



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 403/2025

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Caterina Trentini

Custode: avv. Michele Giarrizzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e autorimessa in Vanzago (MI)

Via Assisi n. 6



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 Vanzago (MI) Via Assisi n. 3

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 5, particella 90 subalterno 3

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 5, particella 290 subalterno 34

Stato occupativo

Occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero:

€ 155.000,00

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

appartamento e autorimessa a VANZAGO Via Assisi 6, della superficie commerciale di 77,75 mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

immobili siti nel complesso immobiliare in via Assisi n. 6, composto da quattro corpi di fabbricato di civile abitazione denominati edificio "A", edificio "B", edificio "C" (già denominato edificio B1) ed edificio "D" (già denominato A1), costituiti da un piano interrato a destinazione autorimesse e cantine, da un piano terreno costituito unicamente da un porticato, due vani scala per ciascuno degli edifici "A" e "D" e tre vani scala per ciascuno degli edifici "B" e "C", da un piano primo, secondo, terzo, quarto e quintosottotetto nonché un corpo autonomo di autorimesse interrate. L'appartamento, facente parte dell'edificio "B" della scala "C" dotato di ascensore, è posto al piano primo ed è costituito da locale giorno con zona cottura, due camere da letto oltre disimpegno, bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone accessibile dalla sala oltre che da una camera. L'appartamento è altresì dotato di cantina al piano interrato. L'unità si presenta in buono stato conservativo, con pavimenti in piastrelle ceramiche a listoni tipo parquet e pareti rasate a gesso; il portoncico di ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato laccato bianco. I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC, il tutto in buono stato manutentivo.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle, coordinate con la pavimentazione, sino ad un'altezza di circa 2 metri ed è dotato di tutti i sanitari e cabina doccia con pareti in cristallo; le rubinetterie sono del tipo monoleva. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale collocata sul balcone che eroga anche l'acqua calda sanitaria, termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

L'unità è dotata di cantina al piano interrato costituita da un locale con pareti in blocchi di cls vibrocompressso o c.a., pavimentazione in piastrelle e porta d'accesso in lamiera zincata.

Nella vendita è ricompresa l'autorimessa pertinenziale costituita da un ampio vano con pavimentazione in battuto di cemento dotato di basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed interrato, interno edifici B, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm l'appartamento e 230 cm la cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà: pignoramento, notificato il 14/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 71160 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 76925/52974, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da atto di precetto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago (MI) come segue:

foglio 5 particella 529 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO Edificio B Scala C Interno 6A , piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] ed a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze:

* appartamento: giardino comune, appartamento n. int. 7, vano scala comune, appartamento n. int. 6, giardino comune per due lati;

* cantina: cantina n. int. 18a, intercapedine comune, vano scala comune, corridoio comune delle cantine;

foglio 5 particella 529 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO Edificio B Interno 103 , piano: S1,

* Coerenze: cantina al sub. 711; ad Est, via Aretino; a Sud, cortile comune e cantina al sub. 705; ad Ovest, corridoio comune e cantina al sub. 707

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

foglio 14 particella 460 sub.

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 Vanzago (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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 36 km	nella media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 6,5 km	nella media
ferrovia distante 350 m	nella media
superstrada distante 15k m	nella media
tangenziale distante 8 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra, oltre interrato

- struttura: c.a.
- facciate: intonaco a civile e mattoni paramano;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- tetto: a falde;
- copertura in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

immobili siti nel complesso immobiliare in via Assisi n. 6, composto da quattro corpi di fabbricato di civile abitazione denominati edificio "A", edificio "B", edificio "C" (già denominato edificio B1) ed edificio "D" (già denominato A1), costituiti da un piano interrato a destinazione autorimesse e cantine, da un piano terreno costituito unicamente da un porticato; due vani scala per ciascuno degli edifici "A" e "D" e tre vani scala per ciascuno degli edifici "B" e "C", da un piano primo, secondo, terzo, quarto e quintosottotetto nonché un corpo autonomo di autorimesse interrate.

L'appartamento, facente parte dell'edificio "B" della scala "C" dotato di ascensore, è posto al piano primo ed è costituito da locale giorno con zona cottura, due camere da letto oltre disimpegno, bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone

accessibile dalla sala oltre che da una camera. L'appartamento è altresì dotato di cantina al piano interrato. L'unità si presenta in buono stato conservativo, con pavimenti in piastrelle ceramiche a listoni tipo parquet e pareti rasate a gesso; il portoncino di ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato laccato bianco. I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC, il tutto in buono stato manutentivo.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle, coordinate con la pavimentazione, sino ad un'altezza di circa 2 metri ed è dotato di tutti i sanitari e cabina doccia con pareti in cristallo; le rubinetterie sono del tipo monoleva. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale collocata sul balcone che eroga anche l'acqua calda sanitaria, termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

L'unità è dotata di cantina al piano interrato costituita da un locale con pareti in blocchi di cls vibrocompresso o c.a., pavimentazione in piastrelle e porta d'accesso in lamiera zincata.

Nella vendita è ricompresa l'autorimessa pertinenziale costituita da un ampio vano con pavimentazione in battuto di cemento dotato di basculante in lamiera zincata

2.4. Certificazioni energetiche:

Classe energetica F.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla debitrice con atto di assegnazione della casa coniugale successivo alla trascrizione dell'ipoteca.

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.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2022), con atto stipulato il 25/05/2022 a firma di Tommasi Enrico notaio in Milano ai nn. 49672/35115 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 77216/52078

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2022), con atto stipulato il 25/05/2022 a firma di Tommasi Enrico notaio in Milano ai nn. 49672/35115 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 77216/52078

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 25/05/2022), con atto stipulato il 25/02/2005 a firma di notaio Paleari Alberto ai nn. 56940/16292 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 31028/15393

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 25/05/2022), con atto stipulato il 25/02/2005 a firma di notaio Paleari Alberto ai nn. 56940/16292 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 31028/15393

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**

Diritto di abitazione, assegnato il 11/10/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 6469 di repertorio, trascritto il 01/08/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 108588/77528, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

- **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 02/09/2022 a firma di Enrico Tommasi notaio in Milano ai nn. 49673/35116, di repertorio, iscritta il 30/05/2022 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 77200/15094, a favore di B [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 304.000,00.

Importo capitale: € 152.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato il 14/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 71160 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 76925/52974, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da atto di precetto

- Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali annue circa € 1.000,00.

L'ammontare complessivo delle morosità nei confronti del condominio è di € 922,18.

Ulteriori avvertenze:

Alla porzione immobiliare in contratto compete una quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale al quale appartiene, nonché la quota di comproprietà in ragione millesimi 5,80 (cinque virgola ottanta) per l'appartamento e la cantina e millesimi 0,70 (zero virgola settanta) per il box degli enti e spazi comuni del supercondominio.

I beni comuni sono così identificati:

- i beni non censibili comuni a tutto il complesso condominiale (quali, in particolare, il cortilegiardino, i vani scala non specificamente comuni ai singoli edifici di cui fanno parte, le rampe carraie, i camminamenti e i passaggi pedonali e carrai nonché i locali immondezzaio) sono individuati con i mappali 532 sub. 1 e 522 sub. 1);
- i beni non censibili comuni all'edificio "A" sono individuati con il mappale 528 sub. 1;
- i beni non censibili comuni all'edificio "B" sono individuati con il mappale 529 sub. 1;
- i beni non censibili comuni all'edificio "C" sono individuati con il mappale 531 sub. 1;
- i beni non censibili comuni all'edificio "D" sono individuati con il mappale 530 sub. 1.

Si precisa che gli enti comuni all'intero complesso condominiale sono di comproprietà per complessivi 175/1000 (centosettantacinque millesimi) dei proprietari delle unità abitative facenti parte dell'edificio "A", per complessivi 258/1000 (duecentocinquantaquattro millesimi) dei proprietari delle unità abitative facenti parte dell'edificio "B", per complessivi 134/1000 (centotrentaquattro millesimi) dei proprietari delle autorimesse interrate,

specificandosi che ai proprietari delle unità abitative dell'edificio "A1" competerà una quota di comproprietà degli stessi per complessivi 175/1000 (centosettantacinque millesimi) ed ai proprietari delle unità abitative dell'edificio "B1" competerà una quota di comproprietà per complessivi 258/1000 (duecentocinquantotto millesimi).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 02/02 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 17/02/2003 con il n. 1433 prot. di protocollo, agibilità del 30/11/2005 con il n. 2/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricati "A" e "B" cui appartengono gli immobili pignorati.

Successive Denuncia di Inizio Attività presentata prot. n. 13/206 in data 17.5.2003, in variante alla citata concessione edilizia e Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11669 presentata in data 15.6.2005;

7.2. Conformità edilizia:

Appartamento: L'immobile risulta conforme.

Autorimessa: L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità catastale

Appartamento al mapp. 225 sub 710:

Appartamento: L'immobile risulta conforme.

Autorimessa: L'immobile risulta conforme.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

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

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

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

Nota= 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 cata-

stale 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:

Appartamento	mq.	62,50	100%	62,50
Balconi	mq.	14,00	30%	4,20
cantina	mq.	5,30	50%	2,65
Autorimessa	mq.	16,80	50%	8,40
TOTALE		98,60		77,75
		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 mo-

neta 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:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 199/2012

Descrizione: Box mq. 15., 10

Indirizzo: Via Milano Vanzago, MI

Prezzo: 5.500,00

Valore Ctu: 21.500,00

Prezzo Base d'Asta: 4.000,00

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (12/09/2025)

Borsino Immobiliare (12/10/2025)

Valore minimo: 1.460,00

Valore massimo: 1.844,00

Note: Vanzago (MI)

Zona Centro Urbano

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni civili Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate(12/09/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: VANZAGO

Fascia/zona:Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Abitazione di tipo civile con autorimesa	A3 + C6	77,8	€ 2.100,00	€ 163.275,00
Valore piena proprietà				€ 163.275,00

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	€ 163.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.187,50
• Riduzione per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 0,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-922,18 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	154.640,32 €
arrotondato	€155,000,00

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, 13/10/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 3;
- 3) Planimetria catastale box sub 34;
- 4) Visura storica sub 3;
- 5) Visura storica sub 34;
- 6) Rogito;
- 7) Bilancio consuntivo e riparto 2024;
- 8) Bilancio preventivo e riparto 2025;
- 9) Prospetto spese condominiali ordinarie insolute;
- 10) Prospetto spese straordinarie insolute;
- 11) Regolamento condominiale;
- 12) Attestazione Agenzia delle Entrate;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia.