



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 109/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.sa Rita BOTTIGLIERI

CUSTODE:

avv. Michele GILIBERTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



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 109/2018

## LOTTO 1

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

**A**

- **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 65** con accessori (terrazzo pertinenziale)

appartamento a PIOLTELLO via CILEA 4H, quartiere SATELLITE,

della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà

1/2 di piena proprietà

- **Foglio 2 particella 289 sub. 55** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1621, scheda 0130351, categoria A/3, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 351,19 Euro,
- indirizzo catastale: VIA CILEA FRANCESCO n. 4 H, piano: 8/9,
- intestato a
- derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0483798 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 191967.1/2016)

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI/altra UI-vano scala-altra UI/altra UI/via Bellini.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,00 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>€. 66.093,73</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.789,04</b>
Data della valutazione:	<b>28/01/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il perito è ancora in attesa di verifica esistenza contratti di locazioni presso Direzione Provinciale di Milano. Sarà cura del perito in caso di esito positivo integrare la perizia prima dell'udienza 569.

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 08/03/2004** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 50079 di repertorio,

iscritta il 25/03/2004 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 9309 Registro Generale 40448,

a favore d [REDACTED]

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 187.500,00.

Importo capitale: €. 125.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni al termine delle rate del mutuo

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento del 12/01/2018** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 50079 di repertorio,

trascritta il 07/02/2018 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 10157 Registro Generale 15633,

a favore di [REDACTED] derivante da finanziamento ipotecario.

€. 77.389,25

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



- 1/2 [REDACTED]

per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 08/04/2004**), con atto stipulato il 08/03/2004 a firma di Notaio [REDACTED] n. 14349/9615 di repertorio, trascritto il 25/03/2004 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 20277 Registro Generale 40447

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 08/03/2004**), con atto stipulato il 23/12/1988 a firma di Rogante [REDACTED] e: MILANO ai nn. 52834 di repertorio, trascritto il 25/01/1989 a MILANO 2 ai nn. 8976/7126

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia N. 136/61** e successive varianti, intestata [REDACTED] NUOVA COSTRUZIONE,

presentata il 28/01/2020 con il n. 136 di protocollo, rilasciata il 28/01/2020 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 22/11/1964 con il n. 136 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011**

**L'immobile ricade in zona AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.**

Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in



caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra. Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca. Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestrate e m. 6,00 fra le pareti cieche. Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare. SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ONEROSA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA ONEROSA: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE I REQUISITI MINIMI DI ABITABILITA' NON RISULTANO VERIFICATI IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012. NON RISULTANO CERTIFICAZIONI RIGUARDO LE CANNE FUMARIE. PER REALIZZARE IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS SARA' NECESSARIO REALIZZARE SCARICO A PARETE PROVVISORIO PREVIA PRESENTAZIONE DI APOSITA DEROGA COMUNALE SECONDO INDICAZIONI CONTENUTE IN LINEE GUIDA COMUNE PIOLTELLO DEL 27/11/2017 PROT. 49865 - 04/12/2017 PROT 51030 IN ALLEGATO. IN ALTERNATIVA SARA' POSSIBILE REALIZZARE IMPIANTO ELETTRICO A FAN COILS. NB: SI RILEVA LA PRESENZA DI CALDAIETTA AUTONOMA SOLO ACS CHE SCARICA ALL'ESTERNO DIFFORMITA' NOTA 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.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

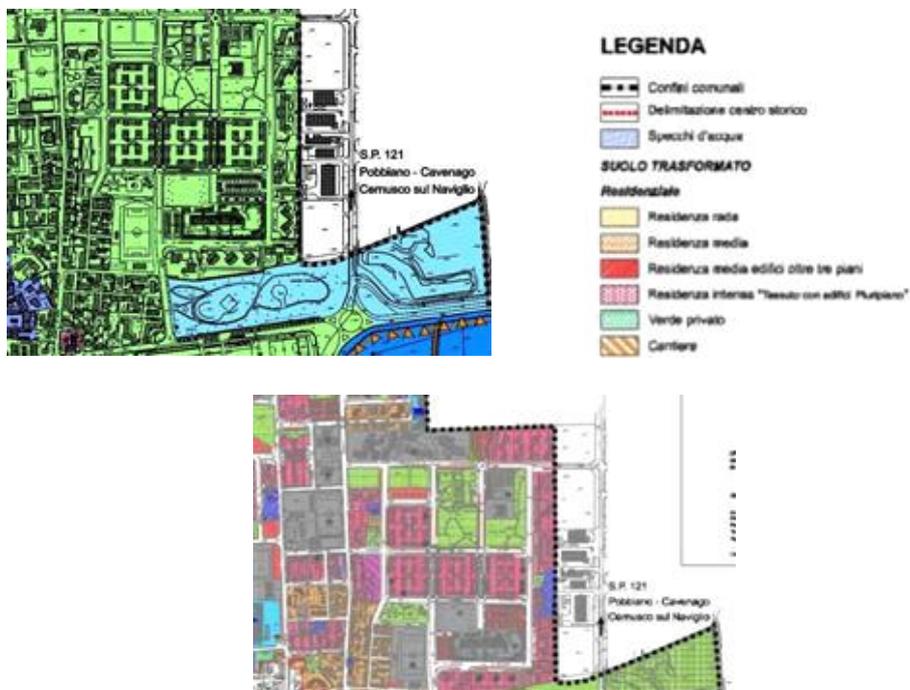
- NUOVA SCHEDA CATASTALE: € 500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 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: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

BENI IN PIOLTELLO VIA CILEA 4H, QUARTIERE SATELLITE

**APPARTAMENTO**



DI CUI AL PUNTO A

- **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 65** con accessori (terrazzo pertinenziale)

appartamento a PIOLTELLO via CILEA 4H, quartiere SATELLITE,

della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

1/2 di piena propriet

1/2 di piena propriet

- **Foglio 2 particella 289 sub. 55** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1621, scheda 0130351, categoria A/3, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 351,19 Euro,
- indirizzo catastale: VIA CILEA FRANCESCO n. 4 H, piano: 8/9,
- intestato a
- derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0483798 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 191967.1/2016)

Coerenze - Da nord a sud in senso orario: altra UI/altra UI-vano scala-altra UI/altra UI/via Bellini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Piolello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati.

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto

autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi

autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi

aeroporto LINATE 13 min auto

### **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

farmacie nella media

municipio nella media

negozi al dettaglio nella media

palestra nella media

parco giochi nella media

piscina nella media

polizia nella media

scuola elementare nella media

scuola per l'infanzia nella media

scuola media inferiore nella media

spazi verde nella media

supermercato nella media

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato da immigrati. Densamente popolato. Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria. Situazione di degrado degli spazi comuni. In via di riqualificazione. Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo esterno (scala H) con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. si articola su 11 piani fuori terra e 1 piano cantinato. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in molto scarse condizioni di manutenzione dell'appartamento **DISCRETE**.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3,5 vani comunicanti con servizio.

**Appartamento piano 8/9 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su cortile interno verso OVEST. Terrazzo pertinenziale soprastante 55 mq.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro/vetro con apertura manuale	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in PVC	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in klinker	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in rasatura a gesso/doppia mano vernice lavabile. alcune zone di muffa e umido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno/k realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



<i>antenna collettiva</i> : in linea conformità: in linea con vigente normativa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : a fune conformità: in linea con vigente normativa. con chiave - assenza di manutenzione	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: in linea con vigente normativa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: in linea con vigente normativa - mancano adeguamenti e certificazioni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con recapito in fognatura pubblica conformità: in linea con vigente normativa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: in linea con vigente normativa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: in linea con vigente normativa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in ferro/ca. in linea con vigente normativa - verifica e messa in sicurezza parapetto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



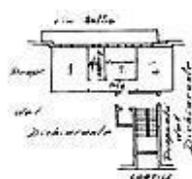
Certificazione APE N. PRESUNTO

CONSISTENZA:

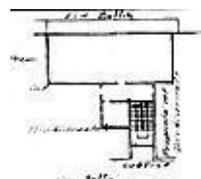
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO PIANO 8/9	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE TERRAZZO

**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 raggugliare 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: 67,00 x 1.043,19 = **69.893,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.893,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.893,73**

## 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 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.

*"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 (pentalocali). 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 nell' hinterland di Milano**

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie, come si vedrà in seguito). Nel periodo luglio dicembre 2017, infatti, nelle zone centrali dei comuni le quotazioni degli Appartamenti nuovi/classe energetica A-B (2.110 €/mq) e degli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (1.573 €/mq) crescono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,3% rispetto al I semestre 2017. Sempre nelle zone centrali dei comuni si rileva l'ulteriore decrescita semestrale (-0,5%) dei prezzi degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (1.101 €/mq). Nelle zone periferiche dei comuni i prezzi medi residenziali sono più contenuti (quelli degli Appartamenti vecchi o da ristrutturare scendono addirittura sotto la soglia dei 1.000 €/mq), ma le variazioni semestrali sono del tutto in linea con quelle osservate nelle zone centrali. Rispetto a cinque anni fa nella Città Metropolitana si registrano ridimensionamenti decisamente significativi dei valori medi di tutti i tipi di abitazioni monitorate, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche. Se per le quotazioni del prodotto di nuova costruzione i cali sono mediamente contenuti entro il 10%, è per quelle dell'usato che si evidenziano le decrescite maggiori: circa 14% per gli Appartamento recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e



di pregio e 19% per gli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Le variazioni tutt'ora negati ve delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione ri?ettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente o?erta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai signi?cativamente ridimensionate sia al fatto che il "cliente tipo" (con reddito medio-basso) che in passato si rivolgeva a questo mercato fatica ora a ottenere il ?nanzamento per l'acquisto dell'abitazione.

**Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in temini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limito, San Felice. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 385 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 2.315 annunci immobiliari, di cui 2.080 in vendita e 235 in affitto, con un indice complessivo di 66 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.450 €/m<sup>2</sup> e 2.750 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5 €/m<sup>2</sup> mese e 9,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 10% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 32% inferiore alla quotazione media provinciale (2.350 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti a Pioltello è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.200 €/m<sup>2</sup> o superiori a 2.000 €/m<sup>2</sup>. Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 242% in più rispetto ai prezzi medi a Favara (AG), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (1.650 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (1.700 €/m<sup>2</sup>). Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.750 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m<sup>2</sup>). Dinamica dei prezzi a Pioltello e quotazioni immobiliari per tipologia: Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,45%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 10 /m <sup>2</sup> /mese	-0,15%	appartamenti in vendita a Pioltello
bivano	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	€ 10,6 /m <sup>2</sup> /mese	+3,11%	bivani in vendita a Pioltello
quadrivano	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	-	-12,92%	quadrivani in vendita a Pioltello
trivano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	+1,03%	trivani in vendita a Pioltello

Secondo IMMOBILIARE.IT a Pioltello in aprile 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.063 al metro quadro, con un aumento del 12,52% rispetto a Aprile 2018 (1.833 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2014, con un valore di € 4.231 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.359 al metro quadro. A Aprile 2019, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pioltello è stato di € 1.783 al metro quadro, rispetto ai € 2.459 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 9,76 mensili al metro quadro, rispetto ai € 17,73 della media provinciale.

**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 estimo 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 "mixité 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: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale:

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.100,00/1.450,00**

- **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. PIOLTELLO - PERIFERIA - Compravendita

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 750,00/1.000,00**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 12 OFFERTE IMMOBILIARI**

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

**€/mq. 809,73**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di PIOLTELLO, 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 - 1° e 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	67,00	0,00	69.893,73	69.893,73
				<b>69.893,73 €</b>	<b>69.893,73 €</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.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.093,73**

**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: **€. 3.304,69**

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: **€. 62.789,04**

data 28/01/2020

il tecnico incaricato  
dott. arch. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## ELENCO ALLEGATI

ALL 1 Certificati anagrafici

ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni

ALL 3 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio

ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note di iscrizione e trascrizione.

ALL. 5 Pratiche edilizie

ALL. 6 Visura storica catastale dei beni

ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti

ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.

