

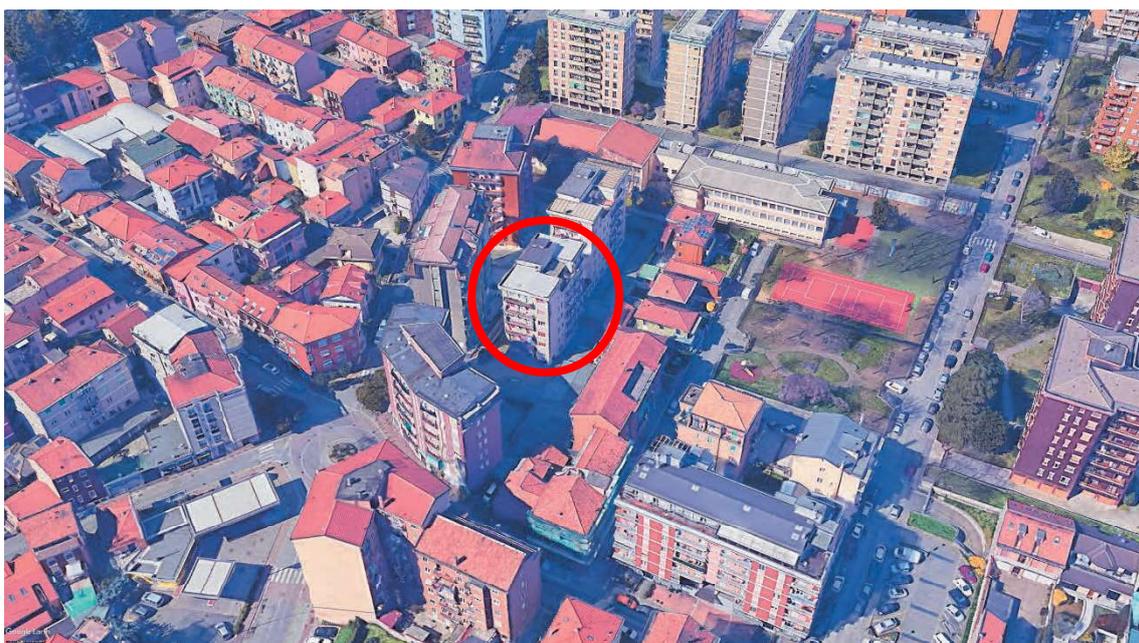
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Procedura R.G. n. 477/2020

Giudice
Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto unico

Unità immobiliare ad uso residenziale
Bresso (MI) - Via Eugenio Villorosi, 31



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento e cantina**
2. Ubicazione: Via Eugenio Villoresi, 31 - 20091 Bresso (MI)
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni economiche (A3) - Identificativi: F.11, P.100, S.6, graffato con F.11, P.362, S.6
4. Possesso: utilizzato da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: [REDACTED]
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del bene a valore di mercato: € **110.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: € **95.000,00**

Relazione estimativa

Lotto unico

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare, avente superficie commerciale di circa 61,00 m², sita in Bresso (MI), Via Eugenio Villoresi, civ. 31.- Identificazione catastale (come da visura) – Appartamento e cantina: F. 11, P. 100, S. 6, graffato con F. 11, P. 362, S. 6, Z.C. unica, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita € 335,70. Coerenze (come da atto di provenienza): da nord in senso orario – appartamento: vano scala e pianerottolo comuni, altra unità immobiliare, cortile comune su due lati; – cantina: ripostiglio di proprietà di terzi, altro ripostiglio di proprietà di terzi, terrapieno. - Allegati: a) provenienza,¹ c) catasto.

2 Descrizione del bene

LOCALITA' - L'oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale periferica, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a scarso traffico automobilistico e scarsa disponibilità di parcheggi, con ampia disponibilità di servizi generali (Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi). - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 20; Malpensa (VA) 50; Orio al Serio (BG) 45; raccordo autostradale più prossimo: Cormano e Cinisello Balsamo 6; stazione metropolitana più vicina: Bignami (M5) 2,5; trasporti urbani di superficie: linee n. 83, 166, 708 e 783.

EDIFICIO - Il fabbricato, che appare in buono stato conservativo, è costituito da sette piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale ed è in regime di comproprietà delle parti comuni; la costruzione è stata realizzata verosimilmente mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite con tessere in ceramica, il tutto sottostante a un tetto piano; il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: riscaldamento centralizzato, adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, ascensore, automazione accessi e citofonia.²

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede, tramite cancello pedonale, un camminamento che porta all'ingresso e alla scala condominiale. L'alloggio si compone di un soggiorno, una camera, un bagno, una cucina e un locale non avente requisiti di abitabilità³ (locali tutti aventi altezza di m 2,90), nonché di due balconi, accessibili, il primo dal soggiorno, il secondo dalla camera da letto e dal suddetto locale di servizio; i fronti finestrati risultano essere esposti a sud e a ovest. Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in legno, nonché dalle finestre e porte finestre di ogni altro locale, detti infissi sono in metallo con vetro semplice e dotati di oscuranti (avvolgibili in PVC). Gli infissi interni sono costituiti



dalle porte a battente in legno e vetro. I pavimenti degli ambienti sono in marmette, ad eccezione del bagno che è in ceramica. Sono altresì in ceramica le pareti della cucina (h m 1,50)⁴ e del bagno (h m 1,60); le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari. L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di discreta qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto alle dotazioni tecnologiche, poste quelle già indicate, l'alloggio è corredato da un cuoci vivande e dalla predisposizione per l'ubicazione di una lavabiancheria (nel locale bagno). L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.⁵

CANTINA - Il vano (h m 2,50), che è accessibile dal cortile esterno all'edificio, presenta una pavimentazione in battuto di cemento, pareti al rustico e porta in metallo.

3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03.09.21, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detti beni non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione.

4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: [REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente in forza di atto [REDACTED] (Notaio in Cinisello Balsamo) in data 26.02.10, n. 11223/6695, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 10.03.10 ai nn. 29854/18145.
- 4.2 Precedenti: **a)** [REDACTED] per l'intera quota in forza di atto [REDACTED] (Notaio in Milano) in data 12.10.90, n. 31895, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 09.01.91 ai nn. 3012/2381; **b)** [REDACTED] per la quota di 1/3 rispettivamente in forza di atto di certificato di denunciata successione devoluta per Testamento Olografo [REDACTED] (Notaio in Milano), registrato a Milano in data 29.09.86 al n. 7385 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23.05.87 ai nn. 41410/30171.

5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.2.1 Iscrizioni: a) ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10.03.10 ai nn. 29855/6514, a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente, con annotazione ed iscrizione di surrogazione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 27.07.12 ai nn. 77829/11585, a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente; b) ipoteca giudiziaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 30.10.14 nn. 96353/16747, a favore del [REDACTED], a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente
- 5.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto del 01.06.20, n. 7475, contro [REDACTED] per la quota di ½ rispettivamente a favore di [REDACTED], trascritto il 07.07.20 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 70186/43480.
- 5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate



5.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate

Annotazione - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 10.07.20, dal [REDACTED], Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE); lo scrivente ha effettuato il 10.09.21 una verifica riguardante il periodo successivo al 10.07.20, non rilevando elementi di aggiornamento.
- Allegati: b) conservatoria.

6 Spese di gestione immobiliare⁶

- 6.1 Ordinarie annue: € 2.500,00 circa
6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 420,00 annue fino all'esercizio 2025/2026
6.3 Scadute ed insolute al 14.12.20: € 8.894,39
Quote millesimali: 36,82 (riscaldamento). - Allegati: i) comunicazione.

7 Conformità normativa

- 7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata - Allegati: e) certificato.
7.2 Regolarità edilizia: non riscontrata - È stata modificata la suddivisione, nonché l'assetto distributivo degli appartamenti, con la realizzazione, tra l'altro, per il bene staggito di un locale non conforme alle disposizioni vigenti.⁷ Per tutte le trasformazioni effettuate occorre inoltrare apposita istanza di regolarizzazione. - Allegati: f) autorizzazione originaria (edificio), g) autorizzazione in sanatoria (appartamento), h) concessione in sanatoria (cantine).
7.3 Regolarità catastale: riscontrata. - Allegati: c) catasto.
7.4 Impianti e servizi tecnologici: è stata acquisita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico condominiale;⁸ non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità inerenti agli impianti tecnologici dell'appartamento. - Allegati: i) dichiarazione
7.5 Prestazione energetica: disponibilità APE - Allegati: j) attestato.

Vincoli normativi: in base a quanto reso pubblico dall'Amm.ne Comunale di Bresso, non sono state rilevate costrizioni riguardanti aspetti ambientali, monumentali o paesaggistici. Resta esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.

8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)⁹

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, in base alla documentazione resasi disponibile, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali ¹⁰ (unità principale)	61,30	1,00	58,12
Balconi (unità principale)	9,90	0,25	2,47
Cantina (pertinenza)	2,16	0,20	0,43
Totale			61,02
Totale arrotondato			61,00

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

9 Analisi di mercato

Bresso - Zona periferica

- 9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito
Non si reputa possibile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.
9.2 Dati generali di compravendita - Disamina
Sono stati esaminati per tipologie edilizie correlabili a quella oggetto di stima: a) l'andamento quinquennale dei prezzi di



compravendita; b) le attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) le recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). Per ognuna di queste fattispecie sono riportati i rispettivi esiti nella relativa scheda in appendice.

9.3 Prezzi di vendita - Comparazione

Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dai seguenti atti di alienazione:¹¹

- a) Via Giuseppe Garibaldi, 14 – Notaio Stefano Venezia (R.R. 121899 / 25082), Bresso, 16.06.21
- b) Via Eugenio Villorosi, 31 – Notaio Katia Grieco (R.R. 6947 / 5973), Bresso, 14.04.21
- c) Via Eugenio Villorosi, 31 – Notaio Paola Pozzi (R.R. 10873 / 4143), Milano, 09.07.19

Estraendo ed elaborando i dati contenuti in tali atti è stata eseguita una stima del bene staggito mediante un metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita,¹² i cui esiti sono riportati nella relativa scheda in appendice.

Sono stati altresì elaborati i dati utili per il computo del valore unitario ordinario:	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Giuseppe Garibaldi, 14	m ² 92,00	€ 150.000,00
b) Via Eugenio Villorosi, 31	m ² 76,00	€ 130.000,00
c) Via Eugenio Villorosi, 31	m ² 72,00	€ 162.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{442.000,00 \text{ €}}{240,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 \text{ 1,841,66 arrotondato a € m}^2 \text{ 1,800,00}$$

11 Determinazione del valore immobiliare¹³

Bene costituito da unità principale e pertinenza come precedentemente descritto:

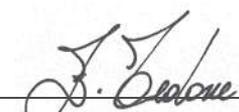
Superficie commerciale	m ²	61,00
Valore a m ²	€	1,800,00
Valore complessivo € 109.800,00 arrotondato a	€	110.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) ¹⁴	€	5,500,00
Reintegro spese condominiali insolute	€	5,000,00
Regolarizzazione edilizia (sanzioni amministrative e costi professionali presunti)	€	4,500,00
Totale detrazioni	€	15,000,00

Valore del bene staggito proposto a base d'asta € 95.000,00

Milano, 10.09.21


 Arch. Francesco Tedone
 Valutatore immobiliare certificato


Appendice

Documenti prodotti dallo scrivente

analisi di mercato
 scheda IVS MCA
 stampe fotografiche



Allegati

Documenti acquisiti dallo scrivente

- a) Parte eseguita
n. 1 atto di provenienza
 - b) Conservatoria RR II - Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare
n. 1 ispezione (esito)
 - c) Catasto fabbricati - Agenzia delle Entrate
n. 1 visura storica per immobile, n. 1 estratto di mappa, n. 1 scheda planimetrica
 - d) Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate
n. 1 interrogazione (esito)
- Amministrazione Comunale - Sportello unico edilizia
- e) n. 1 certificato di agibilità
 - f) n. 1 autorizzazione per opere edilizie comprensiva di n. 1 elaborato grafico
 - g) n. 1 autorizzazione edilizia in sanatoria comprensiva di n. 1 elaborato grafico
 - h) n. 1 concessione edilizia in sanatoria comprensiva di n. 1 elaborato grafico

Amministrazione Condominiale

- i) n. 1 comunicazione comprensiva di allegati
- j) n. 1 attestato di prestazione energetica (APE)

Documenti prodotti dallo scrivente

n. 1 istanza di accesso agli atti e n. 1 acquisizione documenti in copia

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

Annotazioni

- ¹ Documento acquisito da Parte eseguita.
- ² Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima.
- ³ Cfr. punto 7 della presente relazione.
- ⁴ Limitatamente alla parete attrezzata a zona cottura.
- ⁵ Precisioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89 e "soggetti diversamente abili" con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr. ICF OMS) di persone utilizzanti sedie a ruote.
- ⁶ Come indicate dall'Amministrazione Condominiale.
- ⁷ Cfr Regolamento edilizio: art. 6,20 Superficie minima ammissibile per i singoli locali.
- ⁸ Ai sensi della L. 46/90 e smi.
- ⁹ In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- ¹⁰ La superficie del locale non regolamentare è stata computata al 50%.
- ¹¹ Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente.
- ¹² International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London.
- ¹³ Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 ÷ 209 (in particolare: § 14,2 Procedimento mono parametrico, § 14,2,1 Superficie commerciale, § 14,2,2 Valore unitario ordinario).
- ¹⁴ Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):
per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

Auspiciando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

TT Studio

Accertamenti immobiliari – Perizie estimative – Adeguamenti normativi

Arch. Francesco Tedone - Codice fiscale: TDNFNC56E27F205E - Partita IVA n. 06402900150

