



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1134/2025

Giudice delle Esecuzioni: dott. Carlo Stefano Boerci

Custode: avv. Emanuele Gallizia

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box doppio in Peschiera Borromeo (MI)
Via San Bovio n. 8/B



TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Peschiera Borromeo (MI) Via San Bovio n. 8/B

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 3, particella 181 subalterno 16

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 3, particella 284 subalterno 12

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero:

€ 482.000,00

Firmato Da: FRANCO ERMEGENILDO NESPOLO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 62 Serial#: 2f4019f8444008ca

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

appartamento e autorimessa a PESCHIERA BORROMEO Via San Bovio 8/B, frazione San Bovio, quartiere Milano San Felice, della superficie commerciale di 161,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ad uso civile abitazione sito in un complesso condominiale multi-scala costituente un supercondominio; l'unità è composta da ampia sala da pranzo/soggiorno con doppio affaccio su due balconi coperti, cucina anch'essa comunicante con un balcone, camera da letto e bagno con affaccio su balconi, il tutto sito al piano terzo, comunicante a mezzo di una scala interna a vista, in legno, con il sovrastante piano sottotetto ove sono presenti tre vani agibili (privi di permanenza di persone) oltre ad un bagno ed una lavanderia.

L'appartamento, con finiture di livello medio/superiore, si presenta in buono stato manutentivo con pavimenti in parquet a listoni nei locali principali, portoncino di ingresso di tipo blindato con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento, con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa, è di tipo autonomo, inoltre l'unità è dotata di stufa a pellet e di impianto di climatizzazione.

I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di buona qualità, dotati di rubinetterie monoleva, box doccia al piano terzo e vasca da bagno in vetroresina con idromassaggio nel sottotetto; i pavimenti dei due bagni sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, coordinati con i rivestimenti delle pareti.

L'unità presenta al piano sottotetto tracce di infiltrazioni presumibilmente provenienti dalla copertura ed alcune alonature nerastre attribuite e ponti termici.

L'appartamento è altresì dotato di una ampia cantina pertinenziale al piano seminterrato dotata di porta d'accesso in lamiera zincata e pavimentazione in piastrelle in monocottura.

Con l'appartamento viene venduto una autorimessa doppia con accesso da corsello di manovra scoperto dotata di due porte basculanti ad apertura elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al terzo e quarto piano con cantina ed autorimessa al piano interrato; la parte abitabile dell'appartamento ha un'altezza interna di 270 cm mentre la cantina e l'autorimessa hanno un'altezza di 240 cm.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà: pignoramento,



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



- **foglio 3 particella 181 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BOVIO n. 8/B, piano: S1-3 - 4,

Coerenze in contorno da nord verso est in senso orario:

* dell'appartamento e del sottotetto presi a corpo: unità immobiliare sub. 10, corsello boxes al mapp. 274, vano scala comune "B", unità immobiliare sub. 15;

* della cantina: cantina al sub. 14, corridoio comune di accesso,
Salvo errori e come meglio in fatto.



- **foglio 3 particella 284 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROVIO, piano: T,

Coerenze: box sub. 11, terrapieno con al di là mappale 274, box sub. 13, corsello boxes mapp. 274.

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 Peschiera Borromeo (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
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



nella media
nella media
nella media
nella media



Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 6 km
autobus distante 200 m
autostrada distante 14 km
ferrovia distante 3,5 km
superstrada distante 800 m
tangenziale distante 7 km
metropolitana distante 4,9 km
tram distante 8 km



nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra, oltre interrato

- struttura: c.a.
- facciate: intonaco a civile;
- 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



Appartamento ed autorimesse a PESCHIERA BORROMEO Via San Bovio 8/B, frazione San Bovio, quartiere Milano San Felice, della superficie commerciale di 161,34 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ad uso civile abitazione sito in un complesso condominiale multi-scala costituente un supercondominio; l'unità è composta da ampia sala da pranzo/soggiorno con doppio affaccio su due balconi coperti, cucina anch'es-





sa comunicante con un balcone, camera da letto e bagno con affaccio su balconi, il tutto sito al piano terzo, comunicante a mezzo di una scala interna a vista, in legno, con il sovrastante piano sottotetto ove sono presenti tre vani agibili (privi di permanenza di persone) oltre ad un bagno ed una lavanderia.

