



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 852/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode: avv. Francesca Castiglioni

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano (MI)

Via Tartini n. 19

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

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Giuseppe Tartini n. 19

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 133, particella 97 subalterno 11

Stato occupativo

Occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 125.000,00

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

appartamento a MILANO Via TARTINI 19, quartiere Dergano, della superficie commerciale di 50,77 mq per la quota di:



Appartamento di due vani oltre servizio igienico ed antistante ballatoio di proprietà (con servitù di passo a favore dell'unità adiacente) sito in un fabbricato interno ad una corte, di quattro piani fuori terra oltre interrato, privo di ascensore. L'edificio, avente struttura in muratura, si trova nel suo complesso in mediocri condizioni generali e necessita di interventi manutentivi.

L'unità è costituita da un locale giorno con angolo cottura, un bagno privo di finestre ed una camera da letto; ad esclusione del bagno, ristrutturato presumibilmente nell'ultimo trentennio, in buone condizioni, la rimanente parte dell'unità immobiliare si presenta con vaste alonature di umidità e manifestazioni fungine sulle pareti e sui plafoni, nonché tracce di infiltrazioni, il tutto a necessitare di importanti interventi manutentivi.

I pavimenti dei due vani sono in doghe di laminato plastico con finitura tipo legno in discrete condizioni, mentre quello del bagno è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara posate in diagonale, queste in buone condizioni conservative. Le pareti della zona cottura sono rivestite in piastrelle quadrate formato 7,5 cm x 7,5 cm sino ad un'altezza di circa 180 cm mentre le rimanenti pareti sono intonacate a gesso, in parte con sovrastante tappezzeria lacera e/o staccata dal supporto.

Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza mentre le due porte interne sono in legno tamburato laccato bianco, queste in discrete condizioni conservative; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in PVC in pessimo stato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale all'interno

dell'appartamento e scaldacqua elettrico posizionato nel bagno, il quale è dotato di lavandino, tazza e vasca da bagno, il tutto di tipo economico così come lo sono le rubinetterie a comando monoleva.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al piano interrato costituita da un vano con porta d'accesso in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in tavolato, al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo oltre cantina all'interrato, ha un'altezza interna di circa 3 mt.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà pignoramento notificato il 15/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 18494 rep. di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 44391/59377, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, derivante da decreto ingiuntivo

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

foglio 133 particella 97 sub. 11 (zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE TARTINI n. 19, piano: 3-S1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: prospetto su cortile al mappale 98, ballatoio comune, appartamento sub. 10, prospetto su Via Carnevali, appartamento sub.12;

* del vano cantina: corridoio d'accesso comune, cantina annessa al sub. 5, Via Carnevali, altro vano di cantina.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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 14 km	nella media
autobus distante 150 m	nella media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 1,5 km	nella media
metropolitana distante 300 m	nella media
superstrada distante 6 km	nella media
tangenziale distante 4 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio in corte di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso e successivamente ristrutturato

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino blindato;
- tetto: a falde;
- copertura in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento di due vani oltre servizio igienico ed antistante ballatoio di proprietà (con servitù di passo a favore dell'unitàadiacente) sito in un fabbricato interno ad

una corte, di quattro piani fuori terra oltre interrato, privo di ascensore. L'edificio, avente struttura in muratura, si trova nel suo complesso in mediocri condizioni generali e necessita di interventi manutentivi.

L'unità è costituita da un locale giorno con angolo cottura, un bagno privo di finestre ed una camera da letto; ad esclusione del bagno, ristrutturato presumibilmente nell'ultimo trentennio, in buone condizioni, la rimanente parte dell'unità immobiliare si presenta con vaste alonature di umidità e manifestazioni fungine sulle pareti e sui plafoni, nonché tracce di infiltrazioni, il tutto a necessitare di importanti interventi manutentivi.

I pavimenti dei due vani sono in doghe di laminato plastico con finitura tipo legno in discrete condizioni, mentre quello del bagno è in piastrelle in monocottura di tonalità chiara posate in diagonale, queste in buone condizioni conservative. Le pareti della zona cottura sono rivestite in piastrelle quadrate formato 7,5 cm x 7,5 cm sino ad un'altezza di circa 180 cm mentre le rimanenti pareti sono intonacate a gesso, in parte con sovrastante tappezzeria lacera e/o staccata dal supporto.

Il portoncino d'accesso è di tipo blindato, con serratura di sicurezza mentre le due porte interne sono in legno tamburato laccato bianco, queste in discrete condizioni conservative; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in PVC in pessimo stato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale all'interno dell'appartamento e scaldacqua elettrico posizionato nel bagno, il quale è dotato di lavandino, tazza e vasca da bagno, il tutto di tipo economico così come lo sono le rubinetterie a comando monoleva.

L'appartamento è dotato di una cantina pertinenziale al piano interrato costituita da un vano con porta d'accesso in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in tavolato, al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo oltre cantina all'interrato, ha un'altezza interna di circa 3 mt.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato senza alcun titolo

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha inoltrato regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate, la quale ha comunicato l'assenza di alcun contratto di locazione o comodato registrati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2008), con atto stipulato il 19/12/2008 a firma di Enrico Chiodi Daelli notaio in Milano ai nn. 170942/35457 di repertorio, trascritto il 24/12/2008 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 63816/92120

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2008), con atto stipulato il 19/12/2008 a firma di Enrico Chiodi Daelli notaio in Milano ai nn. 170942/35457 di repertorio, trascritto il 24/12/2008 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 63816/92120

4.2. Precedenti proprietari

_____ per la
quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al
19/12/2008), con atto stipulato il 24/07/2001 a firma di Franco Giuseppe notaio in Mi-

Iano ai nn. 69521/11398 di repertorio, trascritto il 01/08/2001 a Agenzia delle Entrate
Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 33915/49773

per la
 quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al
 19/12/2008), con atto stipulato il 24/07/2001 a firma di Franco Giuseppe notaio in Mi-
 lano ai nn. 69521/11398 di repertorio, trascritto il 01/08/2001 a Agenzia delle Entrate
 Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 ai nn. 33915/49773Entrate
 Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 48030/74735

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

//

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

//

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2008 a firma di Enrico Chiodi Daelli notaio in Milano ai nn. 170943/35458 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 1 ai nn. 15640/92121 rep., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

e [REDACTED]
 ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 216.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato il 15/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 18494 rep. di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 44391/59377, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, derivante da decreto ingiuntivo

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

Lo studio di amministrazioni della dott.ssa Alessandra Bruno, che gestisce il complesso immobiliare ha fornito i vari documenti dai quali sono state estratte le seguenti informazioni:

la morosità complessiva dell'unità nei confronti del Condominio alla data del 31/12/2024 ammonta ad € 10.048,93, mentre il debito relativo all'ultimo biennio sino alla data attuale è di circa € 1.500,00.

Il Condominio ha deliberato il rifacimento dell'impianto citofonico per un importo complessivo di € 6.000,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Circa € 800,00 annue

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell' immobile è avvenuta nella prima metà del secolo scorso, antecedentemente al 1 settembre 1967

7.1. Pratiche edilizie:

Denuncia Inizio Attività al PG 21.187/176/2001 per lavori di modifiche interne, presentata il 06/06/2001 con il n. PG 21.187/176/2001 di protocollo

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano cottura modificato e trasformato in bagno (cieco), demolizione della parete del bagno e creazione di zona cottura

L'unità non rispetta i requisiti igienico-sanitari e necessita di interventi di adeguamento

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed opere edili/impiantistiche: €. 8.000,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica/modifiche interne

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: € 600,00

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 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 ven-

dita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 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, conver-

tito 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	47,00	100%	47,00
Ballatoio	mq.	7,60	20%	1,52
Cantina	mq.	7,50	30%	2,25
		62,10		50,77
		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.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1428/2021

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo scala C compo-

sto da disimpegno, cucina, camera da letto, antibagno con bagno e balcone

Indirizzo: VIA LEGNONE N. 90 Milano, MI

Prezzo: 96.500,00

Valore Ctu: 92.000,00

Prezzo Base d'Asta: 92.000,00

Distanza: 246.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 195/2021

Descrizione: Milano, via Luigi Manzotti n. 27: APPARTAMENTO al piano primo, della consistenza di 1,5 vani catastali. Si rinvia ad avviso di vendita, perizia e relativi allegati., 1

Prezzo: 131.000,00

Valore Ctu: 74.000,00

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00

Distanza: 364.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 893/2021

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da due locali oltre servizi., 1 Indirizzo: Milano (MI) Via privata Leonardo Bruni n. 20/A - Lombardia Milano, MI

Prezzo: 110.000,00

Valore Ctu: 146.000,00

Prezzo Base d'Asta: 146.000,00

Distanza: 396.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (30/05/2025)

Valore minimo: 2.480,00

Valore massimo: 2.893,00

Note: Milano (MI) Zona Bovisa, Bausan, Imbonati

Posizione Zona semiperiferia

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (30/05/2025)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice zona: D31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	50,8	€ 2.800,00	€ 142.156,00
Valore piena proprietà				€ 142.156,00

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	€ 142.156,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.107,80
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 8.600,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-1.500,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	124.948,20 €
arrotondato	€ 125.000,00

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, 06/06/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie del bene;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Rogito;
- 5) Regolamento condominiale;
- 6) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 7) Bilancio consuntivo 2023 e riparto;
- 8) Bilancio preventivo 2024 e riparto;
- 9) Situazione morosità 2024;
- 10) Perizia copia privacy;
- 11) Attestati invio perizia.