

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

**RG. 707/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.Maurizio Giuseppe Ciocca**

Custode: avv. Giulia Corsi

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: appartamento ed autorimessa in Milano

Via Pompeo Marchesi n. 57



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 (MI) Via Pompeo Marchesi n. 57

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 371, particella 152 subalterno 120

Beni in Milano (MI) Via Pompeo Marchesi n. 57

Categoria: C6 [Stalle e depositi]

Dati Catastali: foglio 371, particella 152 subalterno 170

### Stato occupativo

Libero (occupato dall'esecutata)

### Contratti di locazione in essere

//

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: € 575.000,00

# LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e autorimessa)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

**appartamento a MILANO Via POMPEO MARCHESI 57**, quartiere Quarto Cagnino, della superficie commerciale di 142,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Appartamento sito al settimo ed ottavo piano di un edificio condominiale dotato di ascensore di otto piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso residenziale composto da più fabbricati ed aree pertinenziali comuni.

La parte abitabile dell'appartamento è collocata al settimo piano, dove è presente un ampio unico vano con zona adibita a cucina che si affaccia su un ampio balcone in parte coperto, oltre ad un disimpegno che immette nel bagno e a un ripostiglio. Dalla scala interna si accede al piano superiore dove si trovano due vani, attualmente impropriamente utilizzati quali camere da letto, due bagni comunicanti direttamente con essi oltre ad un disimpegno e a un ripostiglio. I due vani principali ed il disimpegno sono dotati di porte finestra che immettono nell'adiacente balcone che affianca su due lati l'unità immobiliare.

La vista dall'unità immobiliare è aperta e panoramica, priva di ostacoli, con ampia visuale sull'adiacente laghetto ed all'orizzonte nelle giornate di sole è visibile la catena montuosa delle Alpi piemontesi.

L'appartamento ha portoncino d'accesso blindato dotato di pannellatura interna laccata opaca in tinta bianca e serratura di sicurezza di tipo europeo. Le porte interne, ad esclusione di quella del bagno al settimo piano che è in cristallo, sono in legno tamburato con laccatura opaca bianca mentre i serramenti esterni sono in legno con specchiature dotate di vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC comandate elettricamente; tutte le aperture sono dotate di zanzariere.

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo, con finiture di qualità superiore; i pavimenti dei vari ambiti, bagni e scale compresi, sono in listoni di legno, mentre i rivestimenti dei bagni sono principalmente in listelli similpietra. I vari locali sono dotati di varie controsoffittature e di arredi fissi che insieme ad un'accorta e studiata illuminazione rendono gli ambienti piacevoli e moderni.

I bagni, con cabina doccia o vasca da bagno, sono dotati di sanitari e di rubi-

netterie di qualità superiore nonché di termoarredo. L'impianto di climatizzazione è di tipo centralizzato.

I due ampi balconi hanno pavimentazione in piastrelle in monocottura a formato quadrato posate con fuga.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale sita al piano interrato costituita da un piccolo vano avente porta d'accesso in ferro verniciato tipo REI, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchetti di cemento vibrocompreso a vista.

Con l'unità immobiliare viene venduta un'ampia autorimessa sita al piano interrato dello stesso stabile dotata di porta basculante ad apertura elettrica con pavimentazione in klinker e pareti in blocchetti cementizi a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7-8, ha un'altezza interna di 270 cm.

Il complesso immobiliare cui appartiene l'unità è stato edificato nel 2011

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- **100% della piena proprietà** – pignoramento, stipulata il 20/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 16792 rep. di repertorio, trascritta il 14/09/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 62195/46823, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

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

- **foglio 371 particella 152 sub. 120** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, consistenza 8 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: VIA POMPEO MARCHESI n. 57, piano: Edificio A Scala E Piano S1 - 7-8, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

\* dell'appartamento: mapp. 152 sub 6 su due lati. parti comuni su quattro lati,

sub 121;

\* della cantina: sub 110, mappale 152, sub 6 su due lati, sub 121 e sub 119;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- **foglio 371 particella 152 sub. 170** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita 128,39 Euro, indirizzo catastale: VIA POMPEO MARCHESE n. 57, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: sub 152 sub 1, sub 169, mapp. 152 sub 1 su due lati.

