

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 684/2022

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

Custode: avv. Giovanni Piazza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano (MI) Via Ampere n. 160
e autorimessa in Milano (MI) via Ampere n. 100



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 - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano (MI) VIA ANDRE' MARIE AMPERE n. 60

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 275 particella 492 sub. 5 (catasto fabbricati)

Beni in Milano (MI) VIA ANDRE' MARIE AMPERE n. 100

Categoria: C6 [stalle, scuderie, garage]

Dati Catastali: foglio 275 particella 825 sub. 65

Stato occupativo

Libero alla vendita (occupato dalla proprietà)

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero:

€ 590.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento e autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

appartamento a MILANO Via AMPERE 60, quartiere Città Studi/Casoretto, della superficie commerciale di 131,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■■)

Ampio appartamento sito in una palazzina signorile di tre piani fuori terra oltre interrato edificata a metà degli anni '50 del secolo scorso. L'unità è costituita da ingresso, locale studio, un ampio salone, sala da pranzo con zona cottura, tre camere da letto, due bagni oltre ad un ripostiglio ed tre balconi di cui uno accessibile dalla sala e gli altri da due camere da letto.

Le finiture dell'appartamento risalgono probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e sono comunque in buono stato conservativo: la pavimentazione dei vari ambienti è in palladiana di marmo ad esclusione di quella della camera da letto principale, della sala/cottura, dei bagni e del ripostiglio, la prima è in listelli di legno a spina di pesce con fascia perimetrale e le altre in piastrelle in monocottura, mentre nel ripostiglio la pavimentazione è in marmette cementizie.

Alcune delle pareti sono tinteggiate ed altre coperte da tappezzeria, ad esclusione di alcune porzioni della sala da pranzo/cottura e quelle dei bagni, che sono in parte rivestite con piastrelle ceramiche.

Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco e vetro satinato; i serramenti esterni, quasi tutti risalenti all'epoca della costruzione, sono in legno con monovetro e dove sostituiti sono in alluminio bianco elettrocolore con vetrocamera. Gli scuri esterni sono costituiti da tapparelle di sicurezza in acciaio a comando elettrico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con serpentine radianti a pavimento mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a gas a parete posizionato nell'angolo cottura.

I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di piatto doccia in vetrochina; le rubinetterie sono in metallo cromato dotate di miscelatore monoleva.

L'unità è dotata di un vano solaio al piano sottotetto privo di illuminazione elettrica, dotato di porta d'accesso in legno, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in laterizio non intonacate e plafone in listoni di legno a vista. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, ha un'altezza interna di 290 cm

L'appartamento è dotato di una **autorimessa pertinenziale sita in via Ampere n. 100** di 17 mq costituita da un vano atto al ricovero di un autoveicolo; l'unità è dotata di porta basculante in acciaio ed è collocata al terzo livello interrato di un fabbricato signorile costruito circa 25 anni orsono; l'autorimessa è raggiungibile direttamente dall'ascensore collocato nell'atrio condominiale o dalle adiacenti scale comuni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà – pignoramento notificato il 21/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano , trascritta il 13/07/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 57509/40248, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

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

foglio 275 particella 492 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.299,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDRE' MARIE AMPERE n. 60, piano: 1-4, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2021 Pratica n. MI0335117 in atti dal 18/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 127241.1/2021)

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: vano scale, appartamento proprietà di terzi, prospetto su area comune su due lati, appartamento proprietà di terzi.

* del solaio: solaio di terzi, corridoio comune, solaio di terzi, parti comuni.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

foglio 275 particella 825 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 117,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDRE' MARIE AMPERE n. 100, piano: S3, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2021 Pratica n. MI0335000 in atti dal 18/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 127124.1/2021)

Coerenze: mappale 340, box al subalterno 66, corsello d'accesso ai boxes, box al subalterno 64.

