



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 337/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOCIETÀ CONSORTILE PER AZIONI

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.sa Ida Maria CHIEFFO

CUSTODE:

dott. Giuseppe FANTIGROSSI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA  
IMMOBILE IN MILANO via QUINTO ROMANO 40 p.2**

**udienza del 18/02/2020 ad ore 10:40**

TECNICO INCARICATO:

**dott. arch. STEFANIA MAGNI**

CF:MGNSFN67E44F205Z  
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47  
telefono: 0220404316  
fax: 0292879540  
email: stefania.magni@perucciengineering.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 337/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 40** senza accessori

**appartamento piano 2** a MILANO via Quinto Romano 40, quartiere BAGGIO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **Foglio 368 particella 224 sub. 506** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1812599, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 193,67 Euro,
- indirizzo catastale: VIA QUINTO ROMANO n. 40, piano: 2,
- intestato a [REDACTED]
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI-ballatoio/vano scala-altro map/via Quinto Romano/altra UI.

NB: Il sub 506 deriva dal sub 8 per VARIAZIONE del 18/04/1994 in atti dal 18/10/1999 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 9720.1/1994)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.758,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.270,78</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **debitore con famiglia in qualità di proprietario**.

L'occupante si dichiara lavoratore con moglie lavoratrice; dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie e 3 figli di cui uno minore (M 2010)

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Ai fini dell'ODL si ravvisa la presenza di un cane taglia piccola;

Immobile da considerarsi **LIBERO** ai fini del decreto di trasferimento.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 07/07/2006** a firma di LAINATI ENRICO notaio in Milano ai nn. 9890/4570 di repertorio,

iscritta il 12/07/2006 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 12476 Registro Generale 56219,

a favore di **BANCA INTESA S.P.A.**, contro [REDACTED]

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Importo ipoteca: €. 232.500,00.

Importo capitale: €. 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni al termine delle rate del mutuo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento del 19/02/2019** a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3802 di repertorio,

trascritto il 15/03/2019 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 13061 Registro Generale 19538,

a favore di **ISP OBG Srl**, contro [REDACTED]

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Fino all'occorrenza cifra di €. 8.793,65

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**attuali proprietari dal 07/07/2006**), con atto stipulato il 07/07/2006 a firma di LAINATI ENRICO notaio in Milano ai nn. 9889/4569 di repertorio,

trascritto il 12/07/2006 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 32062 Registro Generale 56218

Prezzo: €. 109.108,00

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 1/1 SANNA Riccardo

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 25/02/2000**),

con atto stipulato il 29/09/1995 a firma di NOTAIO MICHELE CAPASSO in Milano ai nn. 84714 di repertorio,

trascritto il 04/10/1995 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 22641 Registro Generale 33133

- 1/2 BIONDO Nicola - 1/2 PAVESI Ines

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**dal 25/02/2000 fino al 23/02/2001**),

con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di DE ROSA GIUSEPPE notaio in Milano ai nn. 7224 di repertorio,

trascritto il 13/03/2000 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 8846 Registro Generale 13274

- 1/2 DACILLO Levita - 1/2 DACILLO Erano

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**dal 23/02/2001 fino al 07/07/2006**),

con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di DE ROSA GIUSEPPE notaio in Milano ai nn. 8929 di repertorio,

trascritto il 28/02/2001 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 7685 Registro Generale 10677

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- DIA N. 239 e successive varianti, intestata a PERI, per lavori di opere interne, presentata il 28/02/1994 con il n. 00239 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 2 del 05/03/2019.

L'immobile ricade in zona TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii) TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

rc = 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq.

Classificazione sismica La nuova zonizzazione sismica approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le disposizioni previste dalla LR n. 33/2015 del 12/10/2015 sono divenute efficaci dal 10/04/2016. La Zona Sismica del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla classe 3.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE ART. 18.2 Sensibilità paesaggistica bassa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

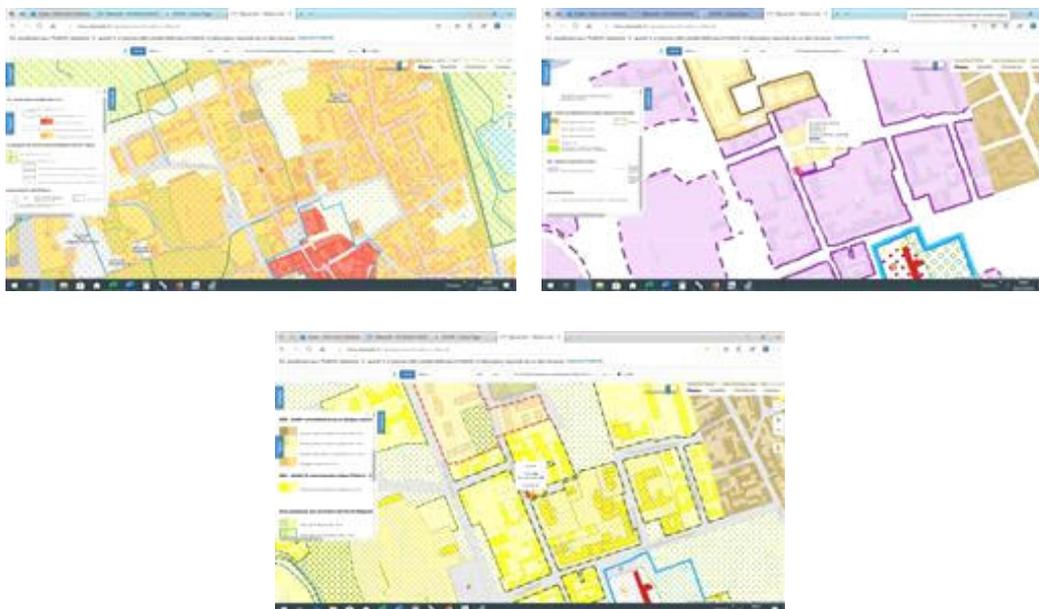
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

BENI IN MILANO VIA QUINTO ROMANO 40, QUARTIERE BAGGIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 40** senza accessori

**appartamento piano 2** a MILANO via Quinto Romano 40, quartiere BAGGIO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

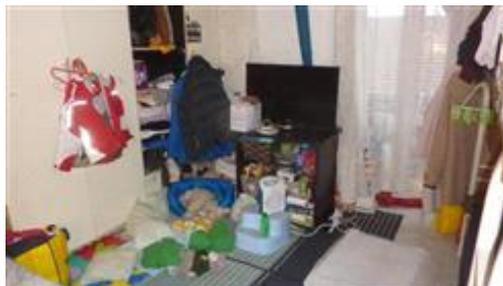
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Identificazione catastale:

- **Foglio 368 particella 224 sub. 506** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1812599, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 193,67 Euro,
- indirizzo catastale: VIA QUINTO ROMANO n. 40, piano: 2,
- intestato a (████████████████████)
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI-ballatoio/vano scala-altro map/via Quinto Romano/altra UI.

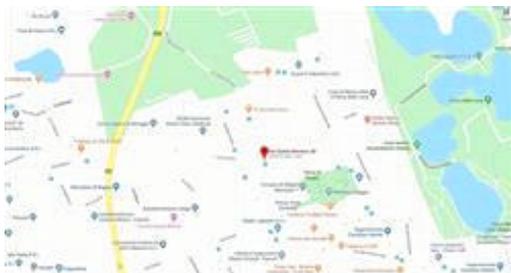
NB: Il sub 506 deriva dal sub 8 per VARIAZIONE del 18/04/1994 in atti dal 18/10/1999 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 9720.1/1994)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