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 (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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	nelle 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	oltre la media
scuola per l'infanzia	oltre la media
scuola media inferiore	oltre la media
scuola media superiore	oltre la media
spazi verde	oltre la media
stadio	oltre la media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	oltre la media
verde attrezzato	oltre la media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 17 km	oltre la media
autobus distante 150 m	nella media
autostrada distante 8 km	oltre la media
ferrovia distante 6 km	nella media
metropolitana distante 2 km	nella media
tangenziale distante 5 km	nella media
tram distante 3 km	nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra oltre interrato edificato nel 2011

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite in intonaco civile titeggiato ai silicati;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro
- tetto: piano;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**appartamento a MILANO Via POMPEO MARCHESI 57**, quartiere Quarto Cagnino, della superficie commerciale di 142,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Appartamento sito al settimo ed ottavo piano di un edificio condominiale dotato di ascensore di otto piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso residenziale composto da più fabbricati ed aree pertinenziali comuni.

La parte abitabile dell'appartamento è collocata al settimo piano, dove è presente un ampio unico vano con zona adibita a cucina che si affaccia su un un ampio balcone in parte coperto, oltre ad un disimpegno che immette nel bagno ed in un ripostiglio. Dalla scala interna si accede al piano superiore dove si trovano due vani, attualmente impropriamente utilizzati quali camere da letto, due bagni comunicanti direttamente con essi oltre ad un disimpegno e un ripostiglio. I due vani principali ed il disimpegno sono dotati di porte finestra che immettono nell'adiacente balcone che affianca su due lati l'unità immobiliare.

La vista dall'unità immobiliare è aperta e panoramica, priva di ostacoli, con ampia visuale sull'adiacente laghetto ed all'orizzonte nelle giornate di sole è visibile la catena montuosa delle Alpi piemontesi.

L'appartamento ha portoncino d'accesso blindato dotato di pannellatura interna laccata opaca in tinta bianca e serratura di sicurezza di tipo europeo. Le porte interne, ad esclusione di quella del bagno al settimo piano che è in cristallo, sono in legno tamburato con laccatura opaca bianca mentre i serramenti esterni sono in legno con specchiature dotate di vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC comandate elettricamente; tutte le aperture sono dotate di zanzariere.

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo, con finiture di qualità superiore; i pavimenti dei vari ambiti, bagni e scale compresi, sono in listoni di legno, mentre i rivestimenti dei bagni sono principalmente in listelli similpietra. I vari locali sono dotati di varie controsoffittature e di arredi fissi che insieme ad un accorta e studiata illuminazione rendono gli ambienti piacevoli e moderni.

I bagni, con cabina doccia o vasca da bagno sono dotati di sanitari e di rubinetterie di qualità superiore nonché di termoarredo. L'impianto di climatizzazione è di tipo centralizzato.

I due ampi balconi hanno pavimentazione in piastrelle in monocottura a formato quadrato posate con fuga.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale sita al piano interrato costituita un piccolo vano avente porta d'accesso in ferro verniciato tipo REI, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchetti di cemento vibrocompresso a vista.

Con l'unità immobiliare viene venduta un'ampia autorimessa sita al piano interrato dello stesso stabile dotata di porta basculante ad apertura elettrica con pavimentazione in klinker e pareti in blocchetti cementizi a vista.

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

Classe energetica A (Certificato energetico scaduto)

#### **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 dalla debitrice e famiglia.

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



Nessun contratto di locazione registrato.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietario

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa (dal 27/02/2012), con atto stipulato il 27/02/2012 a firma di SEVERINI LUCIANO notaio in MILANO ai nn. 193159/29632 di repertorio, trascritto il 06/03/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 11780/8558

### 4.2. Precedenti proprietari

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 28/11/2003), con atto stipulato il 03/03/1989 a firma di notaio PASQUALE IANNELLO notaio in MILANO ai nn. 80481 rep. di repertorio, trascritto il 07/03/1989 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 10885/7812.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili al Foglio 371 Particella 67 Subalterno 8 graffate Foglio 371 Particella 7 Subalterno 2, Foglio 371 Particella 7 Subalterno 7 graffate Foglio 371 Particella 60 Foglio 371 Particella 61 Subalterno 2 Foglio 371 Particella 62, Foglio 371 Particella 7 Subalterno 6 graffate Foglio 371 Particella 64 Foglio 371 Particella 68, (che hanno successivamente originato foglio 371 particella 119, particella 121, particella 128, particella 130, particella 132, particella 136, particella 138)

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 03/03/1989 a firma di PASQUALE IANNELLO notaio in MILANO ai nn. 80843 rep. di repertorio, trascritto il 07/03/1989 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 10886/7813.

Il titolo è riferito solamente a gli originari immobili al Foglio 371 Particella 67 Sub. 4 e Sub. 5 (che hanno successivamente originato foglio 371 particella 139 e Particella 141)

██ per la quota di 1/1, in forza di fusione societaria per incorporazione (dal 28/11/2003 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 28/11/2003 a firma di Olivares Maurizio notaio in Milano ai nn. 58562 rep. di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 95247/61533.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili al Foglio 371 Particella 7 Subalterno 5 graffa-

te Foglio 371 Particella 66 Subalterno 1, Foglio 371 Particella 7 Subalterno 3 graffate Foglio 371 Particella 67 Subalterno 12, Milano Foglio 371 Particella 3 Particella 61 Sub. 1 Particella 65 Particella 66 Sub. 2, Particella 67 Sub. 1 Particella 67 Sub. 3 Particella 67 Sub. 2 Particella 67 Sub. li Particella 67 Sub. 9, Particella 67 Sub. 10 Particella 67 Sub. 7 Particella 7 Sub. 701 Particella 7 Sub. 702 Particella 7 Sub. 703, Particella 7 Sub. 704 Particella 7 Sub. 705 Particella 7 Sub. 706 Particella 7 Sub. 707 Particella 7 Sub. 708, Foglio 371 Particella 6 (che hanno successivamente originato foglio 371 particella 119, particella 121, particella 128, particella 130, particella 132, particella 136, particella 138)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di fusione societaria per incorporazione (dal 28/11/2003 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 28/11/2003 a firma di Olivares Maurizio notaio in Milano ai nn. 58562 rep. di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 95248/61534.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili al Foglio 371 Particella 67 Subalterno 8 graffate Foglio 371 Particella 7 Subalterno 2, Foglio 371 Particella 7 Subalterno 7 graffate Foglio 371 Particella 60, Foglio 371 Particella 61 Subalterno 2, Foglio 371 Particella 62, Foglio 371 Particella 7 Subalterno 6 graffate Foglio 371, Particella 64 Foglio 371 Particella 68, (che hanno successivamente originato foglio 371 particella 119, particella 121, particella 128, particella 130, particella 132, particella 136, particella 138)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2007 fino al 27/02/2012), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di DONEGANA PIER LUIGI notaio in OGGIONO (LC) ai nn. 192748/34467 di repertorio, trascritto il 18/01/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 4632/2471.

Il titolo è riferito solamente agli immobili identificati al foglio 371 particella 139 con unità precedente identificata da Foglio 371 Particella 67/D, foglio 371 particella 141, con unità precedente identificata da Foglio 371 Particella 67/F, Foglio 371 Particella 139 Particella 141, sui quali insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2007 fino al 27/02/2012), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di DONEGANA PIER LIDGI notaio in OGGIONO (LC) ai nn. 192748/34467 di repertorio, trascritto il 18/01/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 4631/2470.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili al foglio 371 particella 119 con unità precedente identificata al Foglio 371 Particella 3/B, foglio 371 particella 121 con unità precedente identificata al Foglio 371 Particella 7/B, foglio 371 particella 128 con unità precedente identificata al Foglio 371 Particella 61/B, foglio 371 particella 130 con unità precedente identificata al Foglio 371 Particella 64/B, foglio 371 particella 132 con unità precedente identificata da Foglio 371 Particella 65/A, foglio 371 particella 136 con unità precedente identificata da Foglio 371 Particella 67/A, foglio 371

particella 138 con unità precedente identificata da Foglio 371 Particella 67/C, foglio 371 Particella 119, Particella 121, Particella 128, Particella 130, Particella 132, Particella 136, Particella 138, sui quali insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

## 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**

Come da atto di provenienza

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

- **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2012 a firma di Severini Luciano notaio in Milano ai nn. 193160/29633 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 11781/1758, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00

**ipoteca convenzionale attiva**, stipulata il 23/02/2022 a firma di AGENZIA delle ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 17075/6822 di repertorio, iscritta il 24/02/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 , a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da iscrizione a ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 1.119.530,76.