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 (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è scorrevole, 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	oltre la media

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

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 9 km	nella media
autobus distante 150 m	nella media
autostrada distante 12 km	nella media
ferrovia distante 2 km	nella media
metropolitana distante 600 m	nella media
tangenziale distante 2,5 km	nella media
tram distante 500 m	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre seminterrato edificato negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: in parte in lastre di travertino ed in parte in piastrelline tipo mosaico;
- scale interne: in marmo;
- accesso: portoncino in acciaio e vetro
- tetto: a falde;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Ampio appartamento sito in una palazzina signorile di quattro piani fuori terra oltre interrato edificata a metà degli anni '50 del secolo scorso. L'unità è costituita da ingresso, locale studio, un ampio salone, sala da pranzo con zona cottura, tre camere da letto, due bagni oltre ad un ripostiglio ed tre balconi di cui uno accessibile dalla sala e gli altri da due camere da letto. Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono comunque in buono stato conservativo: la pavimentazione dei vari ambienti è in palladiana di marmo ad esclusione di quella della camera da letto principale, della sala/cottura, dei bagni e del ripostiglio, la prima in listelli di legno a spina di pesce con fascia perimetrale e le altre in piastrelle in monocottura mentre nel ripostiglio la pavimentazione è in marmette cementizie.

Alcune delle pareti sono tinteggiate ed altre coperte da tappezzeria ad esclusione di alcune porzioni della sala da pranzo/cottura e quelle dei bagni, che sono in parte rivestite con piastrelle ceramiche.

Il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco e vetro satinato; i serramenti esterni, quasi tutti risalenti all'epoca della costruzione, sono in legno con monovetro e dove sostituiti sono in alluminio bianco elettrocolore con vetrocamera. Gli scuri esterni sono costituiti da tapparelle di sicurezza in acciaio a comando elettrico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con serpentine radianti a pavimento mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a gas a parete posizionato nell'angolo cottura.

I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di piatto doccia in vetrochina; le rubinetterie sono in metallo cromato dotate di miscelatore monoleva.

L'unità è dotata di un vano solaio al piano sottotetto privo di illuminazione elettrica, dotato di porta d'accesso in legno, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in laterizio non intonacate e plafone in listoni di legno a vista. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, ha un'altezza interna di 290 cm

L'appartamento è dotato di una autorimessa pertinenziale sita al civico 100 di via Ampere costituita da un vano atto al ricovero di un autoveicolo dotato di porta basculante in acciaio collocato al terzo livello interrato di un fabbricato signorile costruito circa 25 anni orsono; l'autorimessa è raggiungibile direttamente dall'ascensore collocato nell'atrio condominiale o dalle adiacenti scale comuni.

2.4. Certificazioni energetiche:

//

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 dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non sono presenti contratti di locazione come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

Dell'appartamento:

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/04/1978 a firma di Gaetano Pignatti notaio in Lodi ai nn. 114922/19335 rep. di repertorio, trascritto il 28/04/1978 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Milano 1 ai nn. 14484/12390. Il titolo è riferito solamente a appartamento al fg. 275 mapp. 492 sub 5

Dell'autorimessa:

██ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2024), con atto stipulato il 15/07/2003 a firma di Alessandro De Cicco notaio in Pioltello in Lodi ai nn. 9712 rep. di repertorio, trascritto il 21/07/2003 a Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari di Milano 1 ai nn. 61836/40691

4.2. precedenti proprietari

Dell'autorimessa:

██ per la quota

di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 15/07/2003), con atto stipulato il 18/12/2000 a firma di Alessandro De Cicco notaio in Pioltello ai nn. 4870 rep. di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 66629/45634.

Il titolo è riferito solamente a all'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare al mapp. 275 fg. 825 sub 65

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 giudiziale attiva, iscritta il 18/06/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 48555/8274, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

- **Pignoramenti**

pignoramento notificato il 21/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano , trascritta il 13/07/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 57509/40248, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

Entrambi gli immobili sono amministrati dallo Studio del dott. BELDI' GIAN MARIA che interpellato dallo scrivente hanno fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 76,00 per l'appartamento e 5,332 per l'autorimessa

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione circa € 7.400,00.

