

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 263/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità residenziale mq 66 senza accessori

- APPARTAMENTO p. 3 a PIOLTELLO via CIMAROSA 1/O,

della superficie commerciale di **66,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 302 sub. 701** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1007806, **categoria A/3**, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CIMAROSA n. 3 , piano: 3,
- 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/altra UI-vano scala-altra UI/altra UI/cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 701, scala O, ha un'altezza interna di 290. L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1994.

NB: Si segnala che in visura catastale appare erroneamente riportato il civico 3 invece che 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.007,50
Data della valutazione:	21/05/2019

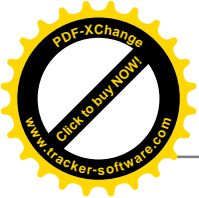
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **libero**.

Immobile lastrato da Comune di Pioltello. Non esiste porta con chiave o serratura.

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 22/12/2006**

a firma di Notaio CELLINA MARCELLO in Milano ai nn. 46035/8311 di repertorio,

registrata il 18/01/2007 a MILANO 6 ,

iscritta il 18/01/2007 a MILANO 2 ai nn. RG 8682 RP 2282,

a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.**, contro **KOZALI Gungor**,
derivante da **MUTUO IPOTECARIO**.

Importo ipoteca: €. 290.000,00.

Importo capitale: €. 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni a termine rate mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento del 11/02/2018**

a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO ai nn. 2483 di repertorio,

trascritto il 28/02/2018 a MILANO 2 ai nn. RG 25875 RP 17210,

a favore di **BANCO BPM SPA**, contro [REDACTED] derivante da **MUTUO IPOTECARIO**.

Credito di €. 139.636.23 oltre interessi e spese

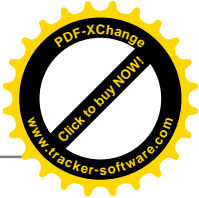
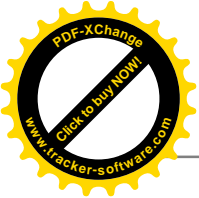
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.800,00
Millesimi condominiali:	31,25 da rogito





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 22/12/2006**),
con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di CELLINA Marcello notaio in Milano ai nn. 46034/8310 di
repertorio,
registrato il 17/01/2007 a MILANO 6 ai nn. 1048 1T,
trascritto il 18/01/2007 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 4490 Registro Generale 8681.
Prezzo: € 122.000,00

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- MOHAMMED Shipu

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 22/12/2005**),
con atto stipulato il 10/06/1998 a firma di CAPASSO MICHELE notaio in Milano ai nn. 94513 di
repertorio,
trascritto il 19/06/1998 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 34536 Registro Generale 47428

- PERRONE Alberto

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (**dal 22/12/2005 fino al
22/12/2006**),
con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 2907 di repertorio,
trascritto il 06/02/2006 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 8228 Registro Generale 16202

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 143/61 e successive varianti, intestata a **Immobiliare Milano SaS di Galbiati &C. via Palmanova 24 MI - FAB 19**, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 15/12/1961 con il n. 143 di protocollo, rilasciata il 24/01/1962 con il n. 143/61 di protocollo, agibilità del 18/01/1964 con il n. 143/61 di protocollo

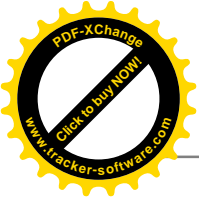
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 esterni, 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 finestrata 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:

L'immobile risulta **CONFORME**

NB:CONDOMINIO SPROVVISTO DI RISCALDAMENTO.

IN ASSENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO VENGONO A CADERE I REQUISITI DI ABITABILITÀ IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON È PIÙ FUNZIONANTE DAL 2012.

ESISTE CERTIFICAZIONE SICUREZZA IMPIANTO (Dichiarazione di conformità ai sensi della norma vigente e Rapporto di Controllo tecnico ex allegato G della canna fumaria collettiva). Pertanto possono essere installate nuove caldaie connesse alla canna fumaria fatti salvi gli obblighi, adempimenti, divieti, condizioni e prescrizioni di cui all'ordinanza 50/2013 emessa per gli impianti tecnici di riscaldamento e produzione ACS dal Comune di Pioltello (MI).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

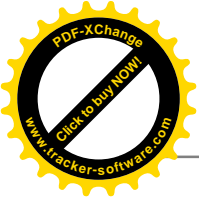
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **NON CONFORME ma regolarizzabile.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATO INDIRIZZO CATASTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RETTIFICA CATASTALE - CORREZIONE NUMERO CIVICO - 1 invece di 3.