Importo capitale: € 559.765,38.

La formalità è riferita oltre che agli immobili di cui alla presente procedura identificati al Foglio 371 Particella 152 Sub 120 e Particella 152 Sub. 170 anche all'unità al Foglio 377 Particella 182 Sub. 27

- **Pignoramenti**

**pignoramento** notificato il 20/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 16792 rep. di repertorio, trascritta il 14/09/2023 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 62195/46823, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo.

- **Eventuali note/osservazioni**

//

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio IMMOBEL Amministrazioni e Servizi di Milano che interpellato dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,61 per l'appartamento e 0,29 per l'autorimessa

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 5.200,00.

Le spese condominiali insolute nei confronti del Condominio Residenza Del Parco Santerno A1 ammontano alla data del 31/12/2023 ad € 7.135,72 di cui circa € 3.800,00 quelle relative alle due ultime annualità mentre quelle nei confronti del Su-

percondominio Residenza del Parco Est ammontano alla stessa data ad € 14.564,66 di cui circa € 8.000,00 riferibili all'ultimo biennio.

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

Ampi spazi verdi e area giochi bimbi.

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

Si

# **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

## **7.1. Pratiche edilizie:**

D.I.A. N. 1147777/2006, per lavori di nuova edificazione di un edificio residenziale costituito da 111 unità residenziali e relative autorimesse, presentata il 11/04/2006 con il n. 1147777/2006 prot. di protocollo.

Successive varianti:

- \* D.I.A. del 08/04/2010 n. 279552/2010 prot.;
- \* D.I.A. del 27/06/2011 n. 478344/2011 prot.;
- \* D.I.A. del 02/08/2011 n. 582923/2011 prot.;

Richiesta di agibilità del 16/11/2011 al prot. gen. 669015/2011, n. 11318/2011 progr.;

## **7.2. Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme.

## **7.3. Conformità catastale**

L'immobile risulta conforme.

## **7.4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

## 7.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

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 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 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= 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, nonchè 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 come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento 7^ p.	mq.	82,67	100%	82,67
Balcone 7^ p.	mq.	29,00	30%	8,70
Sottotetto 8^ p.	mq.	58,20	70%	40,74
Balcone 8^ p.	mq.	35,00	25%	8,75
cantina	mq.	3,75	50%	1,88
Autorimessa al sub 170	mq.	23,00	50%	11,50
		<b>231,62</b>		<b>154,24</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 e si è tenuto conto delle effettive condizioni del bene equiparabile a poco più che ad un magazzino.

## **9.2. Fonti d'informazione**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

### **Borsino immobiliare**

Valore minimo: 3.610,00

Valore massimo: 4.978,00

Milano Zona Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.  
 Posizione Zona semiperiferia  
 Tipologia Prevalente  
 Abitazioni civili Abitazioni in stabili di 1° fascia  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

### Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 3.600,00  
 Valore massimo: 4.300,00  
 Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento di tipo civile ed autorimessa	A2/C6	154,2	€ 4.000,00	€ 616.960,00
<b>Valore piena proprietà</b>				<b>€ 616.960,00</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	€ 616.960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 30.848,00
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 0,00
0 Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	-11.800,00 €
<b><u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 574.312,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 575.000,00</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, 05/04/2024

l'Esperto Nominato  
ing. Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 120;
- 3) Planimetria catastale autorimessa sub 170;
- 4) Visura catastale storica sub 120;
- 5) Visura catastale storica sub 170;
- 6) Rogito;
- 7) Rendiconto e riparto Condominio 2022-23;
- 8) Rendiconto e riparto Super condominio 2022-23;
- 9) Estratto morosità spese condominio;
- 10) Estratto morosità spese supercondominio;
- 11) Regolamento di condominio;
- 12) Regolamento supercondominio
- 13) Comunicazione a AdE;
- 14) Perizia copia privacy;
- 15) Attestati invio perizia.