

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

//

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,274

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.200,00

Spese condominiali insolute relative al Condominio € 5.472,32 e relative al Supercondominio € 7.845,17, il tutto per complessivi € 13.317,49 di cui € 4.319,93 relative all'ultimo biennio (al 31/12/2022), salvo conguaglio a fine gestione.

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

si

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta all'inizio degli anni '80.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 858/1982 e successive varianti, per lavori di costruzione di complesso immobiliare, rilasciata il 26/07/1982 con il n. 858 di protocollo.

Successive varianti del 16/05/1983 n. 858/a e 13/12/1984 n. 858/3

Concessione edilizia N. 859/a e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 18/10/1983 con il n. 859/a di protocollo

Concessione edilizia N. 858/a e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 01/10/1984 con il n. 858/a di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 72/85 e successive varianti, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 27/06/1985 con il n. 72/85 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 24/86 e 26/86, per lavori di frazionamento e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 15/04/1986 con il n. 24/86 e 26/86 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 4777 prot. e successive varianti, per lavori di intervento di radicale ristrutturazione, presentata il 21/03/2005 con il n. 4777 prot. di protocollo.

Variante del 27/09/2005 prot. 15015 e del 27/02/2006 prot. 3261, comunicazione di fine lavori del 12/05/2006

Per quanto concerne il certificato di agibilità l'Amministratore del Condominio riferisce che nel 1990 il Comune di Vignate concesse in deroga la facoltà di richiesta per singolo condomino e non cumulativa;

**7.2. Conformità edilizia:**

nell'unità immobiliare sono state rilevate le seguenti difformità, di fatto corrispondenti a quelle individuate sulla scheda catastale: il soggiorno è comunicante con la scala a mezzo di una porta non rappresentata sulla planimetria, inoltre al piano interrato è presente una tramezza che ha suddiviso l'originario unico vano in due locali distinti e non è presente il ripostiglio sottoscala in quanto la scala è di tipo prefabbricato e non è dotata di tavolato laterale

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: €. 3.000,00

**7.3. Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non è rappresentata la porta tra sala e vano scala, al piano interrato vi sono due locali contro l'unico vano rappresentato sulla tavola grafica e non vi è il sottoscala; oltre a ciò le coerenze del piano terreno indicano parti comuni tre lati mentre in realtà sui due lati opposti sono presenti unità di terzi, inoltre l'altezza del piano terreno viene indicata in 350 cm mentre l'altezza effettiva è di circa 300 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per modifiche interne ed esatta rappresentazione grafica.

Si segnala inoltre che l'intestatario del diritto di proprietà dell'area riportato sulla visura catastale non è corretto essendo titolare il Comune di Vignate

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

\* costi tecnici e diritti catastali: €. 700,00

## 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 succes-

siva 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 (an-droni, 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, va-

rie 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

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 p.t.	mq.	65,00	100%	65,00
piano seminterrato	mq.	65,00	30%	19,50
		<b>130,00</b>		<b>84,50</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: 03/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 444/2015

Descrizione: Appartamento al terzo piano con ascensore, composto da ingresso/cucina/letto, antibagno e bagno e munito di terrazzo di circa 43 mq, 1

Indirizzo: via Sant'Antonio, 44 Vignate, MI Superfici accessorie:

Prezzo: 64.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,354.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 2.303,00

Valore massimo: 2.703,00

Note: Zona Rovereto-Pasteur

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Provincia: MILANO - Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	84,5	€ 1.100,00	€ 92.950,00
<b>Valore piena proprietà</b>				<b>€ 92.950,00</b>
<b>Valore diritto di superficie</b>				<b>€ 55.394,44</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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 55.394,44
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-2.769,72 €
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-3.700,00 €
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-4.319,93 €
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 44.604,79
<b>arrotondato</b>	<b>€ 44.600,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

**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, 13/09/2022

l'Esperto Nominato  
ing. Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Bilancio consuntivo 2021/22 fabbricato e riparto;
- 5) Riparto preventivo 2021/22 supercondominio e riparto;
- 6) Mail Amministratore condominio;
- 7) Regolamento di condominio;
- 8) Atto di provenienza;
- 9) Attestazione AdE inesistenza contratti di locazione;
- 10) Certificato di residenza;
- 11) Perizia copia privacy
- 12) Attestati invio perizia;