Costi di regolarizzazione:

RETTIFICA: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **CONFORME**



STRALCIO DI PGT

LEGENDA

	Confini comunali
	Delimitazione centro storico
	Spicchi d'acqua
USCLO TRASFORMATO	
Residenziale	
	Residenza rada
	Residenza media
	Residenza media edile (tre o più piani)
	Residenza intensa "resale con alto standard"
	Verde privato
	Centrare

LEGENDA PGT



STRALCIO PGT - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA BASSA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

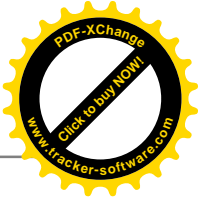
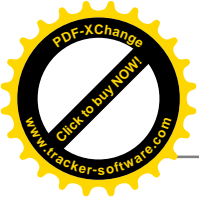
Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 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 PIOLTELLO VIA CIMAROSA 1/O
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Unità residenziale mq 66 senza accessori

- **APPARTAMENTO p. 3 a PIOLTELLO via CIMAROSA 1/O,**

della superficie commerciale di **66,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 302 sub. 701** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1007806, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CIMAROSA n. 3 , piano: 3,
- intestato a 1/1 [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/altra UI-vano scala-altra UI/altra UI/cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 701, scala O, ha un'altezza interna di 290. L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1994.

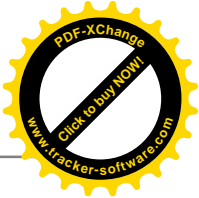
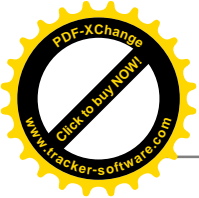
NB: Si segnala che in visura catastale appare erroneamente riportato il civico 3 invece che 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Pioltello, 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 beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO..





VISTA DA STRADA



VISTA DA SATELLITE



MAPPA QUARTIERE SATELLITE

SERVIZI

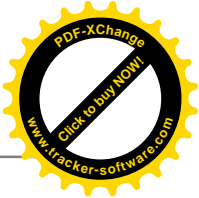
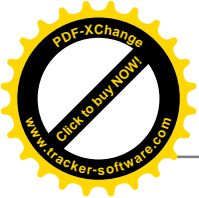
- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- piscina
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- superstrada distante SP CASSANESE BIS 5





minuti auto

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto



autobus distante LINEA 965 X MILANO PZA ASPROMONTE- 1 MIN A 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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



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 interno (scala O) con affaccio (NSUO) 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.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 3 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su cortile interno verso OVEST.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC



infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

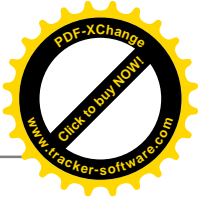
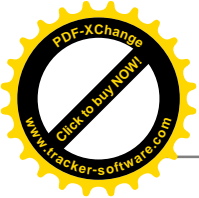


manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in nessuna



pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in klinker. GRAVE STATO DI DEGRADO FACCIATE CON PERICOLO CADUTA DALL'ALTO FRONTALINI E RIVESTIMENTI





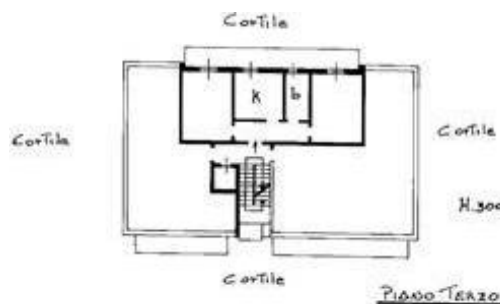
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento. LACUNE E DEGRADO	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in rasatura a gesso - doppia mano vernice lavabile. alcune zone con muffa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola realizzato in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>ascensore:</i> a fune conformità: in linea con vigente normativa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico:</i> audio conformità: in linea con vigente normativa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: MANCA ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONI - OBSOLETO - DA RIFARE	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> con recapito in fognatura pubblica conformità: in linea con vigente normativa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: in linea con vigente normativa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: in linea con vigente normativa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: DA METTERE A NORMA	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>balconi:</i> costruiti in ca ferro. in linea con vigente normativa - Da verificare rischi caduta materiale rivestimento frontalini	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

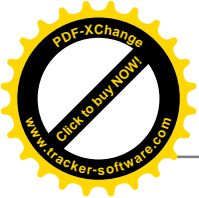
CONSISTENZA:

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
	66,00	x	100 %		66,00
Totale:	66,00				66,00





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

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: 66,00 x 1.200,00 = **79.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

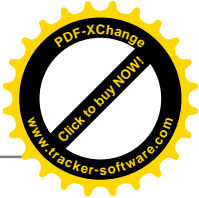
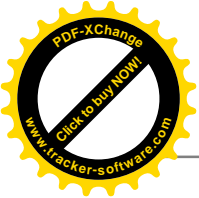
SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO - Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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 accelerazione, 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. 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).

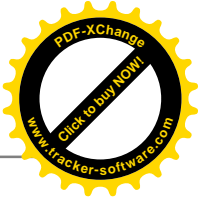
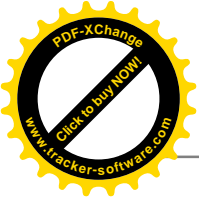
A Milano ed area metropolitana **forte domanda anche di abitazioni in affitto**, ma i prodotti offerti non sempre rispondono alle esigenze delle richieste. Cresce l'investimento nel residenziale

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 1 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 Appartamenti 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 negative delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione riflettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente offerta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai significativamente 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 finanziamento 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 termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limoto, 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 €/m²** e **2.750 €/m²** per la compravendita e tra **5 €/m² mese** e **9,7 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 10% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m² ed è anche di circa il 32% inferiore alla quotazione media provinciale (2.350 €/m²). 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 €/m² o superiori a 2.000 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m², 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 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (1.700 €/m²). 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 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m²).

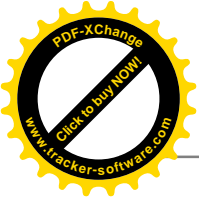
Dinamica dei prezzi a Pioltello e quotazioni immobiliari per tipologia

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 ²	€ 10 /m ² /mese	-0,15%	appartamenti in vendita a Pioltello
bivano	€ 1.550 /m ²	€ 10,6 /m ² /mese	+3,11%	bivani in vendita a Pioltello
quadrivano	€ 1.550 /m ²	-	-12,92%	quadrivani in vendita a Pioltello





trivano € 1.700 /m² - +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 €/m²). 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.

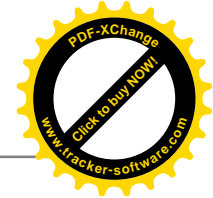
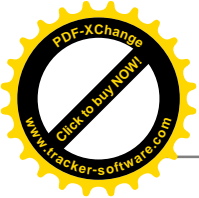
Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo 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 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 (monocale, 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 2018 - Semestre 2** - 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

- **MEDIA LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI**

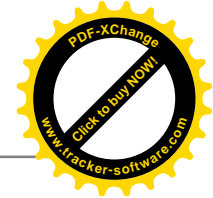
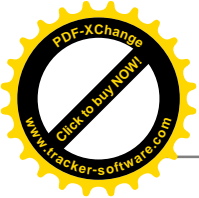
IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq. 809,73

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO - PIOLTELLO, 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., 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	66,00	0,00	79.200,00	79.200,00
				79.200,00 €	79.200,00 €

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): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.850,00**

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: **€. 3.842,50**

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: **€. 73.007,50**

data 21/05/2019

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI

Firmato da:
STEFANIA MAGNI
Motivo:
CTU

Luogo:
MILANO - Firmato digitalmente
Data: 21/05/2019 16:43:41





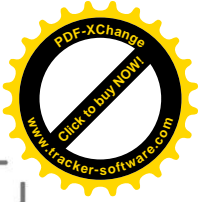
DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@DAMILANO.IT

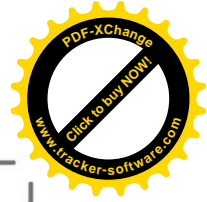
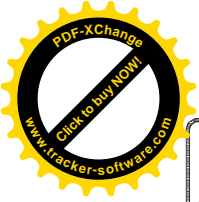
RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001
IMMOBILE IN PIOLTELLO (MI)
VIA CIMAROSA 1/O p. 3





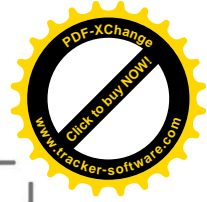
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI



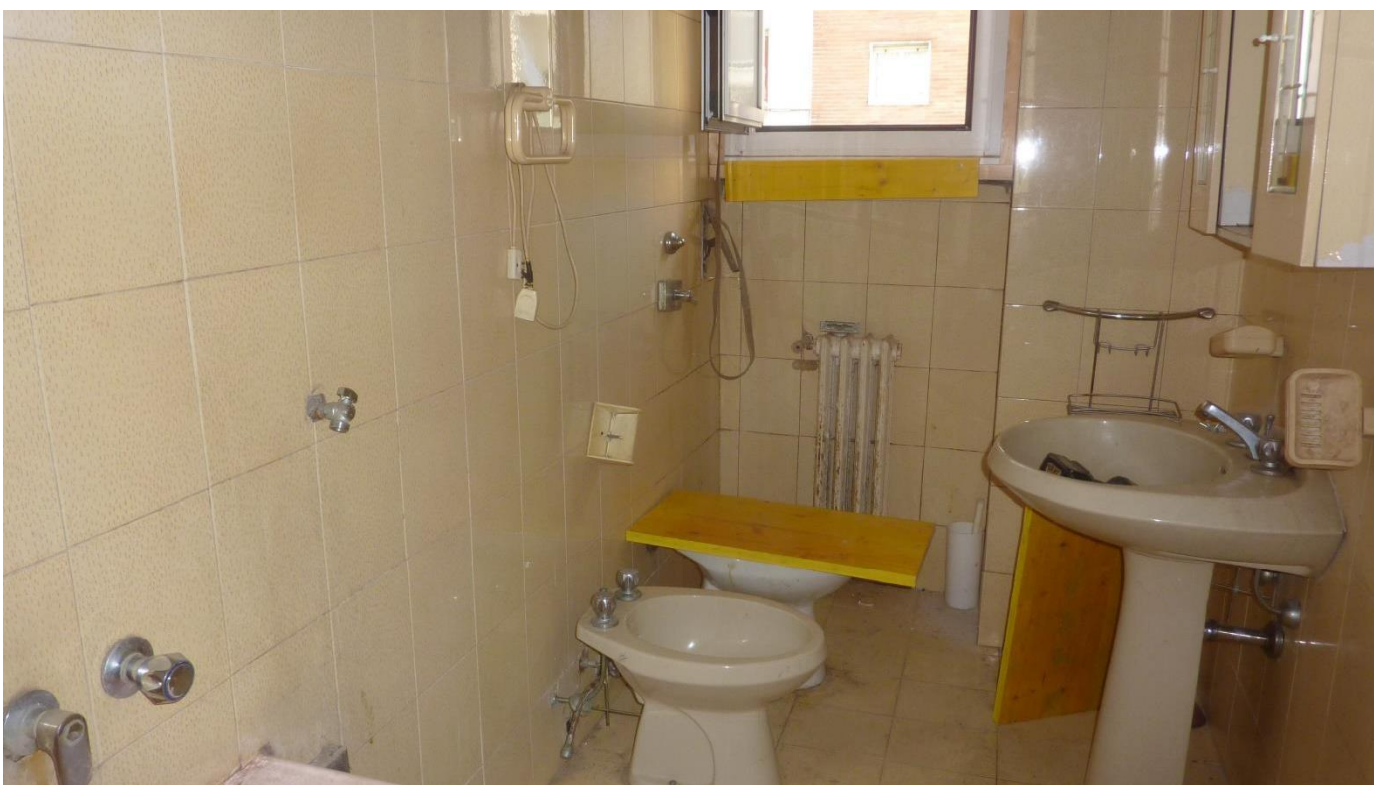


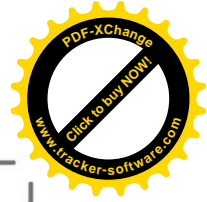
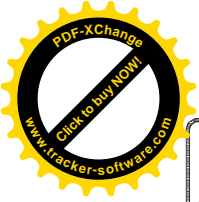
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI



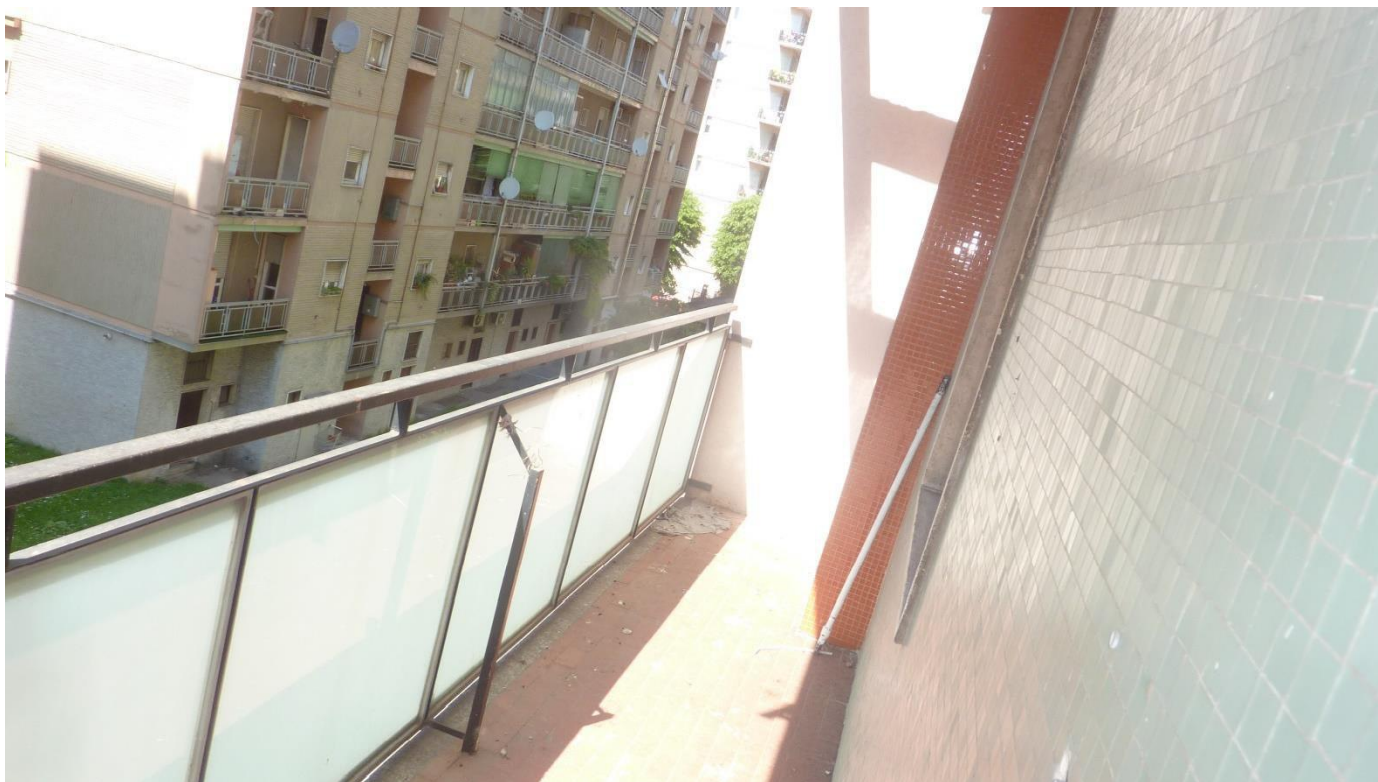


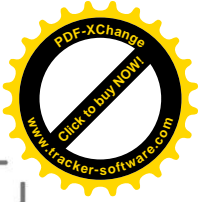
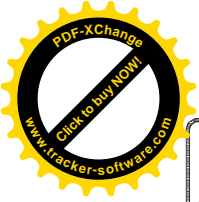
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI



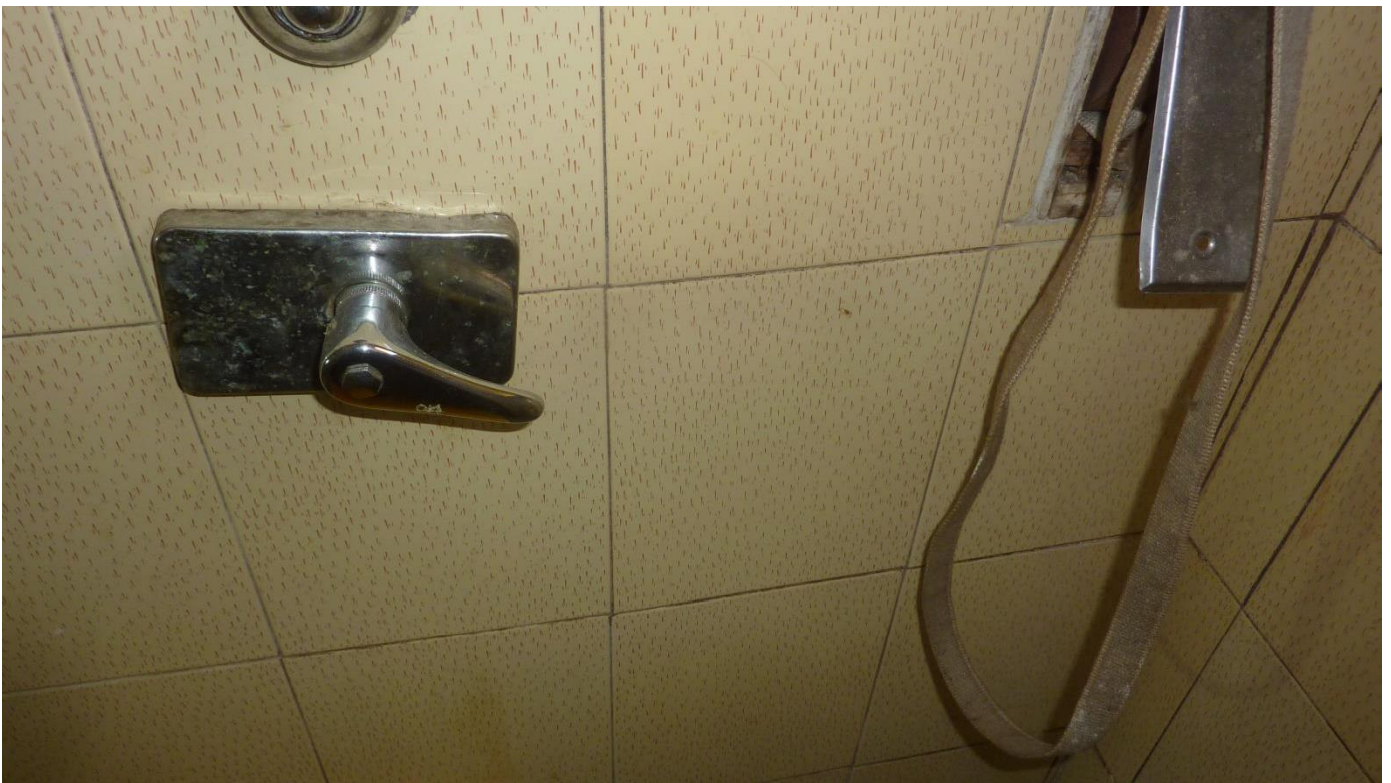
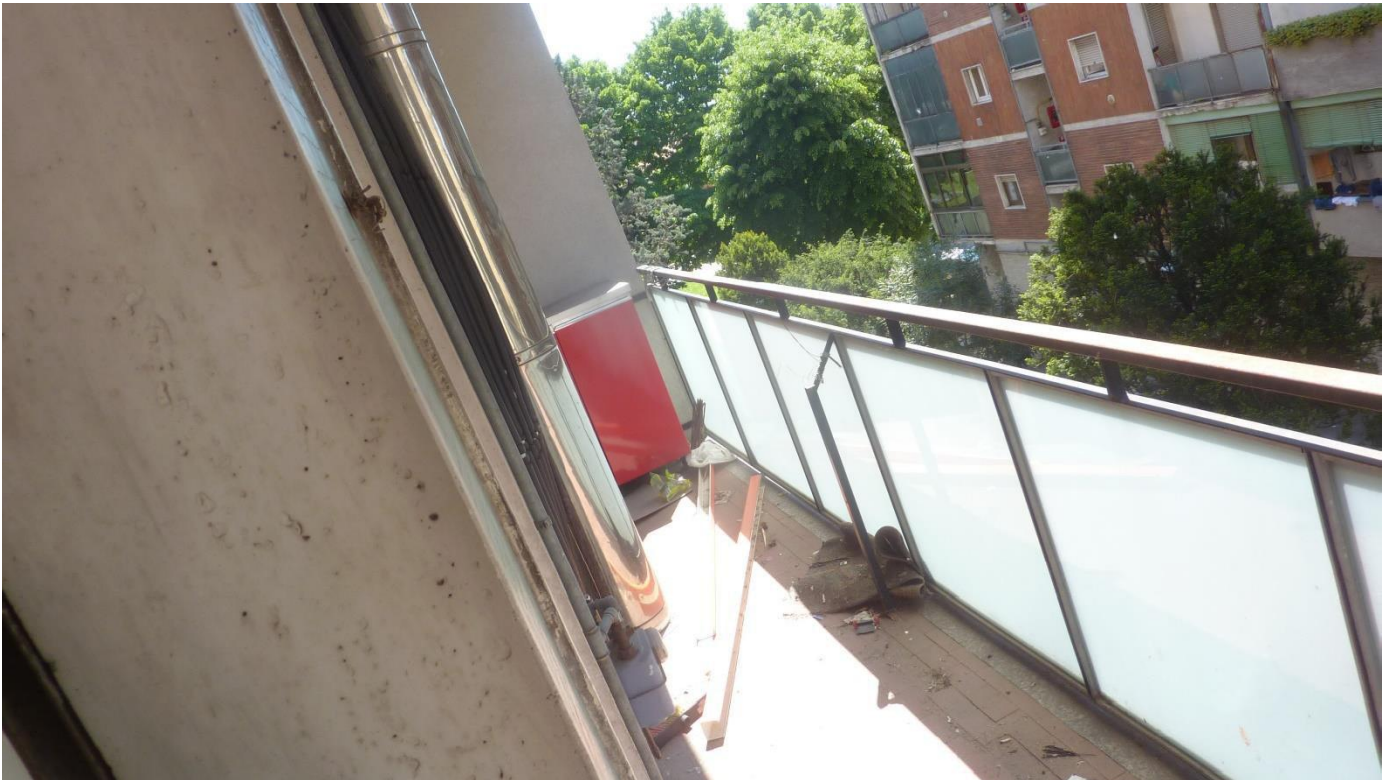


