

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 34/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

con integrazione

LOTTO UNICO: unità immobiliare con autorimessa e deposito
in Casorezzo via Bottego n. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Casorezzo (MI) Via Bottego n. 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5 particella 36 sub. 703 – graffato particella 682 sub 703 (catasto fabbricati)

Corpo B

Beni in Casorezzo (MI) Via Bottego n. 1

Categoria: C6 [stalle, autorimessa]

Dati Catastali: foglio 5 particella 35 sub. 705 (catasto fabbricati),

Corpo C

Beni in Casorezzo (MI) Via Bottego n. 1

Categoria: C2] [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 5 particella 35 sub. 706 (catasto fabbricati),

Stato occupativo

Corpo A -B – C : al sopralluogo occupato dall' esecutato e famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000,00

da occupato: //

LOTTO 001**(Appartamento con autorimessa e deposito)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

appartamento con autorimessa e deposito a CASOREZZO Via BOTTEGO 1, della superficie commerciale di 105,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al piano primo in una palazzina di due piani fuori terra edificata a cortina in posizione d'angolo tra Via Trieste e via Bottego. L'accesso alla palazzina avviene da via Bottego transitando sul cortile comune entro il quale a piano terra è presente anche un corpo di fabbrica di un solo piano con copertura in eternit adibito ad autorimesse e depositi ove tra questi vi sono anche il box ed il deposito oggetto di stima.

L'appartamento, è costituito da un ingresso comunicante direttamente senza alcuna porta con la zona cucina e con la sala, queste ultime attigue e formanti di fatto un unico vano, due bagni, due camere da letto, un locale deposito oltre due balconi, uno accessibile dalla cucina e l'altro da una delle due camere.

L'appartamento si trova nel suo complesso in buone condizioni generali anche se il plafone, controsoffittato in cartongesso, in due zone mostra tracce di pregresse infiltrazioni.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara di medio formato posate con fuga, il bagno principate ha le pareti rivestite in piastrelle in tinta con la pavimentazione sino ad un'altezza di circa 2010 cm, con box doccia in posizione d'angolo con le due pareti rivestite con piastrelline tipo mosaico mentre nel bagno di servizio, ove è collocata la lavatrice, solo le pareti ove si trova il box doccia ed il lavandino sono rivestite in piastrelle (tipo mosaico di tonalità azzurra).

L'accesso all'interno dell'unità avviene da un portoncino blindato con serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, alcune con apertura a scorrere, mentre gli infissi esterni, in discrete condizioni, sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in plastica di colore chiaro.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo con caldaia murale che eroga anche l'acqua calda sanitaria; corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente. I bagni sono dotati di tutti i sanitari essenziali, in vetrochina di tipo ordinario e rubinetterie costituite da miscelatori termostatici.

Nell'area cortilizia pertinenziale comune è presente un box autorimessa avente porta d'accesso di larghezza limitata a formare un unico vano con l'adiacente vano deposito, entro il quale è stato creato un piccolo vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 300 cm circa mentre l'autorimessa/deposito ha un'altezza media di circa 210 cm.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

pignoramento, stipulata il 30/12/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 38122 rep. di repertorio, trascritta il 14/02/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 2140/1447, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Casorezzo:

- **foglio 5 particella 36 sub. 703** graffiato al mapp. 682 sub 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA BOTTEGO n. 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0161025 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 145964.1/2015)
- **foglio 5 particella 35 sub. 705** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: VIA BOTTEGO n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 5 particella 35 sub. 706** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: VIA BOTTEGO n. 1, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0161023 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 145962.1/2015)

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario):

- **dell'appartamento al sub 703** affaccio su area comune, affaccio su via Bottego, affaccio su via Trento, appartamento proprietà di terzi, parti comuni;
- **dell' autorimessa al sub 705**: sub 706, area comune, altra autorimessa, proprietà di terzi;
- **del deposito al sub 706**: proprietà di terzi, area comune, sub 705, proprietà di terzi

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Casorezzo

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	al di sotto della media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella 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	nella media
spazi verde	al di sopra della media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	al di sotto della media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 30 km	al di sopra della media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 7 km	nella media
metropolitana distante 20 km	nella media
superstrada distante 7 km	nella media
tangenziale distante 16 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed è privo di interrato. Immobile costruito antecedentemente al 01/09/1967 con ampliamento effettuato nel 1973.

