

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 212/2015  
INTESA SANPAOLO S.p.A.

vs

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

# TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Espropriazione immobiliare post L.80

N. Gen. Rep. **212/2015**

ITALFONDIARIO S.p.A. in qualità di procuratrice di INTESA SANPAOLO S.p.A.

Vs.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Intervento di:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

**Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo**  
**Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.**

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582  
C.F. CVLLSN67S53F205F – P. IVA N. 12729230156

studio in Milano  
Telefono e fax 02.92871161 - Cellulare: 320.3480941  
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it  
PEC: cavallo.10477@oamilano.it

---

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Custode: SIVAG S.p.A.  
Esperto: Arch. Alessandra Cavallo



vs

## RIEPILOGO

### Dati catastali degli immobili:

nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Rogoredo 97, piano 1 – S1.  
Composta da tre locali oltre servizi e cantina.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 72,00** circa.

### Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:

#### intestazione:

L. [redacted] n. [redacted] 1/30/1983  
C.F. [redacted]  
Proprietà per 1/2

Z. [redacted] n. [redacted] 20/03/1978  
C.F. [redacted]  
Proprietà per 1/2

#### Appartamento e cantina:

**fg. 621; part. 4, sub. 702**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 74,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 73,00, piano 1 – S1, via Rogoredo 97, rendita Euro 624,91.

### **Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:**

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, intestati a:

[redacted] n. [redacted]  
Proprietà per 1/2

Z. [redacted] n. [redacted]  
Proprietà per 1/2

### **Immobili liberi e/o occupati:**

Beni immobili occupati dalle debentrici al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa le debentrici.

### **Valore degli immobili liberi e/o occupati:**

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	<b>87.000,00</b>	libero
---------	--------------------------	---	------------------	--------



## SOMMARIO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
2. Descrizione sommaria	5
3. Stato di possesso	5
4. Vincoli ed oneri giuridici	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura	
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione	
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	
4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
5. Altre informazioni per l'acquirente	7
6. Attuali e precedenti proprietari	7
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
7. Pratiche edilizie	7
8. Descrizione immobili	9
9. Valutazione complessiva dei beni	11
9.1. Criterio di stima	
9.2. Fonti di informazione	
9.3. Valutazione immobili	
9.4. Prezzo base d'asta del lotto	



[REDACTED]  
[REDACTED]

**Beni immobili siti in:  
Milano  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Nel Comune di Milano:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Rogoredo 97, piano 1 – S1.  
Composta da tre locali oltre servizi e cantina.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 72,00** circa.

**Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:  
intestazione:**

[REDACTED] a	[REDACTED] 3
[REDACTED]	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] E	Proprietà per 1/2

**Appartamento e cantina:**

**fg. 621; part. 4, sub. 702**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 74,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 73,00, piano 1 – S1, via Rogoredo 97, rendita Euro 624,91.

**Dati derivanti da:**

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0152700 in atti del 10/03/2004 variazione di classamento (n. 18591.1/2004).
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 28/05/2002 protocollo n. 449529 in atti del 28/05/2002 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 3244.1/2002).

**Annotazioni:**

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94).
- Classamento proposto (D.M. 701/94).

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su via Rogoredo, altra ditta mapp. 3.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

corridoio comune accesso cantine, cantina al sub. 502, via Rogoredo, cantina al sub. 501.

**Segnalazioni:**

**Appartamento:** durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 28/05/2002, si rilevano difformità relative alla distribuzione interna della zona soggiorno - cucina.

**Cantina:** durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 28/05/2002, non si rilevano difformità.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Comune di Milano – Municipio 4 - quartiere Rogoredo/Triulzo Superiore**

(cfr. per dettagli sul quartiere allegato scheda NIL 32 Triulzo Superiore)

**Caratteristiche zona:** contesto residenziale estrema periferia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali 34,5%, produttive, terziario, viabilità pesante (autostrada e tangenziale), popolazione straniera 69%.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Servizi offerti dalla zona:** parcheggi pubblici normali, negozi vario genere, giardini pubblici, vicinanze centro direzionale ENI S.p.A. e centro sportivo Enrico Mattei, vicinanze ospedale Monzino e istituto Maugeri, vicinanze raccordo autostrada A1 del Sole, vicinanze uscita tangenziale Est, vicinanze quartiere S. Giulia, vicinanze stazione ferroviaria Rogoredo e metropolitana linea 3 fermata San Donato Milanese.

**Collegamenti pubblici:**

in automobile: uscita Rogoredo autostrada A1 del Sole e tangenziale est; da piazza Duomo circa 8 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici/auto 30'.

Metropolitana: linea 3 fermata San Donato Milanese.

Ferrovie: passante fermata Rogoredo.

Bus: linea 84, 121, 901, Z420 fermata via Rogoredo/via G. Impastato.

Estratto di mappa – localizzazione immobile



## 3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dalle debitrici al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa le debitrici.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna formalità trascritta.

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:** nessuna formalità trascritta.

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione:** nessuna formalità trascritta.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna formalità trascritta.

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

TUC – tessuto urbano consolidato - TFR - tessuto urbano recente formazione.

ADR – tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2).

Ambito di ridefinizione del paesaggio urbano.

Fattibilità idrogeologica: F3.

Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro [REDACTED], a favore di **INTESA SANPAOLO S.p.A. – Torino**, atto del Notaio Dott. Alberto Villa - Milano, in data 08/02/2007 repertorio n. 71824/16891, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 01/03/2007 ai nn. 3344/15249.

Riferita limitatamente a: quota 1/1                      Diritto: proprietà

Capitale: € 180.000,00

Interessi: € 270.000,00

Interesse: 4,9% annuo

Durata: 30 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 621; Particella 4; Sub. 702; A3; vani 5,5; via Rogoredo 97; p 1.

###### 4.2.2. Pignoramenti

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare, contro [REDACTED], a favore di **INTESA SANPAOLO S.p.A. - Torino**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 2164 del 13/01/2015; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 06/02/2015, ai nn. 3775/5371.

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 621; Particella 4; Sub. 702; A3; vani 5,5; via Rogoredo 97; p 1-S1.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna formalità trascritta.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna formalità trascritta.

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** non conforme, si può regolarizzare.

**4.3.2. Conformità catastale:** non conforme, si può regolarizzare.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Condominio:** non istituito.

**Cause in corso:** nessuna formalità trascritta

**Atti ablativi:** nessuna formalità trascritta.

**Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

- prezzo della vendita del 08/02/2007: € 165.000,00;

- le signore [redacted] hanno dichiarato di essere nubili al momento dell'acquisto.

**Altre informazioni:** nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted]  
Proprietà per ½

[redacted] [redacted]  
Proprietà per ½

- Atto di compravendita Dott. Alberto Villa, notaio in Milano, in data 08/02/2007, n. 71823/16890 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 01/03/2007 ai nn. 8730/15248.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà della sig.ra [redacted] in forza di atto di compravendita in data 19/04/1995, a rogito del notaio Paolo Lovisetti di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 20/04/1995, n. repertorio 221358/18335, nn. 9690/15010, contro [redacted], a favore di [redacted] che acquistavano in regime di comunione dei beni (i signori Pedrazzini Marino (figlio) e Marchesi Iris (madre) risultavano proprietari dei beni per successione legittima del sig. [redacted] deceduto in data 10/06/1965, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 02/12/1965).

6.2.3. In data 08/02/2007 atto di compravendita a favore delle signore [redacted] [redacted], a rogito notaio Alberto Villa di Milano, rep. n. 71823/16890, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 01/03/2007 ai nn. 8730/15248.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 **Atti di fabbrica e abitabilità:** le opere originarie relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. E' stata rilasciata in data 28/10/1954 dal Comune di Milano, Licenza per opere edilizie n. 2571 e successiva variante in data 05/03/1956 intestate al sig. [redacted]. In data 11/05/1957 è stata rilasciata la licenza di occupazione per l'intero fabbricato.

**Modifiche:** successivamente alla data di costruzione sono state eseguite opere edilizie non denunciate.

Le opere consistono nella modifica distributiva della zona ingresso – soggiorno – cottura: sono stati demoliti alcuni tavolati, ricavando un accesso diretto nel locale soggiorno con cucina a vista.

Le opere realizzate sono conformi alla vigente normativa e possono essere regolarizzate.



vs

Il potenziale acquirente, dovrà presentare al Comune di Milano, in via preliminare, un progetto "a parziale sanatoria", pagando l'oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001.

Contestualmente, si dovrà presentare all'Ufficio del Territorio, la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, è difforme alla scheda di denuncia del bene (inoltre la scheda di denuncia del bene è errata per quanto riguarda le pertinenze).

Le spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale, si preventivano indicativamente:

- € 1000,00, relativamente all'oblazione da versare al Comune di Milano;
- € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria;
- € 500,00 + oneri fiscali per la variazione catastale DOCFA.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano, in ambito territoriale e di fattibilità geologica:

TUC – tessuto urbano consolidato - TFR - tessuto urbano recente formazione.

ADR – tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2).

Ambito di ridefinizione del paesaggio urbano.

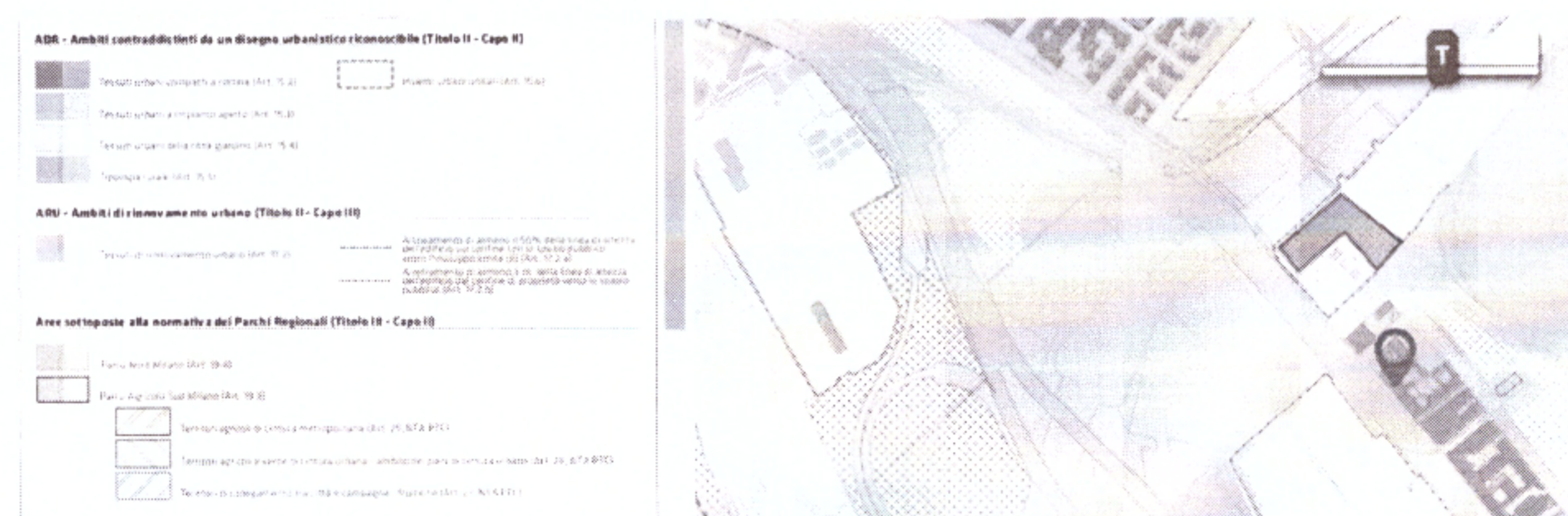
Fattibilità idrogeologica: F3.

Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01



Estratto PGT Milano – PdR Tav. R02







## 8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Rogoredo 97, piano 1 – S1.  
Composta da tre locali oltre servizi e cantina.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 72,00** circa.

### **Appartamento e cantina**

**fg. 621; part. 4, sub. 702**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 74,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 73,00, piano 1 – S1, via Rogoredo 97, rendita Euro 624,91.

### **Appartamento e cantina**

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita tre locali oltre servizi, ubicata al piano primo, con annessa una cantina al piano sotterraneo.

L'unità abitativa di discreta metratura, è situata al piano primo di un fabbricato economico edificato alla fine degli anni '50 nella periferia sud-est di Milano.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato.

Il cortile interno, di ridotte dimensioni, è in pessime condizioni di manutenzione e pulizia: il piccolo giardino si presenta in una condizione di completo abbandono e degrado, con materiali dismessi di varia natura depositati ovunque, vegetazione incolta e un fabbricato di due piani abbandonato.

L'accesso pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via Rogoredo, attraverso un cancello, con apertura automatica, il citofono è funzionante.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti: verso via Rogoredo (via Emilia) e verso il cortile interno.

Gli affacci sono scadenti (vista autostrade e cortile abbandonato).

Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in latero-cemento, le facciate non presentano finiture e particolarità costruttive, ma sono in buone condizioni di manutenzione.

La copertura del fabbricato non era visibile, non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e la tipologia dei materiali impiegati.

L'atrio d'ingresso comune è in mediocri condizioni di manutenzione e pulizia, si rileva l'accumulo di mobili dismessi e assenza di manutenzione e pulizia.

Portineria e ascensore assenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è installata sul balcone che prospetta sul cortile interno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono discrete, alcune finiture interne di recente fornitura (bagno e pavimento del soggiorno), in discrete condizioni di manutenzione.

Non sono necessarie opere di manutenzione straordinaria, è consigliabile la sostituzione dei serramenti esterni privi di vetrocamera e senza tenuta a taglio termico.



**Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento e cantina**

Destinazione locali	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano P1 - S1</b>						
Soggiorno-cucina	17,00		1		NE	discrete
Disimpegno	6,57		1		NE	discrete
Ripostiglio	2,27		1		NO	sufficienti
Bagno	4,93		1		NE	buone
Camera 1	14,45		1		SO	discrete
Camera 2	13,76		1		N	discrete
	<b>58,98</b>	<b>68,00</b>	1	68,00		
Balcone 1	1,70	1,70	0,30	0,51	SO	sufficienti
Balcone 2	1,45	1,45	0,30	0,43	NE	sufficienti
Cantina – p S1	9,68	11,96	0,25	2,42	SO	mediocri
<b>Totale</b>				71,36		
<b>Totale</b>				<b>72,00</b>		

**Segnalazioni:**

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

**Caratteristiche descrittive: finiture interne e impianti – appartamento e cantina**

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
<b>Piano P1 – S1</b>			
Soggiorno-cucina Sup. utile = 17,00 mq h. 290	pavimento ceramica, pareti tinteggiate, serramenti legno no vetrocamera, tap. Plastica, portoncino sicurezza in legno	discrete	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento
Disimpegno Sup. utile = 6,57 mq h. 290	pavimento in graniglia, pareti tinteggiate	discrete	elettrico sottotraccia
Ripostiglio S. utile = 2,27 mq h. 290	pavimento in marmette graniglia, pareti tinteggiate, porta legno smaltato	sufficienti	elettrico sottotraccia
Bagno Sup. utile = 4,93 mq h. 290	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta in legno smaltato+vetro, finestra legno no vetrocamera, tapparella plastica	buone	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, bidet, lavabo, vasca
Camera 1 Sup. utile = 14,45 mq h. 290	pavimento in marmette graniglia, pareti tinteggiate, porta legno smaltato+vetro, serramento legno no vetrocamera, tapparella plastica	discrete	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Camera 2 Sup. utile = 13,76 mq h. 290	pavimento marmette graniglia, pareti tinteggiate, porta in legno smaltato+vetro, serramento in legno no vetrocamera, tapparella plastica	discrete	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Balcone 1 S. utile = 1,70 mq	parapetto ferro, pavimento ceramica	sufficienti	----
Balcone 2 S. utile = 1,45 mq	parapetto ferro, pavimento ceramica	sufficienti	----
Cantina S. utile = 9,68 mq h. 0	pavimento cemento, pareti rustico, porta ferro, segnalato allagamento	mediocri	----



**Conformità impianti:** non sono disponibili le relative certificazioni.

**APE:** dalla consultazione della banca dati del CEER non risulta registrata.

**Accessibilità disabili:** nessuna accessibilità, l'immobile è al primo piano senza ascensore. Si potrebbe adattare la scala comune con un dispositivo di sollevamento automatico.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (29/03/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

### 9.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017;
  - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 1° semestre 2017;
  - Borsino Immobiliare, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

**Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it**

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Milano, via G.B. Cassinis	residenziale ristrutturato – p T	40	€ 125.000	€/mq 3.100
Milano, via G.B. Cassinis	residenziale economico – 4° p as	76	€ 78.000	€/mq 1.000
Milano, via Rogoredo 113	residenziale economico – 5° p as	30	€ 60.000	€/mq 2.000
Milano, via Rogoredo 115	residenziale economico – 5° p as	75	€ 97.000	€/mq 1.300
Milano, via Marignano	residenziale ristrutturato – 4° p no as	60	€ 110.000	€/mq 1.800
Milano, via G.B. Cassinis	residenziale economico – 1° p	86	€ 169.000	€/mq 1.900



vs

[REDACTED]  
[REDACTED]

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili al bene pignorato, i seguenti valori:

- da €/mq 1.000 a €/mq 3.100

### Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

#### Zona » Santa Giulia-Rogoredo



Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, TEMA, per immobili simili al bene in oggetto (categoria degli appartamenti vecchi), è possibile tenere conto di valori compresi: da €/mq 1.350 a €/mq 1.800

### Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Provincia: MILANO  
Comune: MILANO  
Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA  
Codice di zona: D15  
Microzona catastale n.: 37  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3200
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2300
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	2100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1300
Box	NORMALE	1350	2050

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi: da €/mq 1.100 a €/mq 1.300



VS

**Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it**

**Zona Omero, Gabriele Rosa, Brenta -**



**Borsinoimmobiliare.it**  
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni & Rendimenti (aprile 2018)

Comune	Milano						
	Zona Omero, Gabriele Rosa, Brenta -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.756	2.004	2.251	4,5	5,0	5,4	3,0%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.251	2.656	3.062	5,4	6,3	7,2	2,8%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.396	1.576	1.756	3,6	4,1	4,5	3,1%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.666	1.733	1.801	3,6	3,6	3,6	2,5%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.801	2.049	2.296	3,6	4,1	4,5	2,4%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.351	1.486	1.621	2,7	3,2	3,6	2,5%

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni economiche in buono stato) di valori compresi:

- da €/mq 1.666 a €/mq 1.801

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- la presenza di due balconi e la doppia esposizione;
- la presenza di una cantina ampia;
- la distribuzione funzionale interna (buon rapporto tra locali principali e di servizio).

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- il livello scadente di manutenzione e pulizia delle parti comuni;
- il contesto di riferimento (estrema periferia, posizione marginale a ridosso delle autostrade);
- il livello di manutenzione dei serramenti esterni (serramenti in legno senza vetrocamera).

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di **€/mq 1.300,00** per l'appartamento e cantina;



vs

### 9.3. Valutazione immobili

#### Abitazione e cantina – unità A

##### Edificio civile, appartamento ad uso abitazione - piano 1 – S1

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano, via Rogoredo 97, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

**Milano**, quartiere Rogoredo/Triulzo:

€/mq min. 1.000,00 – max 3.100,00      valori riferimento  
€/mq 1.300,00      valore stimato

**€/mq 1.300,00 x mq 72,00 = € 93.600,00 abitazione e cantina**

Nel Comune di **Milano**:

Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:  
intestazione:

**[REDACTED]** # 22/04/1975

**[REDACTED]** Proprietà per 1/2

**[REDACTED]** # 22/04/1975

**[REDACTED]** Proprietà per 1/2

#### Appartamento e cantina:

**fg. 621; part. 4, sub. 702**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 74,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 73,00, piano 1 – S1, via Rogoredo 97, rendita Euro 624,91.

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
1	A	Appartamento e cantina	72,00	€ 93.600,00	€ 46.800,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

<b>Lotto 1 – Valore diritto e quota</b>	<b>€ 93.600,00</b>
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 4.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	- € 2.400,00
Spese tecniche cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di opere edilizie/impianistiche di ripristino stato dei luoghi	nessuna
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	nessuna
<b>Totale al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 86.520,00</b>



[REDACTED]

#### Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile. Pertanto, si consideri un unico lotto (lotto 1).

#### 9.4. Prezzo base d'asta proposto

Lotto 1	
Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni)	1/1 € 87.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 61.000,00

#### ALLEGATI

- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetria catastale;
- 3) n. 1 visura storica per immobile;
- 4) ricerca contratti locazione, Milano 1, Milano 2;
- 5) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 6) copia atto di provenienza 2007;
- 7) rilievo fotografico.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Milano, 14/04/2018

L'esperto nominato  
architetto Alessandra Cavallo