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settori civile n. 11670, penale n. 749 - Albo Ordine Architetti PPC Milano n. 12540

Politecnico di Milano - Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione VI 2018 03.0006 (OCCVI DICA SQuA)

Via G. Candiani, civ. 103 - 20158 Milano – T. / F. 0239313400 - Mail: nuntius@tin.it – pec: tedone.12540@oamilano.it



Analisi di mercato

COMUNE DI BRESSO (MI) - ZONA PERIFERICA

DATI GENERALI DI COMPRAVENDITA - DISAMINA

Residenza - Elementi esaminati:

andamento quinquennale dei prezzi medi di compravendita
attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)
recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

Andamento quinquennale dei prezzi di alienazione - Valori medi di zona

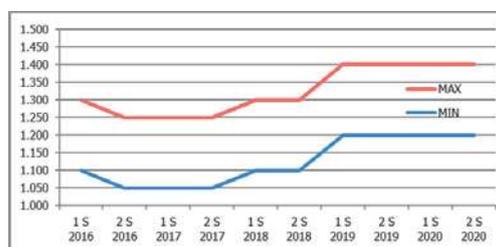
E' stato esaminato l'andamento dei prezzi di vendita per unità immobiliari correlabili a quella staggiata.

Periodo di osservazione 2016 ÷ 2020

Variazioni nel periodo MAX: 7 % - Min: 8 %

Valori a fine periodo MAX: € 1.200,00 m² - Min: € 1.400,00 m²

Valore medio: € 1.300,00 a m²



Attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)

Sono state selezionate e analizzate proposte di acquisto per unità immobiliari correlabili a quella staggiata.

Via Ambrogio Strada, snc m² 64,00 € 167.000,00

Via Ambrogio Strada, 54 m² 75,00 € 145.000,00

Via Ambrogio Strada, 56 m² 70,00 € 139.000,00

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{451.000,00 \text{ €}}{209,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 2.157,89 - 15\% = \text{€ m}^2 1.834,21$$

Valore medio: € 1.800,00 a m²

Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

E' stato osservato il settore delle vendite forzate, rilevando l'impossibilità di correlare i valori monetari formati nell'ambito delle procedure esecutive con quelli di mercato.

Annotazioni e precisazioni

1. Il grafico rappresenta i valori medi di zona non incrementati o decrementati - Fonte: PiùPrezzi, Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
Possibili incrementi o detrazioni: ± 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".
2. Attuali proposte di acquisto - Fonti: Immobiliare.it Spa - Via F. Filzi 25, 20124 Milano - Motore di ricerca internet: www.immobiliare.it
Valori monetari, detti anche asking price, soggetti mediamente ad una riduzione del 15%. I dati di ricerca sono archiviati presso lo studio scrivente.
3. Tutti i valori numerici, ove occorrente od opportuno, sono stati arrotondati.
4. Cfr appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.



Metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita

IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Elementi selezionati	A	B	C	S
Prezzo (€)	150.000,00	130.000,00	162.000,00	
Superficie commerciale (m ²)	92,00	76,00	72,00	64,00
Piano (n.)	4	0	3	1
Climatizzazione ambienti (0 - 1)	1	1	1	0
Stato conservativo (1 ÷ 3)	1	2	3	1

Valori unitari (VU) - Valori marginali (VM)	A	B	C	S
Superficie comm.le - VU minore tra i comparabili (€ m ²)	1.630,43	1.630,43	1.630,43	-
Piano - VU (€)	750,00	1.300,00	810,00	-
Climatizzazione ambienti - VU (€)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	-
Stato conservativo - VU (€°)	10.000,00	10.000,00	20.000,00	-

Sintesi estimativa (€) - Differenze di valore	A	B	C	S
Valori di alienazione	150.000,00	130.000,00	162.000,00	-
Superficie commerciale	- 45.652,17	- 19.565,22	- 13.043,48	-
Piano	- 2.250,00	1.300,00	- 1.620,00	-
Climatizzazione ambienti	- 1.500,00	- 1.500,00	- 1.500,00	-
Stato conservativo	0,00	- 10.000,00	- 40.000,00	-

Valori di alienazione correlati	100.597,83	100.234,78	105.836,52	-
---------------------------------	------------	------------	------------	---

$$S = (A + B + C) : 3 = (\text{€ } 100.597,83 + 100.234,78 + 105.836,52) : 3 = \text{€ } 102.223,04$$

Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$) - Divergenza percentuale assoluta (d%)

$$d\% = [(V_m - V_m) \cdot 100] : V_m = [(105.836,52 - 100.234,78) \cdot 100] : 100.234,78 = 5,59\% \leq 10,00\%$$