L'appartamento, con finiture di livello medio/superiore, si presenta in buono stato manutentivo con pavimenti in parquet a listoni nei locali principali, portoncino di ingresso di tipo blindato con serratura di sicurezza, porte interne in legno laccato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri costituiti da persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento, con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa, è di tipo autonomo, inoltre l'unità è dotata di stufa a pellet e di impianto di climatizzazione.

I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di buona qualità, dotati di rubinetterie monoleva, box doccia al piano terzo e vasca da bagno in vetroresina con idromassaggio nel sottotetto; i pavimenti dei due bagni sono in piastrelle in monocottura di tonalità chiara, coordinati con i rivestimenti delle pareti.

L'unità presenta al piano sottotetto tracce di infiltrazioni presumibilmente provenienti dalla copertura ed alcune alonature nerastre attribuite e ponti termici.

L'appartamento è altresì dotato di una ampia cantina pertinenziale al piano semiterrato dotata di porta d'accesso in lamiera zincata e pavimentazione in piastrelle in monocottura.

Con l'appartamento viene venduto una autorimessa doppia con accesso da corsello di manovra scoperta dotata di due porte basculanti ad apertura elettrica.



2.4. Certificazioni energetiche:

//



2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti



2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene





Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone; è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione senza avere ricevuto alla data attuale alcuna comunicazione definitiva.

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. Attuale proprietario

Il bene è stato acquistato dal sottoscritto in data 10/01/2025, in esecuzione di sentenza n. 1234/2024 del Tribunale di Roma, con la quale è stata accertata la proprietà del bene a favore del sottoscritto.



4.2. Precedenti proprietari



Il bene è stato acquistato dal precedente proprietario in data 10/01/2025, in esecuzione di sentenza n. 1234/2024 del Tribunale di Roma, con la quale è stata accertata la proprietà del bene a favore del sottoscritto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



//

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



- Domande giudiziali o altre trascrizioni

//

- Misure Penali



Pag. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

//

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

// ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteca legale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteca giudiziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteca legale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteca legale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteca legale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 9



- **Pignoramenti**

Pignoramento

Il pignoramento è stato eseguito in data 11/07/2025 a cura del Giudice di Pace di Roma, in esecuzione della sentenza n. 1134/2025 del Tribunale di Roma, in data 11/07/2025, con la quale è stato accertato che il debitore è tenuto al pagamento della somma di € 3.900,00 a favore del creditore.

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali annue circa € 3.900,00.

L'ammontare complessivo delle morosità dell'ultimo biennio nei confronti del condominio e del supercondominio è di circa € 5.000,00.

Ulteriori avvertenze:

Alla porzione immobiliare in contratto compete una quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale di 90,66 mm di condominio per l'appartamento e 19,90 mm + 2,39 (appartamento + box) di Supercondominio

I beni comuni sono così identificati:

- Cabina Enel al mapp. 285 comune anche al condominio insistente sul mappale 278 del Foglio 3; questa cabina elettrica è di comproprietà di altro condominio per la quota di 150 millesimi ed è stata oggetto di Convenzione con atto Notaio Piazza in data 15 novembre 2002 n. 322694 di repertorio

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:



Il complesso immobiliare è stato realizzato su aree oggetto della convenzione di lotizzazione stipulata col Comune di Peschiera Borromeo con atto in data 1° giugno 2000 n. 318724/2635 di rep. a rogito dott. Fausta Piazza (registrato a Milano il 20 giugno 2000 al n. 17710/1V, trascritto a Milano 2° il 29 giugno 2000 ai nn. 62461/42394 e il 29 giugno 2000 nn. 62460/42393).

D.I.A. prot. 22671 del 1° agosto 2000 n. 22761, 17 maggio 2002 n. 12244, 16 luglio 2002 n. 17067 e 2 gennaio 2003 n. 43;

termine di lavori denunciato il 28 gennaio 2003 prot. 2404 - richiesta l'abitabilità in data 4 marzo 2003

N. D.I.A. del 07/04/2008 e successive varianti, per lavori di modifiche interne



7.2. Conformità edilizia:



Sono state rilevate le seguenti difformità: differente posizionamento velux e lievi discordanze altimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costi tecnici ed oneri comunali: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 16



L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a sub 12



7.3. Conformità catastale



Appartamento al sub 16:



Pag. 11

sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di posizionamento arredi fissi/lievi
discordanze interne

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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

Autorimessa doppia al sub 12: 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.

