

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 637/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Francesca MAMMONE**

Custode: avv. Cinzia Rodegher

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento ed autorimessa
Pozzuolo Martesana (MI) Via Belli n. 14

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 Pozzuolo Martesana (MI) Via Mario Belli n. 14

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 539 subalterno 14**

Beni in Pozzuolo Martesana (MI) Via Mario Belli snc

Categoria: **C6** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 540 subalterno 3**

Stato occupativo

Libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione con scadenza il 31/10/2025

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: € 127.500,00

LOTTO 001**Appartamento e box****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

A) Appartamento a Pozzuolo Martesana (MI) Via Mario Belli n. 14 ed autorimessa,
della superficie commerciale complessiva di 92,81 mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al terzo piano di un condominio dotato di ascensore edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso. L'unità è costituita da ingresso, sala, cucina, due ampie camere da letto, bagno oltre due balconi e solaio pertinenziale al piano sottotetto.

L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive, con pavimenti in piastrelle in monocottura di medio formato posate in diagonale, serramenti esterni in legni con vetrocamera, tapparelle in PVC, porte interne tinta noce in legno tamburato o con specchiature a vetri opachi, il tutto in buone condizioni generali.

La sala è la cucina costituiscono di fatto un unico ambiente open space con un muretto alto circa 90 cm che separa le due zone, dalle quali è possibile accedere al balcone limitrofo avente pavimentazione in klinker.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come lo sono gli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo centralizzato, con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di contacalorie. L'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a metano posizionato a parete nel mobile cucina.

Il bagno ha pareti piastrellate sino ad un'altezza di circa 250 cm coordinate con la pavimentazione, anch'essa in piastrelle ceramiche ed è completo di tutti i sanitari oltre che di vasca da bagno in vetroresina e box doccia; le rubinetterie sono a comando monoleva; dal bagno si accede ad un piccolo poggio esterno con pavimentazione in klinker.

L'unità è dotata di un solaio al piano sottotetto avente porta d'accesso in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e plafone in late-

rocemento a vista.

Con l'appartamento viene messa in vendita un'autorimessa sita al piano terreno in corpo staccato con porta basculante in lamiera zincata verniciata, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico; il locale è privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4 e terreno (autorimessa), ha un'altezza interna di 300 cm.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà pignoramento, stipulata il 17/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4362 di repertorio, trascritta il 19/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 58554, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

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

foglio 6 particella 539 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO BELLI n. 14, piano: 3-4, intestato a [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze:

* dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo e parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune

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

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

foglio 6 particella 540 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO BELLI n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione dei beni, derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Cortile comune, autorimessa di terzi, proprietà di terzi, autorimessa di terzi

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 Pozzuolo Martesana (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	sotto la media
campo da tennis	sotto la media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	sotto la media
farmacie	sotto la media
municipio	nella media
musei	sotto la media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	sotto la media
parco giochi	nella media

palazzetto dello sport	sotto la media
piscina	sotto la media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	sotto la media
spazi verde	oltre la media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	sotto la media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 26 km	nella media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 4km	nella media
ferrovia distante 1,2 km	nella media
tangenziale distante 6 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre sottotetto, con stutture in c.a. senza interrato edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- tetto: struttura in laterocemento, a falde con manto in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: sì;
- finiture interne: discrete;
- condizioni esterne dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al terzo piano di un condominio dotato di ascensore edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso. L'unità è costituita da ingresso, sala, cucina, due ampie camere da letto, bagno oltre due balconi e solaio pertinenziale al piano sottotetto.

L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive, con pavimenti in piastrelle in monocottura di medio formato posate in diagonale, serramenti esterni in legni con vetrocamera, tapparelle in PVC, porte interne tinta noce in legno tamburato o con specchiature a vetri opachi, il tutto in buone condizioni generali.

La sala e la cucina costituiscono di fatto un unico ambiente open space con un muretto alto circa 90 cm che separa le due zone, dalle quali è possibile accedere al balcone limitrofo avente pavimentazione in klinker.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come lo sono gli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo centralizzato, con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di contacalorie. L'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua a metano posizionato a parete nel mobile cucina.

Il bagno ha pareti piastrellate sino ad un'altezza di circa 250 cm coordinate con la pavimentazione, anch'essa in piastrelle ceramiche ed è completo di tutti i sanitari oltre che di vasca da bagno in vetroresina e box doccia; le rubinetterie sono a comando monoleva; dal bagno si accede ad un piccolo poggiolo esterno con pavimentazione in klinker.

L'unità è dotata di un solaio al piano sottotetto avente porta d'accesso in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate al rustico e plafone in late-ro cemento a vista.

Con l'appartamento viene messa in vendita un'autorimessa sita al piano terreno in corpo staccato con porta basculante in lamiera zincata verniciata, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico. Il locale è privo di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4 e terreno (autorimessa), ha un'altezza interna di 300 cm.

Certificazioni energetiche:

//

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [REDACTED] con contratto di affitto registrato

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 06/11/2013, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 06/12/2013 a Gorgonzola ai nn. 5534 - S 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00 oltre ISTAT; il contratto è stato regolarmente disdettato dal Custode Giudiziario

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di Riccardo Ivaldi notaio in Milano ai nn. 235466/16302 rep. di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 26120. In comunione dei beni con

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di Riccardo Ival-

di notaio in Milano ai nn. 235466/16302 rep. di repertorio, trascritto il 11/04/2008 a l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 26120. In comunione dei beni con [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 10/12/1972 a firma di Vito Gianì notaio in Crema ai nn. 25434 di repertorio, trascritto il 08/01/1973 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2049

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 03/04/2008 a firma di Riccardo Ivaldi notaio in Milano ai nn. 235467/16303 di repertorio, iscritta il 11/04/2008 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 11442, a favore di U [REDACTED]

contro

derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 285.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

- **Pignoramenti**

pignoramento stipulata il 20/06/2022 a firma di ufficiale Giudiziario el Tribunale di Patti ai nn. 520 di repertorio, trascritta il 27/12/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 04/07/2022, a favore di contro

pignoramento, stipulata il 17/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4362 di repertorio, trascritta il 19/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 58554, a favore di contro

- **Altre trascrizioni**

atto di citazione, stipulata il 30/11/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 55710 di repertorio, trascritta il 01/02/2013 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 7491, a favore di contro
derivante da esecuzione di quanto al verbale di separazione dei coniugi del 6/03/2012 da ed omologato ex art. 711 cpc con decreto reso il 7/03/2012 dal Tribunale di Milano nella causa ex RG 55710/11.

La formalità è riferita alla quota di metà indivisa della piena proprietà spettante alla signora delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato in Pozzuolo Martesana in via Belli 14

- **Eventuali note/osservazioni**

//

Spese condominiali insolute € 1.486,10

L'immobile è amministrato dallo Studio AZ Dati che interpellato dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi condominiali: 36,57 per per l'appartamento e 3,20 per l'autorimessa

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 3.500,00.

Le spese condominiali insolute nei confronti del Condominio ammontano ad € 1.486,10 alla data del 09/01/2025

Sono in programma spese straordinarie quali:

- la sostituzione dei ripartitori che rilevano il consumo di gas in quanto non sono più funzionanti
- intervento ascensore

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia N. 3/1971** e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 03/03/1971 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 20/04/1972
- **P.E. 45/1986 – C. n. 196 Concessione edilizia in sanatoria** per costruzione cabina ENEL del 04/07/1991
- **P.E. 246/1986 – C. n. 197 Concessione edilizia in sanatoria** per costruzione centrale termica del 20/09/1991
- **Denuncia inizio lavori** (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 17/04/1998 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, presentata il 17/04/1998

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discordanze interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

costi tecnici ed oneri di sanatoria: €2.500,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

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 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 ap-

partamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

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

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

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	83,00	100%	83,00
Balconi	mq.	6,10	30%	1,83
Solaio	mq.	5,50	25%	1,38
Autorimessa	mq.	13,20	50%	6,60
Totale		107,80		92,81
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 equeparabile a poco più che ad un magazzino.

9.2. Fonti d'informazione

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: POZZUOLO MARTESANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.302,00

Valore massimo: 1.560,00

Note: Pozzuolo Martesana (MI) Via Mario Belli, 14,

Zona Centro Urbano

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di fascia media

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

9.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento	A3	86,2	€ 1.500,00	€ 129.315,00
Autorimessa	C6	6,6	€ 1.500,00	€ 9.900,00
Valore piena proprietà				€ 139.215,00

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	€ 139.215,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.960,75
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3.100,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-€ 1.486,10
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 127.668,15
arrotondato	€ 127,,500,00

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, 16/09/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento;
- 3) Planimetria catastale autorimessa;
- 4) Visura catastale storica appartamento;
- 5) Vistra catastale storica autorimessa;
- 6) Rogito;
- 7) Contratto di locazione;
- 8) Pratiche edilizie;
- 9) Regolamento condominiale;
- 10) Bilancio e riparto consuntivo 2022/23 e preventivo 2023/24;
- 11) Prospetto morosità;
- 12) Mail amministratore;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia.