

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Procedura R.G. n. 451/2020**

Giudice

**Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE ESTIMATIVA

**Lotto unico**

Unità immobiliare ad uso residenziale

**Milano - Viale Brianza, 14/A**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

## SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento e cantina**
2. Ubicazione: Viale Brianza, 14/A - 20127 Milano
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni civili (A2) - Identificativi: F. 232, P. 381, S. 14
4. Possesso: utilizzati da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: Condominio di Viale Brianza 14/A,
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: non riscontrata (non trascritta accettazione eredità [REDACTED])
8. Stima del bene a valore di mercato: € **540.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: € **503.000,00**

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 135,00 m<sup>2</sup>, costituita da un appartamento al piano terzo (quarto fuori terra), nonché da una cantina al piano interrato, sita in Milano, Viale Brianza, civ. 14/A. - Identificazione catastale (come da visura): appartamento - F. 232, P. 381, S. 14, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7 vani, Rendita € 1.446,08. Coerenze (come da atto di provenienza) - appartamento: nord cortile comune, sud Viale Brianza, est Condominio di V.le Brianza 14, ovest vano scala e appartamento subalterno 18; cantina: nord cantina n. 3, sud cantina n. 5, est corridoio comune, ovest la Via Beroldo. - Allegati: a) provenienza, c) catasto.

Annotazione - A margine di quanto precede si segnala la sussistenza di irregolarità concernenti taluni dati catastali, seppur non tra quelli sopra indicati. Al riguardo si rinvia all'istanza inoltrata all'Ufficio catastale ADE UPT di Milano, in appendice.

## **2 Descrizione del bene**

LOCALITA' - L'oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale e semicentrale, posta nelle adiacenze di Piazzale Loreto e della Stazione Centrale di Milano. La zona, dotata di servizi di primaria e secondaria urbanizzazione, a discreto traffico automobilistico e scarsa disponibilità di parcheggi, offre un'ampia pluralità di servizi, tra cui: 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) 8; Malpensa (VA) 52; Orio al Serio (BG) 48; raccordo autostradale più prossimo: Lambrate 4; stazioni ferroviarie e metropolitane più vicina: Centrale FS (servizio suburbano regionale e M3) 1,5, Loreto (M1 e M2) 0,5; trasporti urbani di superficie: linee n. 1, 39, 55, 56, 81, 91, 92 e 965.

EDIFICIO - Il fabbricato, che appare in buono stato conservativo ed è costituito da nove piani fuori terra<sup>1</sup>, viene gestito in regime di condominio ed è dotato di un servizio di portineria. La costruzione è stata realizzata verosimilmente mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite in clinker, il tutto sottostante a un tetto a falde. Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzato con distribuzione a pannelli, adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, ascensori, automazione porte e cancelli e citofonia.<sup>2</sup>

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede tramite un portone fronte strada ed un androne, potendo utilizzare poi due ascensori, oppure la scala condominiale. L'alloggio si compone di un soggiorno, tre camere, un locale accessorio, due bagni, una cucina, un ampio corridoio d'ingresso e due disimpegni<sup>3</sup> nonché di due balconi, posti su lati contrapposti.<sup>4</sup> Gli infissi esterni sono costituiti dalle due porte di ingresso in legno, nonché dalle finestre e porte finestre degli altri locali. Detti infissi, in legno con vetro semplice, sono dotati di oscuranti (avvolgibili in legno). Gli infissi interni sono costituiti sia da porte a battente in legno, sia da porte in legno e vetro con sopraluca. I pavimenti sono in marmo (soggiorno, studio e corridoio), in legno (camere), in scaglie di marmo (disimpegni e bagno) e in ceramica (cucina e bagno). Sono altresì in ceramica le pareti della cucina e dei bagni.<sup>5</sup> Le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati uno di quattro e l'altro di tre apparecchi sanitari.<sup>6</sup> L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di buona qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già indicati, l'alloggio è corredato da un cuoci vivande e dalla predisposizione per l'ubicazione di una lavabiancheria (locale cucina). L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.<sup>7</sup>

CANTINA - Il vano,<sup>8</sup> accessibile da un cortile esterno e da una scala interna è segregato da una porta in legno. L'interno del locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico. - L'ambiente è impegnato da tubazioni verosimilmente condominiali.

### 3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06.10.21, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detto bene 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 l'intera quota: **a)** per la quota di un mezzo in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 23.05.92 ai nn. 31737/21301, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 31.07.95 ai nn. 29218/20116; **b)** per la quota di un mezzo in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 11.02.06 ai nn. 10484/5824, per la quale non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.<sup>9</sup>
- 4.2 Precedenti: a) [REDACTED] per la quota di un mezzo rispettivamente in forza di atto Dott. Arturo Brienza (Notaio in Milano), in data 23.09.94 al n. 21572/4772, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 31.07.95 ai nn. 29218/20116; b) [REDACTED] per l'intera quota in forza di atto antecedente al ventennio.<sup>10</sup>

### 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 giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 23.01.14 ai nn. 2883/365, a favore di Condominio di Viale Brianza 14/A con sede in Milano C.F. 80140380157, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota; b) ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 03.06.19 ai nn. 41231/6991, a favore di Condominio di Viale Brianza 14/A con sede in Milano, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota.

5.2.2 Pignoramento: a) derivante da atto di precetto del 19.03.14, n. 5145, contro [REDACTED] per l'intera quota a favore del Condominio di Viale Brianza 14/A con sede in Milano, trascritto il 13.06.14 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 29603/21872; b) derivante da atto di precetto del 25.02.20, n. 2973, contro [REDACTED] per l'intera quota a favore del Condominio di Viale Brianza 14/A con sede in Milano, trascritto il 11.06.20 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 34548/21785.

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 23.07.20, dal Dott. A. Alippi, Notaio in Milano; lo scrivente ha effettuato il 07.09.21 una verifica riguardante il periodo successivo al 23.07.20, non rilevando elementi di aggiornamento. - Allegati: b) Conservatoria.

## 6 Spese di gestione immobiliare<sup>11</sup>

6.1 Ordinarie annue: € 4.600,00 circa

6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00

6.3 Scadute ed insolute al 20.07.21: € 28.152,00

Al compendio staggito, competono quote millesimali pari a: 42,00 (parti comuni); 44,37 (riscaldamento) - Allegati: a) provenienza; i) comunicazione.

## 7 Conformità normativa

7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata. - Allegati: f) certificato

7.2 Regolarità edilizia: non riscontrabile o, riscontrabile solo parzialmente, poiché è stata resa disponibile solo una parte dei titoli abilitativi, con esclusione degli elaborati grafici.<sup>12</sup> - Allegati: g) licenze edilizie, h) comunicazione Ufficio Visure

7.3 Regolarità catastale: non riscontrata per difformità rilevate nelle intestazioni e nelle raffigurazioni grafiche,<sup>13</sup> che dovranno essere aggiornate - Appendice: "e-mail ADE e-mail UTP - Milano" | Allegati: c) catasto.

7.4 Prestazione energetica: APE non disponibile.

7.5 Ulteriori aspetti di conformità normativa:

- Sicurezza delle strutture portanti: non è stato possibile acquisire il certificato di idoneità statica o di altro titolo equipollente, poiché non è stato possibile esaminare la documentazione relativa agli atti di fabbrica.
- Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità<sup>14</sup> riguardanti gli impianti tecnologici dell'edificio, nonché quelle inerenti agli impianti tecnologici dell'appartamento.
- Sicurezza antincendio: è stato acquisito il certificato di rinnovo della SCIA Antincendio n. 6796, rilasciata dal Comando Provinciale dei VVF di Milano, in corso di validità sino al 28.04.23.

Annotazione - Le verifiche di conformità normativa, di cui al presente punto 7, 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.<sup>15</sup>

## 8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)<sup>16</sup>

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

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	131,71	1,00	131,71
Balconi (unità principale)	8,86	0,25	2,22
Cantina (pertinenza)	6,07	0,20	1,21
Totale			135,14
Totale arrotondato			<b>135,00</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

**9 Analisi di mercato**

Milano - Zona semiperiferica

**9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito**

Pur ritenendo possibile la costituzione di due distinte unità immobiliari, tra loro di diversa consistenza, non si reputa economicamente conveniente attuare frazionamenti, ritenendo il bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

**9.2 Dati generali di compravendita - Disamina**

Sono stati considerati, 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:<sup>17</sup>

- a) Viale Brianza, 14/A – Notaio Giacomo Milioti (R.R. 80579 / 14775), Milano, 27.04.20
- b) Viale Brianza, 12/A – Notaio Elisabetta Rotta Gentile (R.R. 35726 / 12572), Rivolta d'Adda, 29.04.19
- c) Viale Brianza, 27 – Notaio Anna Coccoli (R.R. 2971 / 2056), Cernusco sul Naviglio, 18.04.19

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,<sup>18</sup> 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) Viale Brianza, 14/A .....	m <sup>2</sup> 135,00	€ 585.000,00
b) Viale Brianza, 12/A .....	m <sup>2</sup> 147,00	€ 580.000,00
c) Viale Brianza, 27 .....	m <sup>2</sup> 155,00	€ 570.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{1.735.000,00 \text{ €}}{437,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 \text{ 3.970,25 arrotondato a € m}^2 \text{ 4.000,00}$$

**11 Determinazione del valore immobiliare<sup>19</sup>**

Bene costituito da appartamento e cantina come precedentemente descritto:

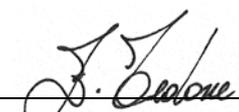
Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	135,00
Valore a m <sup>2</sup> .....	€	4.000,00
Valore complessivo .....	€	540.000,00

**Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:**

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) <sup>20</sup> .....	€	27.000,00
Reintegro spese condominiali insolute .....	€	9.200,00
Regolarizzazione catastale (tributi e costi professionali) .....	€	800,00
<b>Totale detrazioni</b> .....	<b>€</b>	<b>37.000,00</b>

**Valore del bene staggito proposto a base d'asta** ..... **€ 503.000,00**

Milano, 11.11.21

  
 Arch. Francesco Tedone  
 Valutatore immobiliare certificato



## **Appendice**

Documenti prodotti dallo scrivente

---

e-mail ADE UPT di Milano  
analisi di mercato  
scheda IVS MCA  
stampe fotografiche

## **Allegati**

Documenti acquisiti dallo scrivente

---

- a) Studio Notaio Alessandro Giuliani
    - 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)
  - e) Proprietà immobiliare
    - n. 1 Dichiarazione di successione
    - n. 1 Domanda di volture
- Amministrazione Comunale - Sportello unico edilizia
- f) n. 1 certificato di agibilità
  - g) n. 2 licenze edilizie
  - h) n. 1 comunicazione Ufficio Visure
- Amministrazione Condominiale
- i) n. 1 comunicazione comprensiva di allegati

Documenti prodotti dallo scrivente

---

n. 2 istanze di accesso agli atti  
n. 1 acquisizione documenti in copia

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra lo scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico, salvo quanto riportato in appendice (e-mail ADE UPT di Milano).

(segue)

## Annotazioni

---

- <sup>1</sup> Destinazioni d'uso: residenziale e commerciale (quest'ultima solo a piano terra, salvo verifica)
- <sup>2</sup> Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima
- <sup>3</sup> Locali aventi tutti altezza di m 2,90
- <sup>4</sup> I fronti finestrati risultano essere esposti a sud-est e a nord-ovest
- <sup>5</sup> Rivestimenti H m 1,60 (per la cucina limitatamente alla parete attrezzata a zona cottura)
- <sup>6</sup> Rispettivamente: uno con vasca e l'altro con simil lavatoio avente dimensioni relativamente ridotte
- <sup>7</sup> Precisazioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale 13/89 e del DM 236/89 e soggetti diversamente abili con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico di persone utilizzanti sedie a ruote (cfr. ICF OMS)
- <sup>8</sup> Altezza del vano m 2,50
- <sup>9</sup> Sussistono irregolarità concernenti taluni dati catastali (cfr istanza inoltrata presso l'Ufficio catastale ADE UPT di Milano, in appendice)
- <sup>10</sup> Idem
- <sup>11</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale
- <sup>12</sup> È desumibile, seppur impropriamente, una sostanziale conformità normativa dello stato di fatto in relazione agli elaborati grafici un tempo correlati agli aspetti antincendio e per altro simili agli elaborati grafici uniti all'atto di provenienza. In relazione a quanto precede, risulta modificato l'assetto distributivo dello appartamento mediante la suddivisione del locale soggiorno (edificazione di una porzione di tavolato), oltre a un'apertura e a una chiusura di vani porta in una delle zone disimpegno. In relazione a dette modifiche è dubbia la possibilità o la necessità di inoltrare un'istanza di sanatoria (CILA), non sussistendo il titolo abilitativo di raffronto, tenuto conto anche del fatto che l'assetto distributivo venutosi a determinare non risulta confliggere con le disposizioni regolamentari emanate dalla competente Amministrazione Comunale.
- <sup>13</sup> Risulta modificato l'assetto distributivo dell'appartamento mediante la suddivisione del locale soggiorno (edificazione di una porzione di tavolato), oltre a un'apertura e a una chiusura di vani porta in una delle zone disimpegno.
- <sup>14</sup> Ai sensi del DM 37/08 smi
- <sup>15</sup> 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.
- <sup>16</sup> 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
- <sup>17</sup> Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente
- <sup>18</sup> International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London
- <sup>19</sup> 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)
- <sup>20</sup> 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

///



F.232, P.381, S.14 - Richiesta informazioni / Correzioni e integrazioni dati intestatari

↳ Rispondi    ↶ Rispondi a tutti    → Inoltra    ⋮

lunedì 08/11/2021 09:42

 nuntius@tin.it  
A ADE - UPT Milano (upt.milano@agenziaentrate.it)  
Cc Domenico Galletta  
 Messaggio con priorità Alta.



Comunicazione inviata all'Ufficio catastale  
ADE UPT - Milano

Tribunale Ordinario di Milano - III Sezione Civile - Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni  
Esecuzione immobiliare n. 451/2020 - Accertamenti immobiliari: diritti di proprietà  
Comune di Milano - Viale Brianza 14/A - Catasto F. : F.232, P.381, S.14 - **Urgente!**

Buongiorno, richiamo quanto scritto in precedenza dal 24/03/21.

Con riferimento alla procedura in epigrafe e in relazione all'immobile in oggetto, occorre sapere se sia stata inoltrata la seguente richiesta di voltura:

- favore [redacted] quota di proprietà 1/2
- contro [redacted] quota di proprietà 1/2

Si annota che detta richiesta potrebbe essere stata ricevuta dall'Ufficio, con più probabilità, dopo il 27/04/1992 o dopo il 28/04/2011.

Si evidenzia che per l'altra quota di 1/2 risulta inoltrata a Catania, il 18/08/2003, ricevuta n. 298629, la seguente richiesta di voltura:

- favore [redacted] quota di proprietà 1/2
- contro [redacted] quota di proprietà 1/2

Ulteriormente a quanto precede, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, si segnala che ad oggi gli intestatari risultano essere:

[redacted]  
Atteso il decesso degli intestatari ed il subentro ereditario di [redacted] come da certificato notarile Alippi, 23/07/2020; nonché nella indisponibilità delle richieste di voltura, si ritiene debbano essere apportate le seguenti correzioni ed integrazioni, evidenziate in rosso:

- 1^ correzione: [redacted]
- 2^ correzione: [redacted]
- 1^ integrazione: [redacted]
- 2^ integrazione: [redacted]

Tutto quanto precede si richiede ogni informazione utile, nonché ogni utile indicazione operativa per la regolarizzazione della posizione.  
In attesa di un gradito riscontro si ringrazia per la preziosa collaborazione.

Cordiali saluti, arch. F. Tedone - 3358005623 / 3358005124

Allegati: atto di provenienza, visura, note di successione [redacted] planimetria.

### Analisi di mercato

COMUNE DI MILANO - ZONA BRIANZA PASTEUR / BUENOS AIRES VITRUVIO

#### DATI GENERALI DI COMPRAVENDITA - DISAMINA

##### Elementi esaminati:

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

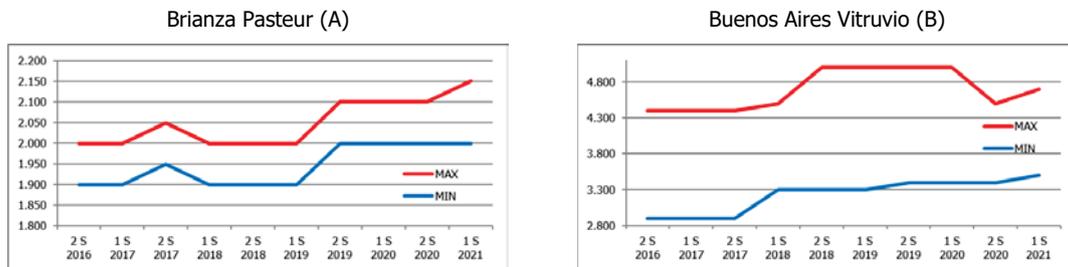
##### Andamento quinquennale dei prezzi di alienazione - Valori medi di zona

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

**Residenza** - Periodo di osservazione 2016 ÷ 2021 - Valore medio a m<sup>2</sup>: € 2.625,00 (A) / 4.100,00 (B)

Variazioni nel periodo MAX: 7 % (A e B) - Min: 20 % (A e B)