Spese condominiali insolte riferite all'ultimo biennio €. 13.644,89

Ulteriori avvertenze: ammontare complessivo delle spese insolte alla data del 20/05/2024 € 37.342,47 per la gestione ordinaria dell'appartamento ed € 1.947,24 dell'autorimessa, di cui € 12.917,61+ € 727,25 riferite all'ultimo biennio oltre alle spese per la gestione straordinaria dei lavori deliberati assemblea del 11.07.2023 pari a € 205,20.

Il Condominio ha stipulato contratto di gestione calore per la riqualificazione centrale (assemblea del 25.05.2022 punto 8 odg) per la durata di 5 anni di ammortamento caldaia, nell'esercizio 2023/2024 è stata contabilizzata la rata n. 2 di 5, ove, per la proprietà oggetto di pignoramento, la quota annua è pari a € 1.166,45, contabilizzata annualmente nell'esercizio ordinario. E' in programma la riqualificazione impianto elettrico, ove è stato incaricato tecnico per la predisposizione capitolato per la raccolta offerte e imbiancatura scale; non vi sono liti in corso nel Condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

- Appartamento in via Ampere n. 60: immobile edificato ante 1967
- Autorimessa in via Ampere n. 100: Concessione edilizia N. 149/2021 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 20/04/2001 con il n. P.G. 9029.176/2001 di protocollo. Successive denunce di inizio attività in variante datate 4 giugno 2002 P.G. 20327.176 e 29 maggio 2003 P.G. 2.125.176.

Richiesta di abitabilità e agibilità depositata al Comune di Milano in data 24 giugno 2003 ai sensi del D.P.R. n° 425 del 1994 - PG 25436.176/2003

Conformità edilizia:

Appartamento in via Ampere n. 60:

Sono state rilevate le seguenti difformità: eliminazione di alcune spalle murarie per allargamento vani di passaggio e demolizione delle pareti che separavano la cucina dalla sala

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costi tecnici ed oneri di sanatoria: €3.000,00

Autorimessa in via Ampere n. 100:

L'immobile risulta conforme.

7.2. Conformità catastale

Appartamento in via Ampere n. 60:

Sono state rilevate le seguenti difformità: eliminazione di alcune spalle murarie per allargamento vani di passaggio e demolizione delle pareti che separavano

la cucina dalla sala

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costi tecnici e diritti catastali: €700,00

Autorimessa in via Ampere n. 100: L'immobile risulta conforme.

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi.

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI

Gli immobili risultano conformi.

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 re-

quisiti 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 ri-

ferimento 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.	129,00	100%	129,00
balcone	mq.	8,00	25%	2,00
solaio	mq.	5,30	20%	1,06
autorimessa	mq.	17,00	60%	10,20
		159,30	0,20	142,26
		mq. lordi		mq. commerciali

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 (20/05/2024)

Valore minimo: 4.353,00

Valore massimo: 5.993,00

Note: Milano ZonaPiola, Argonne, Corsica 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 3.200,00

Valore massimo: 5.500,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazioni civili**

Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare (20/05/2024)

Valore minimo: 2.215,00

Valore massimo: 3.160,00

Note: Milano (MI) Zona Piola, Argonne, Corsica Posizione Zona semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Quotazioni box e posti auto

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 3.200,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **box**

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento di tipo civile	A2	131,9	€ 4.500,00	€ 593.550,00
Autorimessa	C6	10,1	€ 4.500,00	€ 45.450,00
Valore piena proprietà				€ 639.000,00

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, 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	€ 639.450,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 31.972,50
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3.700,00
• Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	-13.644,89 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 590.132,61
arrotondato	€ 590.000,00

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.

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, 27/05/2024

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento;
- 3) Planimetria catastale autorimessa;
- 4) Visura catastale storica appartamento;
- 5) Visura catastale storica autorimessa;
- 6) Rogito appartamento;
- 7) Rogito autorimessa;
- 8) Riparto spese appartamento e bilancio preventivo 2023/24;
- 9) Riparto spese autorimessa e bilancio consuntivo 2023/24;
- 10) Mail amministratore;
- 11) Reolamento condominio appartamento;
- 12) Comunicazione AdE;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia.