

Arch. ACERRA Francesco

Via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI)

cell. 331.7288954

pec archacerra@pec.itmail archacerra@gmail.com

San Vittore Olona (MI), 11 Luglio 2025

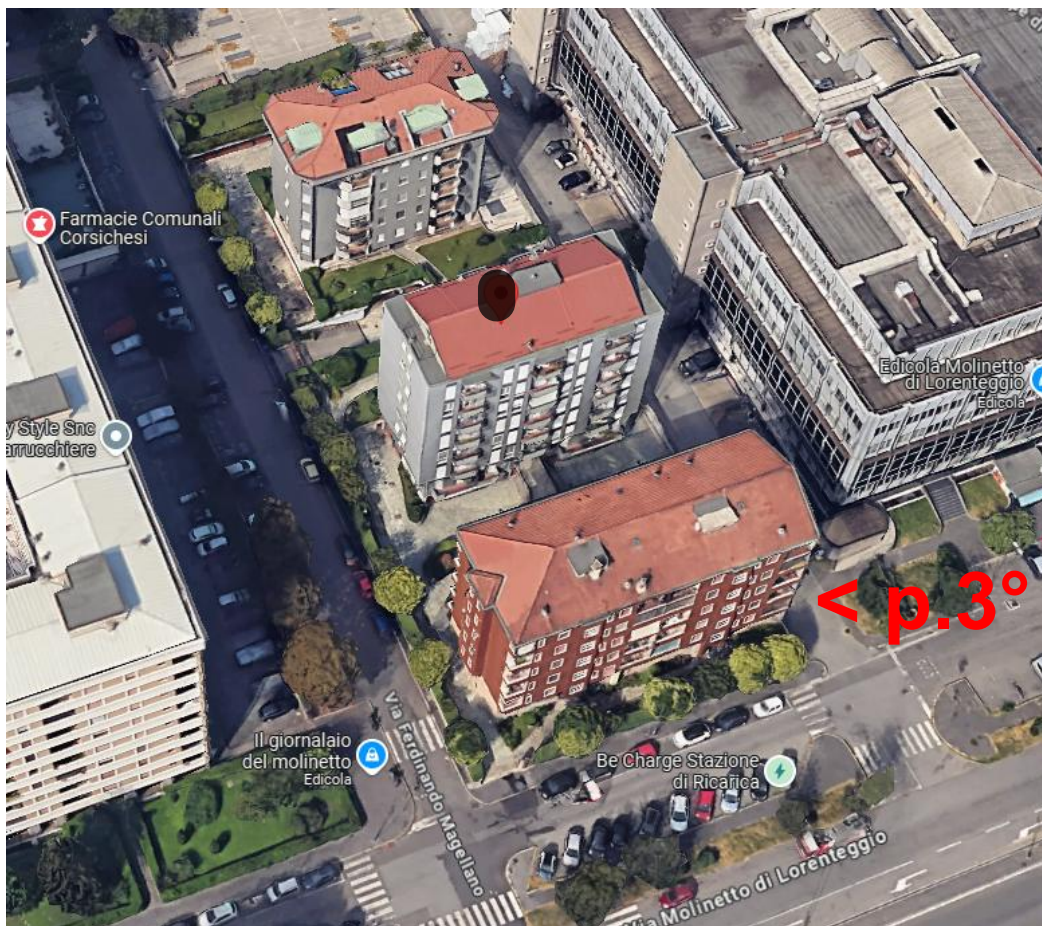
TRIBUNALE DI MILANOL.C. n. **LC 59/25** [REDACTED]

G.D.: dott.ssa VINCENZA AGNESE

Liquidatore: dott. avv. LORENZO BENVENUTI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano 3°)	abitazione ec. (trilocale)	A/3	5	43	75	76 mq	[REDACTED]	Liquidaz. Controllata
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano S1)	abitazione ec. (trilocale)	C/2	5	43	122	5 mq	[REDACTED]	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, [REDACTED] – 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 Corsico (MI), ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

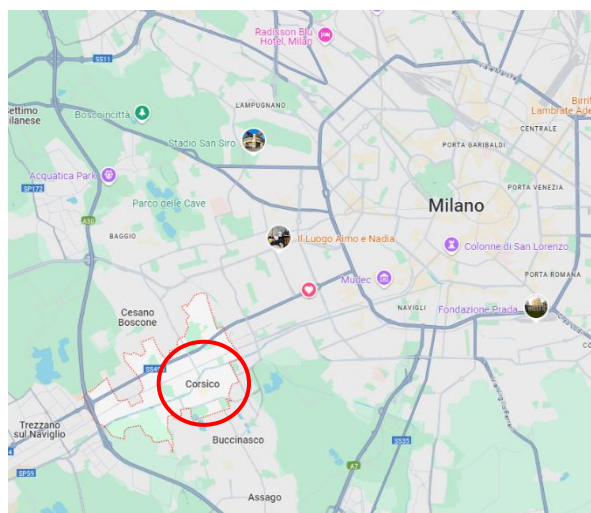
La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili suddetti.

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 Corsico 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 trentacinquemila abitanti. Situato sul naviglio Grande, nella porzione della Pianura Padana fra il Lambro e l'Olona. Il territorio comunale confina con quello di Milano.

Il territorio comunale è interamente pianeggiante e intensamente urbanizzato. Il Comune è attraversato dalla strada statale 494 Vigevanese e dalla Tangenziale Ovest di Milano, ed è ben servita dai mezzi pubblici (treni, autobus, ecc.).



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano 3°)	abitazione ec. (trilocale)	A/3	5	43	75	76 mq	[REDACTED]	Liquidaz. Controllata
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano S1)	cantina	C/2	5	43	122	5 mq	[REDACTED]	Liquidaz. Controllata

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona a Nord periferica rispetto al nucleo storico di Corsico; il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione.

TRILOCALE al 3° piano ad uso residenziale di circa 76 mq, oltre balcone di pertinenza di circa 9 mq e cantina interrata di pertinenza di circa 4,0 mq, parti comuni e servitù, con accesso da via Magellano, è situato al 3° Piano di un edificio a torre.

La superficie commerciale corrispondente all'immobile è di 69 mq, oltre balconi di 9 mq e cantina di 4 mq. L'altezza interna dei locali è 3,00 m.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in laterizio armato, le facciate sono finite con intonaco civile, le chiusure esterne sono del tipo a tapparelle in pvc, le finestre e le portefinestre sono in legno con vetri semplici, le porte interne sono in legno e vetro. I pavimenti sono in ceramica, il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno è in ceramica

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

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e le spese condominiali ammontano a circa 2.200€ l'anno.

Nel complesso lo stabile appare trascurato, l'edificio è stato costruito circa 60 anni orsono e in questo periodo di tempo non sono stati mai fatti lavori di ammodernamento soprattutto per quanto riguarda i serramenti esterni che sono con vetro da 3 mm. anche il bagno non è mai stato oggetto di manutenzione straordinaria e nulla è stato fatto sugli impianti elettrico e idrosanitario se non come ordinaria manutenzione. 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. Non sono state rinvenute pratiche edilizie attestanti interventi edilizi o di mutamenti di destinazione.

Non sono state riscontrate difformità interne da sanare con apposita pratica.

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 e Conformità degli Impianti, mentre l'APE attesta una classe energetica F.

L'immobile è attualmente in locazione 4+4 con scadenza tra 4 anni.

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 2.200 €/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 2 - Codice Zona D2 - Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE - si rilevano i seguenti valori medi per abitazioni economiche in normale stato conservativo:

- abitazioni economiche: min 1.450 e max 1.850 €/m²

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

- abitazioni civili: 1.733 €/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: 1.700 €/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
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano 3°)	abitazione ec. (trilocale)	A/3	5	43	75	76 mq	██████████	Liquidaz. Controllata
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano S1)	cantina	C/2	5	43	122	5 mq	██████████	Liquidaz. Controllata

- abitazioni economiche: mq 69*1.700 €/m² = 117.300 €

- balcone (valutato al 35% della superficie): mq 9*1.700 €/m² *35%= 5.355 €

- cantina (valutata al 20% della superficie): mq 4,00*1.700 €/m² *20%= 1.360 €

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:



- abbattuti del 10% 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 superfice 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):

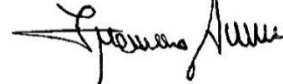
Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Valore di Vendita Giudiziaria
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano 3°)	abitazione ec. (trilocale)	A/3	5	43	75	76 mq		104.250,00 €
Corsico (MI)	via F. Magellano 65 (piano S1)	cantina	C/2	5	43	122	5 mq		1.150,00 €

Valore complessivo di Vendita Giudiziaria 105.400 € (diconsi euro centocinquemilaquattrocento/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).