**Quinto Romano** è un quartiere di Milano, posto nella periferia occidentale della città, appartenente al Municipio 7. Non è solo uno dei borghi più belli, è anche uno dei più strategici. È detto così semplicemente perché situato a 5 miglia dal centro storico di Milano. Si trova al centro delle quattro fondamentali realtà ecologiche che caratterizzano fortemente l'intera parentesi Ovest del Comune milanese, il parco delle Cave, Bosco in città, Parco di Trenno e Parco Sud. Come dire le più vaste e particolari realtà ambientali della metropoli. In altri termini, Quinto Romano si trova al centro di un verde urbano connotato da giganteschi sforzi di recupero ecologico. Ognuno possiede una propria amministrazione gestionale affidata a istituzioni ambientaliste, con la sola eccezione dell'oasi verde di Trenno. Quinto Romano, anche per la considerevole distanza dal centro di Milano, mantiene un aspetto rurale fino agli anni sessanta del Novecento, rimanendo una borgata agricola ricca di cascine. A tutt'oggi il quartiere ha conservato alcune caratteristiche agricole che si mescolano allo sviluppo urbano tipico di un quartiere periferico di una grande città. Il quartiere condivide con altre realtà simili anche le problematiche sociali e le tossicodipendenze. La popolazione del quartiere ha una palese percezione di una propria identità locale ed un atteggiamento costruttivo, che si esplicita nella costituzione di associazioni di sostegno sociale. Alcune statistiche confermano che, rispetto ad altri quartieri periferici di Milano, il numero degli atti criminali è molto alto. Degni di nota a Quinto Romano sono l'Aquatica, parco acquatico per il tempo libero, ed il campeggio di "Città di Milano", l'unico presente nel territorio comunale. In Via Caldera 85 c'è il campo da calcio della Vercellese 1926. Dal 2005 è attiva la cooperativa sociale Nuove Risorse che offre uno spazio compiti, una Biblioteca e attività culturali e didattiche per ragazzi ed adulti. Quartiere in via di riqualificazione con notevoli possibilità.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono QUINTO ROMANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE CAVE.





SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 min auto A 50 E 62	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 min auto A 50 E 62	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 min a piedi linee 67/76/433	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi: pessimo ★★★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (NE/SE/SO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in condizioni di manutenzione SCARSE. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1931 ristrutturato nel 1999. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 320.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio.

**Appartamento piano 2 SENZA ascensore, composto da ingresso su cucina con finestra su ballatoio, disimpegno, bagno cieco e camera con piccolo balcone su strada. Doppio affaccio NE/SO.**

**Appartamento in condizioni SCARSE**

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* realizzato in legno con apertura anta a battente al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in PVC al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*infissi interni:* battente/soffietto realizzati in legno mediocre ★★★★★★★★☆☆

*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*plafoni:* realizzati in rasatura a gesso. zone muffa e umidità mediocre ★★★★★★★★☆☆

*portone di ingresso:* blindata al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in metallo mediocre ★★★★★★★★☆☆

*rivestimento interno:* posto in bagno/cucina realizzato in piastrelle al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*citofonico:* audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA - MANCANO ADEGUAMENTI E CERTIFICAZIONI al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*fognatura:* con recapito in fognatura pubblica conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media ★★★★★★★★☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in gas pessimo ★★★★★★★★☆☆

metano i diffusori sono in radiatori alluminio.  
NON FUNZIONA

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in ferro/ca. IN LINEA CON al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆  
VIGENTE NORMATIVA

CLASSE ENERGETICA:



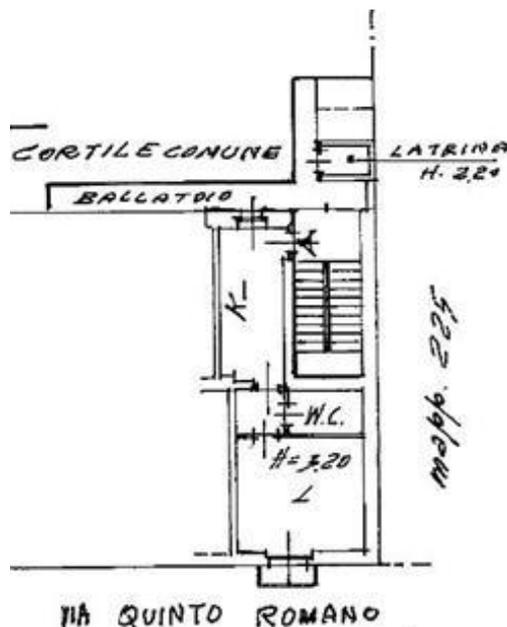
Certificazione APE N. PRESUNTO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2	40,00	x	90 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>36,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi

o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.415,52 = **50.958,72**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.958,72**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.958,72**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

