

Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Procedura RGE 1165/2022

Giudice
Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto unico

Unità immobiliare ad uso residenziale
Grezzago (MI) - Piazza San Martino, 1



Prospetto edificio condominiale (serie fotografica in appendice)



SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento**
2. Ubicazione: Piazza San Martino, 1 - 20056 Grezzago (MI)
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni economiche (A/3) - Identificativi: F. 3, P. 80, S. 711
4. Possesso: utilizzato da Terzi
5. Creditori iscritti: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del bene a valore di mercato: **€ 43.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: **€ 40.000,00**

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 31,00 m², costituita da un appartamento al piano primo (secondo fuori terra), sita in Grezzago (MI), Piazza San Martino, civ. 1, corpo di fabbrica condominiale. Identificazione catastale (come da visura): F. 3, P. 80, S. 711, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 2 vani, Rendita € 101,23. Coerenze (come da certificato notarile - da nord e in senso orario): appartamento di proprietà di terzi, parti comuni, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune.¹ - Allegati: a) provenienza, c) catasto.

2 Descrizione del bene

LOCALITA' - L'oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale e centrale del Comune, nelle adiacenze del tronco autostradale Torino - Venezia. La zona, dotata delle strutture di primaria e secondaria urbanizzazione è a scarso traffico automobilistico e buona disponibilità di parcheggi. Essa offre una pluralità di servizi tra cui: Municipio, esercizi di vicinato, scuole di primo grado, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi. Nei comuni confinanti vi sono poi presidi delle Forze dell'Ordine, farmacia, ambulatori e centri commerciali. - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 35; Malpensa (VA) 75; Orio al Serio (BG) 25; raccordo autostradale più prossimo: Trezzo sull'Adda 4; stazione metropolitana più vicina Gessate (M2), 10; trasporti di superficie: linee n. Z301 (Milano - Bergamo) e Z310 (Gessate - Trezzo sull'Adda).

EDIFICIO - Il fabbricato ricostruito in epoca recente fa parte di una cascina ottocentesca² ed è gestito in regime di condominio. Esso è costituito da tre piani fuori terra realizzati mediante strutture portanti verticali e orizzontali in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura e sovrastante tetto a falde. I prospetti della costruzione sono intonacati ed alcuni elementi sono rivestiti in mattoni c.d. faccia a vista. Il corpo di fabbrica appare in buono stato conservativo e dotato dei seguenti servizi tecnologici: adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, automazione portone e citofonia.³

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede da un andito fronte strada, attraversando un cortile comune ed utilizzando una scala condominiale. L'alloggio si compone di un unico locale attualmente suddiviso non regolarmente⁴ in spazio giorno (con zona cottura) e spazio notte, nonché di un disimpegno⁵ e di un bagno.⁶ Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso di tipo c.d. blindato, nonché dalle finestre degli altri locali.⁷ Detti infissi, in legno con vetrocamera, sono muniti di inferriate,⁸ dotati di zanzariere, ma non di oscuranti. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno e vetro. I pavimenti sono in ceramica, così come sono in ceramica le pareti del bagno e della zona cottura.⁹ Le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari.¹⁰ L'assetto generale e le



finiture dell'abitazione sono di discreta qualità e il loro stato conservativo appare buono. Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già indicati, l'alloggio è corredato da una caldaia a gas per il riscaldamento ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria (spazio giorno). Inoltre, vi sono due predisposizioni: una per l'ubicazione di una lavabiancheria (locale bagno) e l'altra per l'ubicazione di un cuoco vivande (spazio giorno). - L'accessibilità al bene da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.¹¹

3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.05.23, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Terzi. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili in corso di validità. - Allegati: d) interrogazione.

4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: **Madau Dario C.F. MDADRA68L22D9121** per l'intera quota, in forza di atto Dott. Luigi Magnano San Lio (notaio in Cassina de' Pecchi) in data 24.06.20 n. 155/129, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26.06.20 ai nn. 65299/40222.
- 4.2 Precedenti: **a) Mitran Fiorentina C.F. MTRFRN80L50Z1295** per l'intera quota in forza di atto Dott. Antonio Cimmino (notaio in Desio) in data 28.12.17 n. 117087/26170, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 29.12.17 ai nn. 160383/103458; **b) Bozzuto Gerardo C.F. BZZGRD53L22D643F** per l'intera quota in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 15.11.16 n. 5314/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19.01.17 ai nn. 6119/3790; **c) Mandelli Walter C.F. MNDWTR77A28C523F** per l'intera quota in forza di atto Dott. Enrico Chiodi Daelli (notaio in Milano) in data 27.04.07 n. 166452/32520, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 17.05.07 ai nn. 73381/38901; **d) Sau Maria Cristina C.F. SAUMCR64I67L2021** per l'intera quota in forza di atto Dott. Giovanni Battista Mattarella (notaio in Trezzo sull'Adda) in data 31.01.97 n. 27866, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04.02.97 ai nn. 8431/6582.

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: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 26.06.20 ai nn. 65302/12217, a favore **Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma C.F. 09339391006** a carico di **Madau Dario** per l'intera quota.
- 5.2.2 Pignoramento derivante dal seguente atto di precetto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2: n. 29743 del 18.11.22, contro **Madau Dario** per l'intera quota, a favore di **Condominio San Martino C.F. 91541060157** trascritto il 20.12.22 ai nn. 180256/122413.
- 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 10.01.23, da Dott.ssa Elena Barbi, Notaio in Sesto San Giovanni (MI), il 23.04.23 la scrivente ha effettuato una verifica, rilevando i seguenti elementi di aggiornamento: - con atto n. 5314 del 15.11.16 - 1) il pignoramento contro **Mandelli Walter** per l'intera quota, a favore di **Macentini Gianmarco C.F. PCNGMR63L16 F2059** trascritto il 17.09.13 ai nn. 84652/58446, è annotato di restrizioni di beni in data 26.01.17 ai nn. 9102/1810; 2) l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 17.05.07 ai nn. 73382/19162, a favore **Unicredit Banca Spa con sede in Bologna C.F. 1293132015** a carico di **Mandelli Walter** per l'intera quota, è annotata di restrizioni di beni in data 26.01.17 ai nn. 9103/1811 - Allegati: b) conservatoria.



6 Spese di gestione immobiliare¹²

- 6.1 Ordinarie annue: € 500,00 circa (ultimi due esercizi € 1.000,00)
 6.2 Straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
 6.3 Scadute ed insolte alla data del 12.04.23: € 5.419,12

Al bene staggito competono le seguenti quote millesimali: proprietà 56; - Allegati: i) comunicazione

7 Conformità normativa¹³

Allegati:

- 7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata e) autorizzazione di abitabilità
 7.2 Regolarità edilizia: non riscontrata¹⁴ f) concessione edilizia e relativa variante
 7.3 Regolarità catastale: non riscontrata¹⁵ c) planimetria catasto fabbricati

Ulteriori aspetti:

- prestazione energetica: j) attestato (APE)
 - strutture portanti: g) certificato di collaudo¹⁶
 - impianti tecnologici: h) dichiarazione impianti elettrici¹⁷
 - sicurezza antincendio: i) esclusione titoli¹⁸

8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)¹⁹

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima in base agli elaborati grafici resisi disponibili e per quanto tecnicamente possibile, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	30,73	1,00	30,73
Totale arrotondato			31,00

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

9 Analisi di mercato

Grezzago - Zona centrale

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 Procedura di valutazione immobiliare

Sono stati considerati, per tipologie edilizie correlabili: a) dati statistici e informazioni orientative (analisi generale di mercato); b) alienazioni e proposte di vendita (analisi specifica di mercato). - È stato calcolato il valore di mercato mediante metodo reddituale (cfr. IVS) essendo il cespite in esame in grado di produrre introiti finanziari, come di fatto è attualmente. Tanto anteposto si è proceduto come al punto seguente.

9.3 Determinazione del valore di mercato ai sensi dell'art. 568 Cpc²⁰

Posto il quesito del Giudice dell'esecuzione è stata svolta una valutazione immobiliare in base alle vigenti disposizioni di Legge, i cui esiti sono riportati di seguito. L'aggiornamento dei valori di stima è attuato mediante capitalizzazione diretta dei redditi,²¹ in base all'espressione matematica che segue:

$$V = \frac{R}{i}$$

10 Determinazione del valore immobiliare ai sensi dell'art. 568 Cpc

Bene costituito da appartamento come precedentemente descritto:

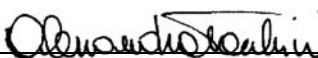
Reddito ricavabile dall'immobile (R)	€	1.650,00
Tasso di capitalizzazione del reddito (i)	%	3,80
Valore immobiliare	€	43.421,05
Valore immobiliare (arrotondato per difetto)	€	43.000,00



Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) ²²	€	2.150,00
Opere di regolarizzazione (costo complessivo per demolizione, finitura e altre opere occorrenti) ²³	€	850,00
Totale detrazioni	€	3.000,00
Valore immobiliare proposto a base d'asta (arrotondato per difetto).....	€	40.000,00

Milano, 15.05.23



arch. Alessandra Tacchini

valutatore immobiliare certificato



APPENDICE

Riprese fotografiche
Dati statistici ed estimativi
Procedura di valutazione IVS - DC

ALLEGATI

Documenti acquisiti dalla scrivente:

Agenzia delle Entrate

- a) Servizio di pubblicità immobiliare: atto di provenienza
- b) Servizio di pubblicità immobiliare: ispezioni ed esito
- c) Catasto fabbricati: visura storica per immobile, estratto di mappa e scheda planimetrica
- d) Ufficio del registro: interrogazione ed esito

Amministrazione Comunale - Ufficio tecnico

- e) licenza di occupazione
- f) concessioni edilizie comprensive di un elaborato grafico
- g) collaudo delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato
- h) dichiarazioni di conformità impianti
- i) documentazione di prevenzione incendi
- j) Regione Lombardia - Catasto energetico edifici: attestato di prestazione energetica (APE)
- k) Amministrazione Condominiale: n. 1 comunicazione

Sono omesse altre comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri soggetti in relazione al presente incarico

ANNOTAZIONI

- ¹ Nell'atto di provenienza del bene (sub. 711) è citata una non chiara correlazione con un'altra unità immobiliare (sub.713)
- ² Il preesistente corpo di fabbrica risulta edificato nel periodo 1828 ÷ 1854, mentre quello attuale risulta realizzato nel periodo 1994 ÷ 1998 mediante c.d. sostituzione (demolizione - ricostruzione). - Fonte storica: mappa interattiva Catasto Lombardo Veneto (1880) - Comune di Grezzago.
- ³ Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima.
- ⁴ Cfr. punto 7 della presente relazione.



- ⁵ Privo di porta.
- ⁶ Locali aventi tutti altezza di m 2,70.
- ⁷ Il fronte finestrato risulta essere esposto a sud est.
- ⁸ Ad esclusione della finestra del bagno.
- ⁹ Rivestimenti: bagno h 2,00 m. Zona cottura solo parziale.
- ¹⁰ Dotato di doccia.
- ¹¹ Accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale 13/89 e del DM 236/89. Soggetti diversamente abili con riferimento a funzioni corporee correlate al movimento fisico di persone utilizzanti sedie a ruote (cfr. ICF OMS), nonché per altri impedimenti psichici o fisici.
- ¹² Come indicate dall'Amministrazione Condominiale con comunicazione in data 12.04.23 (comprensiva di allegati).
- ¹³ Le verifiche di conformità normativa, sono state svolte in base alle indicazioni contenute nel relativo quesito giudiziario i cui esiti sono sopra indicati, ogni altro aspetto non è stato esaminato. - Sono stati esclusi dalla verifica di conformità normativa gli aspetti indicati nelle Appendici A, B e C, della norma UNI 10998:2002 - Archivi di gestione immobiliare, tranne gli aspetti trattati al punto 7 della presente relazione e solo per gli elementi indicati. - Resta in ogni caso esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.
- ¹⁴ Risulta modificato l'assetto distributivo dell'appartamento mediante la realizzazione di un tavolato a suddivisione dell'unico locale originario; poiché tali trasformazioni risultano in contrasto con l'art. 132 Regolamento edilizio del Comune di Grezzago è necessario il ripristino della situazione preesistente.
- ¹⁵ Quanto raffigurato risulta corrispondente alla situazione preesistente (locale originario). A seguito della messa in pristino non si ritiene indispensabile l'inoltro di un'istanza di aggiornamento (salvo diversa indicazione degli Uffici competenti).
- ¹⁶ Cfr. documentazione relativa agli atti di fabbrica.
- ¹⁷ Ai sensi del DM 37/08 smi. - Cfr. documentazione relativa agli atti di fabbrica.
- ¹⁸ Cfr. documentazione relativa agli atti di fabbrica.
- ¹⁹ In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P. - Consulente immobiliare (periodico) Il Sole 24 Ore, Mercato e investimenti, Appendice per le stime, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- ²⁰ Tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018
- ²¹ Tutti i dati di ricerca sono archiviati presso lo Studio scrivente e sinteticamente riportati in appendice. Detti dati sono stati rilevati o elaborati ai c.d. valori lordi (superfici, rendite e tasso) e sono arrotondati per eccesso o per difetto.
- ²² 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.
- ²³ Per quanto esposto nella presente relazione sono stati esclusi dal computo oneri riguardanti sanzioni amministrative e costi professionali, fermo restando la necessità di verifiche puntuali ed aggiornate da svolgersi presso i competenti Uffici.

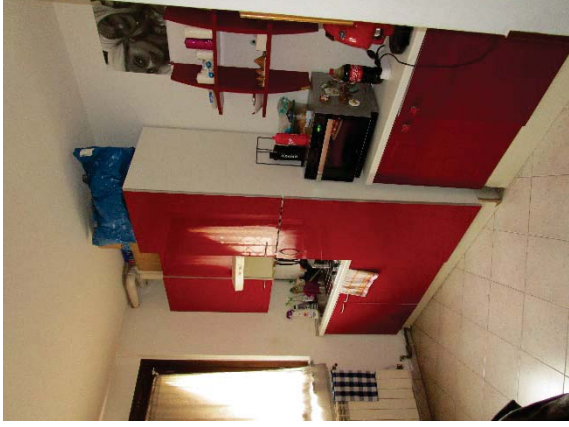




Porta di ingresso



Attuale zona notte



Attuale zona a giorno

Appartamento



Disimpegno

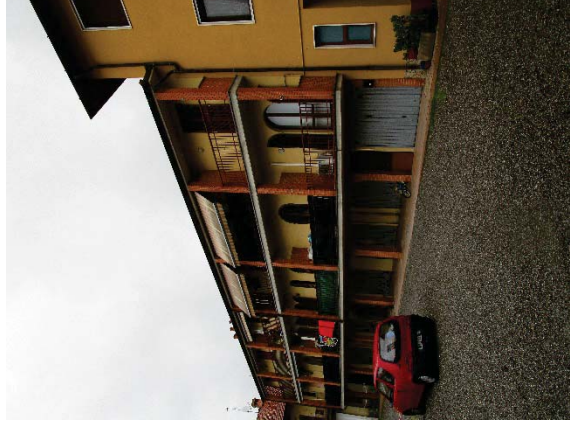


Bagno





Ingresso fronte strada



Corpo di fabbrica condominiale



Accesso condominio



Vano scala

Parti comuni ed esterni

Corte comune



Prospetto corpo di fabbrica verso confinanti



Analisi generale

ANDAMENTO DEI PREZZI DI VENDITA

Dati statistici e informazioni orientative

Comune di Grezzago (MI) - Centro urbano

Tipologia: residenziale - Zona Centrale

OMI - ADE (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato di interrogazione

Anno 2023 / Semestre 2 / Comune: Grezzago (MI) / Zona: Centrale / Centro urbano

Zona: B1 / Microzona: 0 / Tipologia prevalente: abitazioni civili / Destinazione: residenziale

Tipologia, stato conservativo e valore di mercato (€ m²)

Abitazioni civili: ottimo 1.450,00 ÷ 1.900,00 / normale 1.050,00 ÷ 1.400,00

Abitazioni economiche: ottimo 1.150,00 ÷ 1.450,00 / normale 850,000 ÷ 1.100,00

Immobiliare.it (Immobiliare.it - Spa)Valori medi di zona - Unità di misura: € m² - Periodo di osservazione: 2015 ÷ 2023 (cfr. grafici sottostanti)

Prezzo di vendita attuale: 1.331,00 (MIN 909,00 MAX 5.213,00)

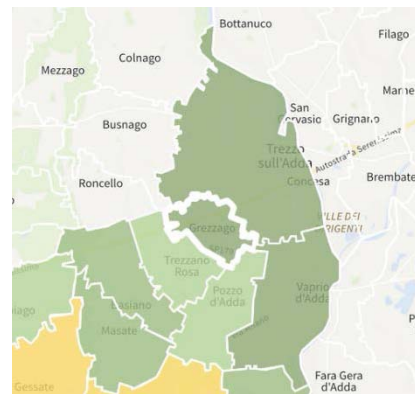
Variazioni nel periodo 2022 ÷ 2023 + 2,70 % (variazione annuale)

Variazioni nel periodo 2021 ÷ 2023 + 2,80 % (variazione biennale) 1294

ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA



ZONA RILEVAMENTO DATI



Analisi specifica di mercato

Proposte di vendita (c.d. asking price) - Fonte: Immobiliare.it - Spa

	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Piazza San Martino, 1	m ² 40,00	€ 45.000,00
b) Piazza San Martino, 1	m ² 47,00	€ 75.000,00
c) Via Cavour, 35	m ² 55,00	€ 60.000,00
Totali	m ² 142,00	€ 188.000,00

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{180.000,00 \text{ €}}{142,00 \text{ m}^2} = 1.267,60 \text{ € m}^2 \text{ arrotondato a } \mathbf{1.250,00 \text{ € m}^2} \quad (\text{€ m}^2 \text{ 1.100,00} \div \text{1.600,00})$$



Analisi generale di mercato

ANDAMENTO DEI PREZZI DI LOCAZIONE

Dati statistici e informazioni orientative

Comune di Grezzago (MI) - Centro urbano

Tipologia: residenziale - Zona Centrale

OMI - ADE (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato di interrogazione

Anno 2023 / Semestre 2 / Comune: Grezzago (MI) / Zona: Centrale / Centro urbano

Zona: B1 / Microzona: 0 / Tipologia prevalente: abitazioni civili / Destinazione: residenziale

Tipologia, stato conservativo e valore di mercato (€ m²)

Abitazioni civili: ottimo 4,8 ÷ 6,8 / normale 3,5 ÷ 4,7

Abitazioni economiche: ottimo 4,4 ÷ 5,5 / normale 3,3 ÷ 4,3

Immobiliare.it (Immobiliare.it - Spa)

Valori medi di zona - Unità di misura: € m² - Periodo di osservazione: 2015 ÷ 2023 (cfr. grafici sottostanti)

Prezzo di locazione attuale: 10,75 (MIN 6,42 MAX 2,73)

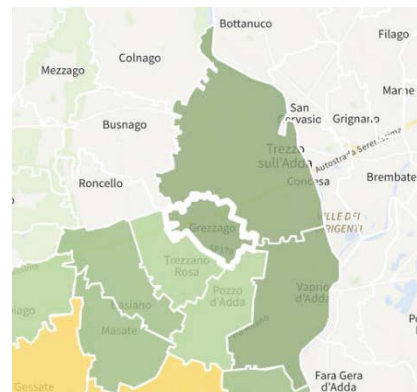
Variazioni nel periodo 2022 ÷ 2023 + 10,03 % (variazione annuale)

Variazioni nel periodo 2021 ÷ 2023 + 23,53 % (variazione biennale)

ANDAMENTO PREZZI DI LOCAZIONE



ZONA RILEVAMENTO DATI



Analisi specifica di mercato

Proposte di locazione (dati non rilevabili salvo eccezione)



Calcolo del valore di mercato

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA**Metodo di stima**

Tra i procedimenti di stima finanziaria il più semplice è quello di capitalizzazione diretta, tramite cui è determinabile il valore di mercato di un bene immobiliare in base all'accumulazione iniziale di n annualità illimitate costanti ed anticipate nel tempo, in rapporto ad un determinato saggio di capitalizzazione (Cfr. IVS - DC).¹

Determinazione del valore del bene oggetto di stima (V) $V = \frac{R}{i}$

V = valore (€) – R = rendita finanziaria (€)² – i = saggio di capitalizzazione (%)³

Determinazione del saggio di capitalizzazione (i) $i = \frac{r}{p}$

Rendita (r) € m² anno € 53,16

Alienazione (p) € m² € 1.384,00

$$i = \frac{r}{p} \quad \text{ossia} \quad \frac{53,16}{1.384,00} = 3,80\%$$

Saggio di capitalizzazione (i) 3,80%

Determinazione della redditività del bene oggetto di stima (R) $R = r \cdot s$

Superficie commerciale (s) m² 31,00

Rendita (r) € m² anno € 53,16

Rendita (R) € anno € 1.647,96

cui segue: $V = \frac{R}{i}$ ossia $\frac{1.650,00}{3,80\%} = 43.231,05$ così arrotondato:

Valore di mercato (V) € 43.000,00

¹ Riferimenti principali: International Valuation Standards (IVS) - Direct Capitalization (DC).

² Fonti principali: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Borsino immobiliare, Borsino Service Srl, Roma.

³ Idem.