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- tetto: a falde;
- manto di copertura: tegole in cotto;
- scala interna: in c.a.;
- rivestimento scala: marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

appartamento con autorimessa e deposito a CASOREZZO Via BOTTEGO 1, della superficie commerciale di 105,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al piano primo in una palazzina di due piani fuori terra edificata a cor-fina in posizione d' angolo tra Via Trieste e via Bottego. L' accesso alla palazzina av-viene da via Bottego transitando sul cortile comune entro il quale a piano terra è presente anche un corpo di fabbrica di un solo piano con copertura in eternit adibito ad autorimesse e depositi ove tra questi vi sono anche il box ed il deposito oggetto di stima..

L' appartamento, è costituito da un ingresso comunicante direttamente senza alcuna porta con la zona cucina e con la sala, queste ultime attigue e formanti di fatto un unico vano, due bagni, due camere da letto, un locale deposito oltre due balconi, uno acces-sibile dalla cucina e l' altro da una delle due camere.

L' appartamento si trova nel suo complesso in buone condizioni generali anche se il pla-fone, controsoffittato in cartongesso, in due zone mostra tracce di pregresse infiltrazioni.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara di medio formato posate con fuga, il bagno principate ha le pareti rivestite in piastrelle in tinta con la pavimentazione sino ad un'altezza di circa 210 cm, con box doccia in posizione d'angolo con le due pareti rivestite con piastrelline tipo mosaico mentre nel bagno di servizio, ove è collocata la lavatrice, solo le pareti ove si trova il box doccia ed il lavandino sono rivestite in piastrelle (tipo mosaico di tonalità azzurra).

L'accesso all'interno dell'unità avviene da un portoncino blindato con serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, alcune con apertura a scorrere, mentre gli infissi esterni, in discrete condizioni, sono in legno con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in plastica di colore chiaro.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo con caldaia murale che eroga anche l'acqua calda sanitaria; corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente. I bagni sono dotati di tutti i sanitari essenziali, in vetrochina di tipo ordinario e rubinetterie costituite da miscelatori termostatici.

Nell'area cortilizia pertinenziale comune è presente un box autorimessa avente porta d'accesso di larghezza limitata a formare un unico vano con l'adiacente vano deposito, entro il quale è stato creato un piccolo vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 300 cm circa mentre l'autorimessa/deposito ha un'altezza media di circa 210 cm.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

infissi interni: a battente/scorrevoli realizzati in legno tamburato tinta noce

manto di copertura: in guaina bituminosa; in tegole in cotto senza coibentazione

pareti esterne: costruite in muratura

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramiche nei bagni

plafoni: consosoffittati in pannelli in cartongesso

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

rivestimento esterno: intonaco civile

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle

scale: interna con rivestimento in marmo nella media

Degli Impianti:

antenna: rettilinea nella media

itofonico: audio nella media

riscaldamento: autonomo a gas nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media
gas: sottotraccia con alimentazione a metano	nella media
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	
telefonico: sottotraccia	nella media
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato	nella media
copertura: a falde costruita in legno	nella media
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio con nervature parallele	nella media
strutture verticali: costruite in muratura/cemento armato	nella media
travi: costruite in cemento armato	nella media

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rho, Parabiago, Magenta, Busto Arsizio, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all' esecutato si è rinvenuto che l' appartamento risultava occupato dall' esecutato e dalla sua famiglia

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione/comodato in essere per il bene in oggetto di procedura

- **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**

//

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria, stipulata il 14/11/2001 a firma di Oreste Cirillo notaio in Parabiago ai nn. 5388 rep. di repertorio, iscritta il 20/11/2001 a Agenzia delle Entrate - Servizi del ia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 17754/4118, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: L. 255.006.759.

Importo capitale: L. 170.004.506.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca legale, stipulata il 17/06/2005 a firma di Esatri Esazione Tributi spa ai nn. 14032/68 rep. di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 27.258,40.