A Milano, la rinnovata qualità urbana, unita al consolidamento dei fondamentali economici della città, hanno reso il capoluogo lombardo una delle mete più ambite come destinazione di studenti lavoratori, turisti, imprese e investimenti. Le conseguenze di questo dinamismo sul mercato immobiliare negli ultimi anni non si sono fatte attendere. L'andamento del mercato residenziale del 2018 ha continuato a registrare risultati positivi per un incremento dell'8,4 per cento sul 2017. Per la prima volta in oltre dieci anni la crescita su base annua del fatturato (più 8,7 per cento) è avanzata a ritmi più rapidi dell'incremento del numero di compravendite, grazie consolidamento della crescita delle quotazioni immobiliari nelle zone semicentrali della città. L'andamento delle quotazioni immobiliari nelle zone centrali di Milano, dopo un moderato assestamento nei primi anni della recente crisi economica, è tornato a crescere. I prezzi medi al metro quadrato del 2007 sono stati recuperati già a partire dal 2015 e nel corso degli anni successivi si è assistito ad una costante crescita.

*“Negli ultimi otto anni la crescita degli investimenti istituzionali che ha caratterizzato il mercato immobiliare è stata trainata in gran parte dalla capacità attrattiva della Lombardia, dove si è concentrato il 43,9 per cento degli investimenti nazionali, per un totale di oltre 20 miliardi di euro. Una crescita, quella lombarda, che tra il 2010 e il 2018 è stata significativamente più*

*rapida rispetto a quanto osservato nel resto del Paese, in particolare a partire dal 2015, quando il traino dell'area metropolitana Milanese si è fatto più significativo.*

Già nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Il contesto economico di riferimento vede l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa ha un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'è una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali sono in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città sono già in crescita con Milano che stacca tutte le altre città. Tutte le altre realtà sono ancora in recessione. Il mercato è ripartito ma è fragile. A frenare la ripartenza è un eccesso di immobili invenduti.

In sintesi il 2018 ha registrato su Milano prezzi stabili Case +0.8% e uffici +0.2%. Le previsioni 2018/2020 vedono compravendite di immobili residenziali in aumento ma con prezzi stabili fino al 2020.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare degli uffici e dei negozi lo stato è ancora di piena crisi.

DATI ANDAMENTO IMMOBILIARE del secondo quadrimestre 2018 redatto da **FIMAA Milano, Monza e Brianza**: Milano, compravendite immobiliari in aumento

Prendendo in considerazione **quattro indicatori (domanda, offerta, scambi, prezzi)**, risulta che a Milano ed area metropolitana migliora la percezione degli agenti immobiliari FIMAA sulla compravendita di abitazioni con una fiducia in crescita per la città del 3,3% rispetto al primo quadrimestre e del 15,7% sui tre anni. Nell'hinterland si vedono miglioramenti più contenuti: + 0,5% sul primo quadrimestre 2018 e + 3,1 rispetto a tre anni fa. **L'incremento dei prezzi di vendita riguarda Milano città**, mentre nei Comuni dell'area metropolitana milanese l'ottimismo è dato dalla ripresa dell'attività di intermediazione. A Milano città gli appartamenti più richiesti sono il bilocale e il trilocale; rispetto al passato risultano in crescita anche gli scambi di appartamenti più grandi (pentlocali). Bilocali e trilocali molto richiesti anche nell'hinterland (bene anche i quadrilocali). A Milano ed area metropolitana **forte domanda anche di abitazioni in affitto**, ma i prodotti offerti non sempre rispondono alle esigenze delle richieste. Cresce l'investimento nel residenziale. Operatori internazionali fanno crescere **l'investimento nel residenziale**, divenuto a tutti gli effetti una vera e propria alternativa asset class: le residenze tematiche (multifamily, student housing, senior living, residenziale con servizi, Rsa), l'affitto breve a uso turistico o ricettivo business, le formule di co-living fino ad ora quasi esclusivamente oggetto di convegni e meeting, hanno ormai preso forma in progetti concreti”.

#### **Il mercato immobiliare nel Comune di Milano**

Nella città di Milano sono al momento presenti 53.361 annunci di appartamenti in vendita che rappresentano quasi il 40% degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana. Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un appartamento in vendita, è pari a 3.550 €/m<sup>2</sup> e quindi circa il 98% in più rispetto alla media regionale. Con questi valori, Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti, con i prezzi più alti.