Valori a fine periodo MAX: € 3.000,00 (A) / 4.700 (B) m<sup>2</sup> - Min: € 2.250,00 (A) / 3.500 (B) m<sup>2</sup>



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

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

Viale Brianza, 34 ..... m<sup>2</sup> 138,00 € 595.000,00

Via Andra Costa, snc ..... m<sup>2</sup> 138,00 € 650.000,00

Via Andra Costa, snc ..... m<sup>2</sup> 125,00 € 650.000,00

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{1.895.000,00 \text{ €}}{401,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 4.725,68 - 5\% = \text{€ m}^2 4.489,49$$

Valore medio: € 4.500,00 a m<sup>2</sup>

##### Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

È 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](http://www.immobiliare.it)  
Valori monetari, detti anche asking price, soggetti mediamente ad una riduzione del 5%. 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 (€)	585.000,00	580.000,00	570.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	18	30	30	-
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	135,00	147,00	155,00	135,00
Stato conservativo (1 ÷ 3)	3	3	1	1
Piano (n.)	4	3	7	3
Climatizzazione ambienti (0 - 1)	1	0	0	0

Valori unitari (VU) - Valori marginali (VM)	A	B	C	S
Transazione - VM (€ mese) - Cfr. Analisi di mercato	3.482,14	3.452,38	3.392,86	-
Superficie comm.le - VU minore tra i comparabili (€ m <sup>2</sup> )	3.607,59	3.607,59	3.607,59	-
Stato conservativo - VU (€°)	25.000,00	25.000,00	25.000,00	-
Piano - VU (€)	292,35	580,00	285,00	-
Climatizzazione ambienti - VU (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-

Sintesi estimativa (€) - Differenze di valore	A	B	C	S
Valori di alienazione	585.000,00	580.000,00	570.000,00	-
Transazione	62.678,57	103.571,43	101.785,71	-
Superficie commerciale	0,00	- 43.291,14	- 72.151,90	-
Stato conservativo	- 50.000,00	- 50.000,00	0,00	-
Piano	- 292,35	0,00	- 1.140,00	-
Climatizzazione ambienti	- 3.000,00	0,00	0,00	-

Valori di alienazione correlati	594.386,22	590.280,29	598.493,82	-
---------------------------------	------------	------------	------------	---

$$S = (A + B + C) : 3 = (\text{€ } 594.386,22 + 590.280,29 + 598.493,82) : 3 = \text{€ } 594.386,77$$

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

$$d\% = [(V_m - V_m) \cdot 100] : V_m = [(598.493,82 - 590.280,29) \cdot 100] : 590.280,29 = 1,39\% \leq 10,00\%$$



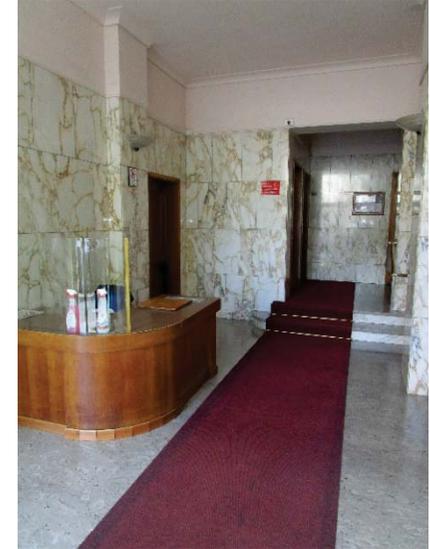
Viabilità da Piazzale Loreto



Edificio



Accesso



Androne

Ascensori



Vano scale



Porta appartamento



Corridoio





Soggiorno



Studio

Camera da pranzo



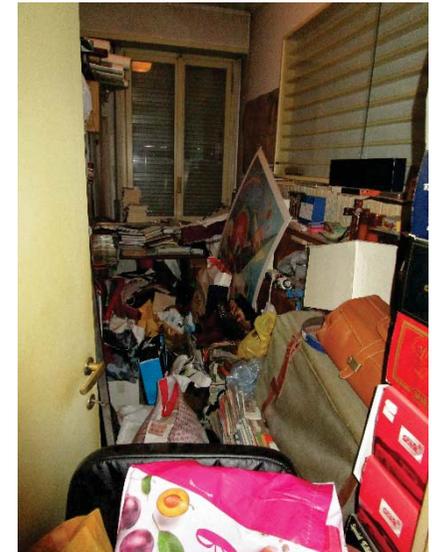
Cucina



Disimpegno



Locale accessorio





Camera da letto



Balconi



Bagni



Cantina



Porta



Interno