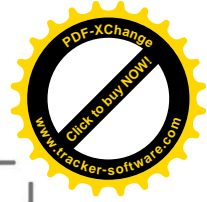
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





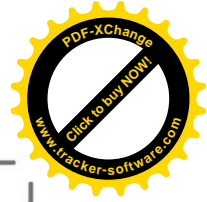
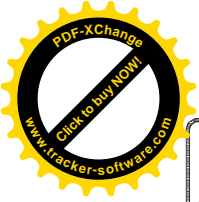
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI



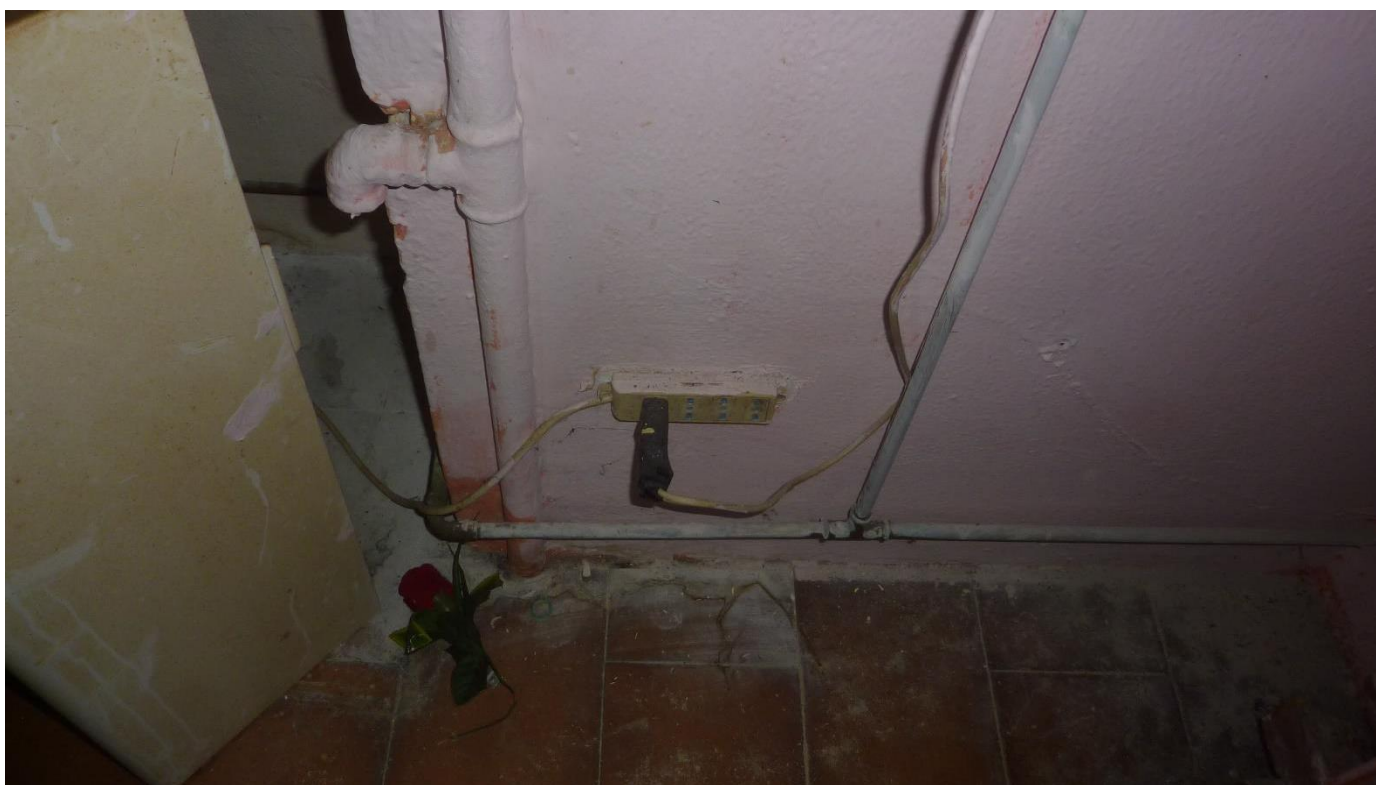


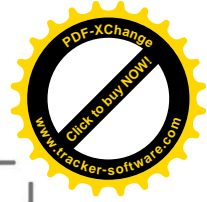
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





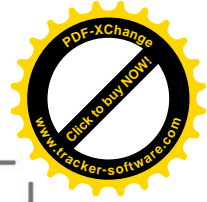
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





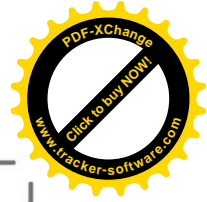
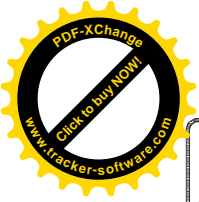
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





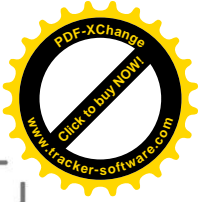
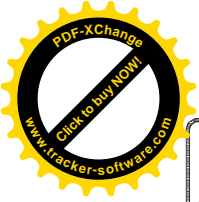
DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI





DOTT.ARGH. 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. ATTO DI POSSESSO

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.