Secondo i dati ufficiali dell' OMI, tra tutte le 41 zone della città , i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **1.500 €/m<sup>2</sup>** (zona omi E7 MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) e **12.250 €/m<sup>2</sup>** (zona omi C14 PORTA NUOVA). Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in aumento (+3,91%).

Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Sempione, Lambrate, Corvetto, Bicocca, San Siro, Affori, Bocconi. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 7.426 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente

presenti.

La quotazione dei singoli appartamenti a Milano è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 2.600 €/m<sup>2</sup> o superiori a 4.300 €/m<sup>2</sup>.

Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 3.450 €/m<sup>2</sup>, oltre il 143% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

Già nel 2017 il mercato residenziale del Comune di Milano è stato caratterizzato da un ulteriore consolidamento del numero di transazioni residenziali, con un aumento del 7,9% su base annua: il numero di compravendite di abitazioni in città si è attestato sulle 23.706 unità, quota solo lievemente inferiore (del 5% circa) a quella degli anni immediatamente precedenti alla crisi del settore (2005-2006). Altri importanti segnali che giungono dal mercato sono la riduzione dei tempi di vendita e l'abbandono della politica degli sconti quale strumento stimolatore della vendita. I prezzi del settore residenziale in complesso (che raggruppa le tre forme di vetustà rilevate) crescono dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Rispetto a cinque anni fa le quotazioni delle tipologie residenziali appaiono significativamente ridimensionate, in particolare quelle del prodotto usato localizzato in posizioni periferiche (-10% circa). Da sottolineare la ripresa dei canoni di locazione residenziali che, partita a ritmo già piuttosto sostenuto nello scorso semestre, diviene ancora più significativa nel II semestre 2017 con incrementi semestrali medi che vanno dagli oltre 6 punti percentuali per gli appartamenti più piccoli a oltre il 9% per quelli di dimensioni maggiori. Prosegue l'incremento dei valori del comparto commerciale che a livello medio cittadino si attesta sul +1,9% su base semestrale e sul +2,3% su base annua: si tratta di una crescita iniziata dal Centro Storico nel 2015, in concomitanza con l'Esposizione Universale, e diffusasi solo in quest'ultimo semestre alle altre zone della città: la rilevazione evidenzia incrementi semestrali sopra la media nel Centro Storico (+2,1%), nei Bastioni (+2,8%) e nella cerchia Circonvallazione (+2,4%) ed inferiore ad essa unicamente nel Decentramento cittadino (+0,9%) dove, anche a causa della progressiva riduzione delle "attività di vicinato", permane uno scarso interesse per questa tipologia di prodotto, a meno che non sia localizzato in zone di forte passaggio o dove vi sia una significativa domanda di immobili finalizzata allo svolgimento di specifiche attività commerciali (ad esempio il comparto alimentare nelle zone Fulvio Testi-Ca' Granda, Padova-Palmanova ecc...). Elaborazioni effettuate da CBRE Research sottolineano il ruolo fondamentale che il comparto terziario-direzionale continua a svolgere nell'attrazione di investimenti in città: il 2017, con quasi 2,4 miliardi di euro diretti al comparto (di cui il 50% circa rappresentato da capitali stranieri), si conferma un periodo effervescente, in linea con il 2015 (anno in cui si è raggiunto il picco dell'ultimo decennio) e in lieve aumento rispetto al 2016. La stessa analisi riferisce come l'interesse degli investitori si concentri sulle aree centrali e sulle zone City Life, Bicocca e San Donato Milanese.

**Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);
- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixità funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1 - Provincia:

MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Suburbana/**BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO** Codice zona: E5 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: **Abitazioni di tipo economico** - Stato conservativo: Normale

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.350,00/1.600,00**

- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2018 pubblicati nel mese di marzo 2019. **64 BAGGIO QUINTO ROMANO** - Tipologia: **Appartamenti vecchi** (impianti obsoleti) o da ristrutturare

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.150,00/1.500,00**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 12 OFFERTE IMMOBILIARI - PREZZI OFFERTE VENDITE IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

**€/mq. 1.477,58**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di MILANO CDZ 7, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° semestre 2019., ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2018 pubblicati nel mese di marzo 2019.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	36,00	0,00	50.958,72	50.958,72
				<b>50.958,72 €</b>	<b>50.958,72 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un

frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.758,72**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5 %** 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: **€. 2.487,94**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

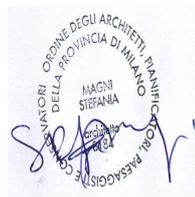
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.270,78**

data 18/01/2020

il tecnico incaricato  
dott. arch. STEFANIA MAGNI

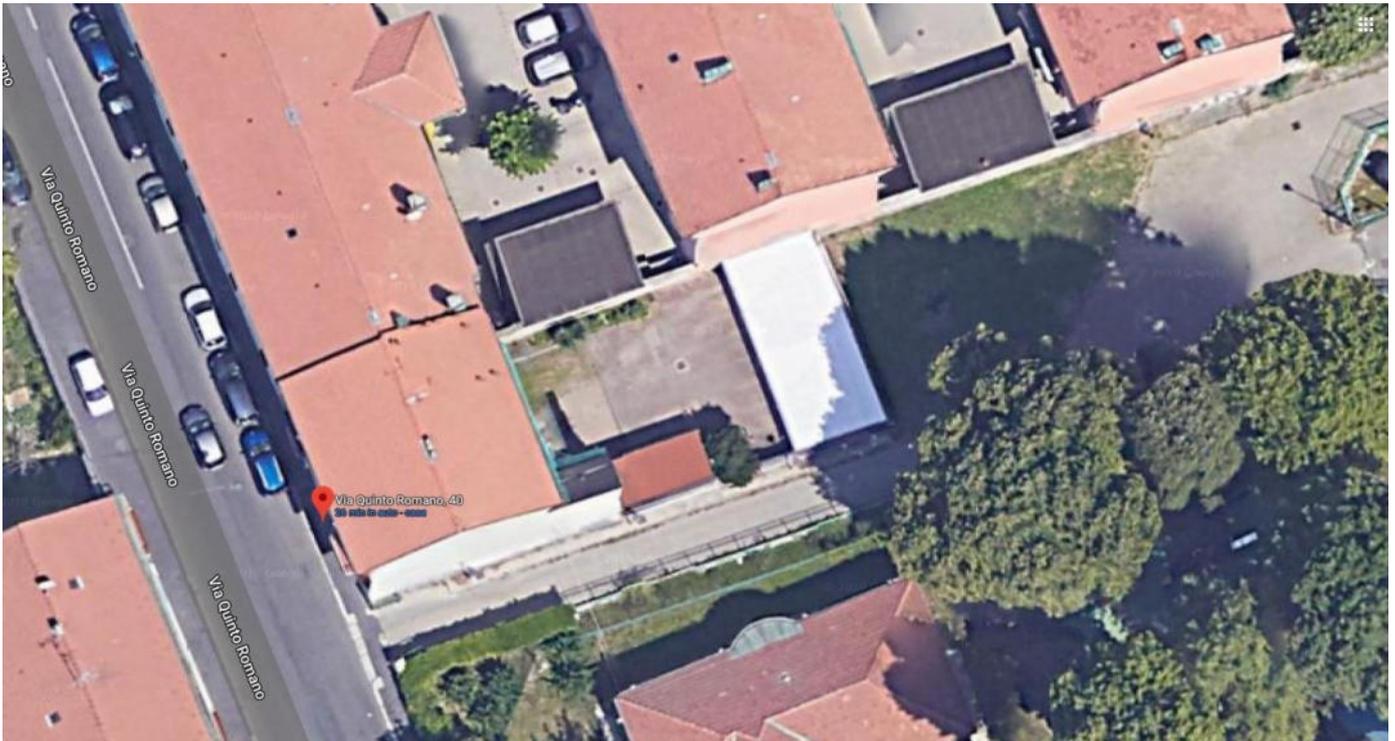
Firmato da:  
STEFANIA MAGNI  
Motivo:



Data: 18/01/2020 17:26:47



## RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA QUINTO ROMANO 40





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