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. Rimanono 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 parte-

cipare 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, 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:

Locali al III piano	mq.	95,00	100%	95,00
Balconi/terrazzo	mq.	45,23	30%	13,57
Locali sottotetto	mq.	99,30	50%	49,65
cantina	mq.	10,40	30%	
bx doppio	mq.	34,00	50%	17,00
TOTALE		283,93		175,22
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.



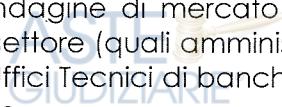
Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio 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:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1060/2022

Descrizione: appartamento mq 414 al piano 2° e 3° sottotetto, 2 ingressi, ampio soggiorno, ampia cucina a vista sulla zona pranzo, disimpegno, stireria/lavanderia,.

Indirizzo: Strada Settima San Felice n. 33 Segrate, MI

Prezzo: 960.000,00

Valore Ctu: 1.598.000,00

Prezzo Base d'Asta: 1.278.400,00

Distanza: 597.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 993/2009

Descrizione: ALLOGGIO m2 94,50 al piano 2 di tre locali e servizi, cantina, box

Indirizzo: Viale Abruzzi 2/F 20068 Peschiera Borromeo, MI

Prezzo: 134.355,00

Valore Ctu: 281.100,00

Prezzo Base d'Asta: 179.137,50

Distanza: 601.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 823/2017

Descrizione: Segrate (MI), Settima Strada San Felice n. 42 – Quartiere Milano San Felice, appartamento al piano terra composto da un monolocale avente un locale con angolo cottura oltre servizio igienico





Indirizzo: Settima Strada San Felice 42 - Quartiere Milano San Felice Segrate, MI

Prezzo: 80.000,00

Valore Ctu: 104.000,00

Prezzo Base d'Asta: 104.000,00

Distanza: 738 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 2797/2016

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO 5, TRE LOCALI, CUCINA ABITABILE, DUE SERVIZI, UN BALCONE, CANTINA AL PIANO TERRA,

Indirizzo: SEGRATE, LOC. SAN FELICE, VIA 9 STRADA - TORRE 3 Segrate, MI

Prezzo: 215.000,00

Valore Ctu: 200.000,00

Prezzo Base d'Asta: 200.000,00

Distanza: 745 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1007/2013

Descrizione: APPARTAMENTO P5: 2 locali, bagno, balcone, cantina. Mq 75 circa, ottime condizioni. CI En G, 1

Indirizzo: viale Abruzzi 4 20068 Peschiera Borromeo, MI

Prezzo: 110.200,00

Valore Ctu: 116.280,00

Prezzo Base d'Asta: 73.125,00

Distanza: 931 m

Numero Tentativi: 3



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Borsino Immobiliare (11/05/2026)

Valore minimo: 2.762,00

Valore massimo: 2.205,00

Note: Peschiera Borromeo (MI)

Zona Centro Urbano

Posizione Semiperiferia

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 (11/05/2026)

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEO (G488)

Fascia: Suburbana

Zona: SAN FELICE, SAN BOVIO

Codice zona: E1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore minimo: 2.500 €/mq

Valore massimo: 3.100 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Abitazione + box doppio	A2 + C6	178,3	€ 2.900,00	€ 517.186,00
Valore piena proprietà				€ 517.186,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

• VALORE LOTTO 001

€ 517.186,00

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 25.859,30

- Riduzione per stato di occupazione

€ 0,00

- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

-€ 4.200,00

Spese condominiali insolute ultimo biennio

-5.000,00 €

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO

482.126,70 €

arrotondato

482.000,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 19



Con ossequio.

Parabiago/Milano li, 14/05/2026

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo



ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento;
- 3) Planimetria catastale box doppio;
- 4) Visura storica sub 16;
- 5) Visura storica sub 12;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Bilancio preventivo condominio e riparto 2025/26;
- 8) Bilancio preventivo supercondominio e riparto 2025/26;
- 9) Situazione contabile condominio;
- 10) Situazione contabile supercondominio;
- 11) Bilancio consuntivo condominio e riparto 2024/25;
- 12) Bilancio consuntivo supercondominio e riparto 2024/25;
- 13) Regolamento condominio;
- 14) Integrazione regolamento di condominio;
- 15) Regolamento supercondominio;
- 16) Richiesta agibilità;
- 17) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 18) Perizia copia privacy;
- 19) Attestati invio perizia.

