

Arch. ACERRA Francesco
Via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI)
cell. 331.7288954
pec archacerra@pec.it
mail archacerra@gmail.com

San Vittore Olona (MI), 11 Luglio 2025

TRIBUNALE DI MILANO

L.C. n. **LC 59/25 S** [REDACTED]
[REDACTED]

G.D.: dott.ssa VINCENZA AGNESE
Liquidatore: dott. avv. LORENZO BENVENUTI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipoteche e trascrizioni
Cesate (MI)	via Villaggio Ina Casa 33/4 (P.T. e 1°)	abitazione ec. (schiera)	A/3	20	4	7	171 mq	<div style="background-color: black; width: 50px; height: 15px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 50px; height: 15px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 50px; height: 15px;"></div>	Liquidaz. Controllata



INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE_____	pag. 3
METODOLOGIA DI STIMA_____	pag. 4
VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI_____	pag. 5
CONCLUSIONI_____	pag. 6
ALLEGATI_____	pag. 7

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, cod. fisc.: CRRFNC71P16B963Z – partita iva n. 02214110039, con studio in via Sempione n.78 - 20028 San Vittore Olona (MI) e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, nominato Perito nella procedura in epigrafe, a seguito della richiesta formulata dal liquidatore dott. avv. Lorenzo Benvenuti e autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Vincenza Agnese di valutare gli immobili in capo alla procedura, siti nel comune di Cesate (MI), ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

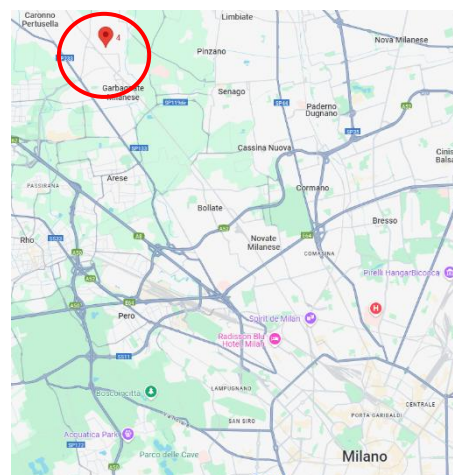
La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili suddetti.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti (con particolare riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il competente Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare), sono state eseguite ulteriori indagini presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Cesate per la completa identificazione dell'immobile, e sono stati effettuati sopralluoghi nell'immobile medesimo onde verificarne identità e titolo e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva, nonché svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Comune della Lombardia, in provincia di Milano, con più di quattordicimila abitanti. Situato a 17 chilometri a nord-ovest dal centro del capoluogo lombardo, si trova a cavallo tra il Saronnese e il Bollatese. Fa parte della zona omogenea "Nord-Ovest" della Città metropolitana.

Il territorio comunale è caratterizzato da un territorio pianeggiante ed è ricoperto per gran parte da boschi e brughiere. Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici (treni, autobus, ecc.).



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Cesate (MI)	via Villaggio Ina Casa 33/4 (P.T. e 1°)	abitazione ec. (schiera)	A/3	20	4	7	171 mq	██████████ ██████████ ██████████	Liquidaz. Controllata

L'immobile oggetto di valutazione è parte di un edificio basso, di 2 piani fuori terra, caratterizzato dalla conformazione di abitazioni accostate tra loro che si sviluppano da terra a cielo come case semi-indipendenti; ogni abitazione è dotata di accesso dalla pubblica via sul prospetto principale e piccolo spazio aperto adibito a cortile sul prospetto posteriore di uso esclusivo.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1952-1956, si tratta di un'unità residenziale organica ad un grande insediamento popolare del programma INA CASA costruito nell'ambito dei programmi di ricostruzione post bellica.

Il complesso INA CASA è nato come complesso autonomo e staccato dal tessuto cittadino ed ancora oggi costituisce località periferica del Comune di Cesate. La zona risulta dotata di servizi pubblici appena sufficienti e di servizi di quartiere di ridotta dimensione con carattere commerciale. La zona è collocata nelle vicinanze della "vecchia comasina", via di comunicazione stradale sufficientemente efficace per raggiungere Milano e l'autostrada A9. Risulta facilmente raggiungibile la stazione del treno. L'immobile risulta al riparo da vie di transito carraio che possano arrecare disturbo.

Si articola su tre livelli: interrato (cantina), piano terra (ingresso, disimpegno e scala di accesso al piano soprastante, cucina, soggiorno, servizio igienico), primo piano (disimpegno e sbarco scala interna, servizio igienico, antibagno, ripostiglio, tre camere da letto). Al piano terra si dispone attualmente di un piccolo ripostiglio con l'ingresso dal fronte strada ed un giardino di uso esclusivo retrostante.

La superficie commerciale corrispondente all'immobile è di 140 mq, oltre balconi di 14 mq, cantina di 54 mq e giardino in uso di 64 mq.

L'altezza interna dei locali è 2,80 m ai piani terra e primo, 2,00 m al piano cantina interrato.

La struttura portante è realizzata in muratura di mattoni pieni e c.a., i solai sono realizzati in latero-cemento, il solaio di copertura a falde inclinate è costruito in latero-cemento, la copertura è rivestita in coppi.

Le finiture interne sono di basso valore e gli impianti sono vetusti e non a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.

Nel complesso l'immobile appare trascurato, da diversi anni non subisce manutenzione, sul fronte sud sono visibili tracce di umidità che hanno rigonfiato l'intonaco, ammaloramento delle tinteggiature riguarda genericamente i locali interni con esfoliazione e formazione di muffe, le finestre sono chiuse da serramenti vecchi e privi di guarnizioni e vetrocamera, i serramenti interni risultano usurati. L'immobile necessita di interventi di ammodernamento, efficientamento energetico, rinnovo e messa a norma degli impianti elettrici e idraulici.

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1 °settembre 1967. Una Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento e realizzazione della cantina è stata rilasciata in 29.08 1987 con prot. 8733 a seguito di richiesta di Condonò edilizio prot. 1655 del 13.02 1986; mentre la realizzazione di un bagno al piano terra è legittimata da DIA prot. 70/06 del 29.06 2006. Successivamente non sono state rinvenute pratiche edilizie attestanti interventi edilizi o di mutamenti di destinazione.

Si riscontrano 2 difformità edilizie-urbanistiche; la prima riguarda la presenza di una tettoia esterna al piano primo, sul prospetto principale non conforme ai progetti originali; la seconda riguarda l'assenza di una porta dell'antibagno al piano terra prevista nella DIA 70/06. Per sanare le difformità occorre; a) presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria organica all'intero stabile (la questione riguarda più proprietà dello stesso fabbricato) per quanto riguarda la tettoia realizzata lungo il prospetto principale (quota costo complessivo circa 6.700 €); b) realizzare la porta mancante per la realizzazione dell'antibagno al piano terra (costo circa 1.800 €).

L'immobile sarà valutato nella sua interezza, con la decurtazione delle spese di sanatoria e di quelle necessarie alla realizzazione della porta mancante.

L'immobile e le relative pertinenze sono gravati da Liquidazione Controllata (TRASCRIZIONE CONTRO - Registro Particolare 56734 - Registro Generale 82252 - Autorità emittente TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 360/2025 del 16/05/2025).

Non sono stati rinvenuti: Certificato di Agibilità, Conformità degli Impianti e APE.

L'immobile è attualmente allo stato libero.

METODOLOGIA DI STIMA

La stima del valore di un immobile prende in considerazione vari elementi: lo stato di manutenzione; la metratura; il numero di locali; la presenza di pertinenze, quali un box auto, cantine e ripostigli, portici e balconi; la zona di ubicazione; le condizioni dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; le condizioni degli infissi; ed altro.

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo non

ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", annunci di agenzie locali) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'indagine del mercato immobiliare di abitazioni economiche a Corsico, si è rilevato che nelle zone periferiche, per immobili simili in vendita assunti a titolo di "comparabili", il prezzo è di circa 1.400 €/m² (valore già ridotto di una percentuale che lo scrivente valuta in ragione del 20%, trattandosi di semplici proposte di vendita).

Dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (II semestre 2024): Microzona 0 - Codice Zona B1 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - si rilevano i seguenti valori medi per abitazioni economiche in normale stato conservativo:

- abitazioni economiche: min 1.200 e max 1.700 €/m²

Dal "Borsino Immobiliare" (agg. giugno 2025): Zone Centrali - si rilevano i seguenti valori medi per abitazioni civili in normale stato conservativo:

- abitazioni civili: 1.451 €/m²

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei "comparabili" considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione, etc.), si ottiene il più probabile valore unitario di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina in:

- abitazioni economiche: 1.150 €/m²

Alla luce di quanto sopra stimato, in considerazione delle differenti condizioni d'uso e caratteristiche espositive delle unità immobiliari e con l'applicazione, per ogni destinazione funzionale, delle opportune percentuali d'incidenza per il calcolo della superficie commerciale vendibile, si ottengono i seguenti valori di mercato:

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Cesate (MI)	via Villaggio Ina Casa 33/4 (P.T. e 1°)	abitazione ec. (schiera)	A/3	20	4	7	171 mq	██████████ ██████████ ██████████	Liquidaz. Controllata

- abitazioni economiche: mq 140*1.150 €/m² = 161.000 €

- balcone (valutato al 25% della superficie): mq 14*1.150 €/m² *25%= 4.025 €

- cantina (valutata al 20% della superficie): mq 54,00*1.150 €/m² *20%= 12.420 €
- giardino (valutata al 15% della superficie fino a 25 mq, poi 5%): mq 64,00*1.150 €/m² *8,91%= 6.557,76 €


Tali valori, che rappresentano il più probabile valore "a corpo" delle unità immobiliari con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerate le stesse libere da pesi e/o gravami, vengono:

- decurtati delle le spese per Pratiche edilizie in sanatoria e lavori (stimati complessivamente in circa 8.500 €),
- abbattuti del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- esentati dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

N.B.: per la determinazione delle superfici sono state utilizzate le planimetrie agli atti, le cui misure sono state verificate in occasione del sopralluogo; inoltre nel calcolo della superficie lorda, condotto con riferimento al D.P.R. n. 138/1998, si è tenuto conto anche dell'incidenza delle eventuali parti comuni.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il **Valore di Vendita Giudiziaria** degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attuale di mercato dei beni, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

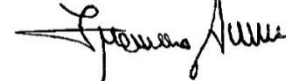
Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Valore di Vendita Giudiziaria
Cesate (MI)	via Villaggio Ina Casa 33/4 (P.T. e 1°)	abitazione ec. (schiera)	A/3	20	4	7	171 mq		149.000 €

Valore complessivo di Vendita Giudiziaria 149.000 € (diconsi euro centoquarantanovemila/00)

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede

Arch. Francesco Acerra



Seguono ALLEGATI (Planimetrie Catastali, Estratti di Mappa, Visure Storiche per Immobile, Foto, Ispezioni Ipotecarie).