Importo capitale: € 13.629,20

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 30/12/2019 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 38122 rep. di repertorio, trascritta il 14/02/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 2140/1447, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

- **Altre trascrizioni**

//

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile non è costituito in condominio e non vi sono millesimi condominiali.

6.1. Spese di gestione condominiale

Le spese comuni sono quelle relative al consumo di energia elettrica delle scale e parti comuni e del cancello elettrico.

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 del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 01/09/1967 con opere di ampliamento autorizzate nell' anno 1973.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta risulta conforme conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione,

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie

- Costruzione antecedente al 01/09/1967;
- nulla osta edilizio per ampliamento fabbricato rilasciato in data 12 ottobre 1973 al prot. 107/73 del registro delle Costruzioni edilizie;
- abitabilità rilasciata in data 17 maggio 1975 al prot. 107/1973

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Sono state rilevate le seguenti difformità : realizzazione di bagno supplementare, demolizione di porzione di parete tra ingresso e cucina, e tra cucina e sala, realizzazione di bagno di servizio a fianco dal bagno autorizzato, con conseguente restrizione della larghezza della camera, realizzazione di disimpegno e ripostiglio con formazione di una ulteriore camera e realizzazione di balcone accessibile dalla cucina, il tutto come approssimativamente riportato sulla planimetria al doc. 10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e di sanatoria: €5.000,00

Al sopralluogo l' autorimessa ed il locale deposito risultavano non conformi:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata demolita la tramezza che separava l' autorimessa dal deposito, entro il quale solo state realizzate due tramezze a formare un piccolo vano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici ed oneri di sanatoria: €3.000,00

Come riportato nella descrizione dell' immobile la copertura dell' autorimessa e del deposito è in lastre di eternit; il costo per la rimozione dell' eternit e per la realizzazione di una nuova, valutato in circa € 2.000,00, è stato intrinsecamente considerato nell' attribuzione del coefficiente riduttivo di omogeneizzazione (0,40 invece che il consueto 0,50 utilizzato per autorimesse e depositi)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento al sub 703 risultava non conforme:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e mancata rappresentazione del balcone della cucina, il tutto come riportato al punto precedente "conformità edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per modifiche interne ed esterne

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €600,00

Al sopralluogo l' autorimessa ed il deposito ai sub 705 e 706 risultavano non conformi

Sono state rilevate le seguenti difformità: i due sub 705 e 706 sono stati messi in comunicazione tra loro ed all' interno del sub 706 è stato creato un piccolo vano

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

I 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 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà 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 tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

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

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

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

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi

necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione 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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	96,50	100%	96,50
balconi	mq.	5,10	25%	1,28
Autorimessa al sub 705	mq.	10,00	40%	4,00
Deposito al sub 706	mq.	8,20	40%	3,28
		119,80		105,06

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, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

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

catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Casorezzo,

agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, Rizzicase,

osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio

ed inoltre: motori di ricerca internet, Borsino immobiliare, casa.it, immobiliare.it

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: CASOREZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0 T

ipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Abitazioni civili Stato conservativo Normale

Borsinoimmobiliare.it (20/10/2021)

Periodo: 1° semestre 201

Valore minimo: 911,36

Valore massimo: 1.130,60

Note: Casorezzo

Zona Centro

Tipologia prevalente Abitazioni Civili

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	97,77	€ 1.050,00	€ 102.658,50
Autorimessa	C6	4,00	€ 1.050,00	€ 4.200,00
Deposito	C2	3,28	€ 1.050,00	€ 3.444,00
				€ 110.302,50

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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 110.302,50
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.515,13
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 95.587,38
arrotondato	€ 96.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 a mezzo PEC e 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.

Milano/Parabiago, 15/11/2021

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie;
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 703;
- 3) Planimetria catastale autorimessa sub 705;
- 4) Planimetria catastale deposito sub 706;
- 5) Visura storica sub 703;
- 6) Visura storica sub 705;
- 7) Visura storica sub 706;
- 8) Dichiarazione Agenzia delle Entrate inesistenza contratti di locazione;
- 9) Rogito;
- 10) Planimetria stato di fatto;
- 11) Copia privacy perizia;
- 12) Attestati invio perizia.