



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2391/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO DI VIA BRUSUGLIO 72 MILANO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.sa Caterina TRENTINI

CUSTODE:  
SIVAG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2019

creata con Tribù Office 6



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 2391/2008

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO 95 mq. PT. con sottostante magazzino pertinenziale mq.79**, MILANO via Brusuglio 72,

della superficie commerciale di **77,20** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 702** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA BRUSUGLIO n. 72, piano: T,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Vano scala/cortile/cortile/altra UI.

**A.1**

**MAGAZZINO PERTINENZIALE INTERRATO 92 mq**, composto da 4 vani più servizio,

della superficie commerciale di **27,60** Mq, identificato con il numero 17

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **Cristina BA'** )

Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 17** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, scheda 109551, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 92 mq, rendita 281,52 Euro, indirizzo catastale: VIA BRUSUGLIO n. 72 , piano: -1S,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: cortile/Altra UI-corridoio comune/vano scala - cortile/altra UI.

**B**

**MAGAZZINO SEMINTERRATO 61,20 mq** composto da 1 vano a MILANO via Brusuglio 72,

della superficie commerciale di **18,36** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 18** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, scheda 139551, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 59 mq, rendita 174,61 Euro, indirizzo catastale: via BRUSUGLIO 72, piano: INTERRATO,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: cortile/cortile/locale caldaia/corridoio comune - altra UI.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,56 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,60 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.692,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.228,53
Data della valutazione:	07/03/2019

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

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

Chiavi in possesso del Custode Giudiziario (SIVAG).

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

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 15/11/2005** a firma di CAPUTO RAFFAELLA notaio in Milano ai nn. 15394/9082 di repertorio,

iscritta il 18/11/2005 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 21449 Registro Generale 88258,

a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Importo ipoteca: € 472.000,00.

Importo capitale: € 236.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni al termine delle rate del mutuo.

La formalità è riferita solamente a CORPO A - APPARTAMENTO SUB 702

- **ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 14/03/2008** a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 7979 di repertorio,

iscritta il 26/03/2008 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 3806 Registro Generale 18498,  
a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da  
**DECRETO INGIUNTIVO.**

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a CORPO A APPARTAMENTO SUB 702 - MAGAZZINO SUB 17-  
CORPO B MAGAZZINO SUB 18

- **ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/10/2005** a firma di CAPUTO RAFFAELLA ai nn. 15268/8992 di repertorio,

iscritta il 28/10/2005 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 20014 Registro Generale 82597,  
a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da  
**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO .**

Importo ipoteca: € 168.000,00.

Importo capitale: € 84.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni al termine delle rate del mutuo.

La formalità è riferita solamente a MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B  
MAGAZZINO SUB. 18.

Debitore non datore di ipoteca: BA' Cristina

- **ipoteca legale attiva, stipulata il 25/08/2009** a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Emilia Nord S.p.A. ai nn. 103565/85 di repertorio,

iscritta il 07/09/2009 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 10049 Registro Generale 51807,  
a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da  
**IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.**

Importo ipoteca: € 16.036,76.

Importo capitale: € 8.018,38.

La formalità è riferita solamente a MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B  
MAGAZZINO SUB 18

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

- **Pignoramento del 23/10/2008** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 15476 di repertorio,

trascritto il 21/11/2008 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 58911 Registro Generale 84755,  
a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da  
**DECRETO INGIUNTIVO.**

La formalità è riferita solamente a CORPO A - APPARTAMENTO SUB 702.

€ 4.591,00

- **Pignoramento del 12/07/2012** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO ai nn. 13997 di repertorio,

trascritto il 24/09/2012 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 35177 Registro Generale 47710,  
a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da  
**DECRETO INGIUNTIVO.**

La formalità è riferita solamente a CORPO A APPARTAMENTO SUB 702 - MAGAZZINO  
PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B MAGAZZINO SUB 18

- **Pignoramento del 18/07/2009** a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 11905/2009 di repertorio,

trascritto il 12/10/2009 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 37852 Registro Generale 58070,

a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B  
MAGAZZINO SUB 18.

- **Pignoramento del 16/06/2011** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO ai nn. 10249 di repertorio,

trascritto il 08/07/2011 a MILANO 1 ai nn. Registro Particolare 29844 Registro Generale 44066,

a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B  
MAGAZZINO SUB 18

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:	€ 2.783,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.978,87
Millesimi condominiali:	40,45 sub 702 - 12,65 sub 17 - 16,62 sub 18

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ATTUALE PROPRIETARIO dal 15/11/2005**),  
con atto stipulato il 15/11/2005 a firma di CAPUTO Raffaella notaio in Milano ai nn. 15393/9081 di  
repertorio,

registrato il 17/11/2005 a MILANO 6 ai nn. 16794 1T,

trascritto il 18/11/2005 a MILANO 1 ai nn. RG 88256 RP 49498.

Il titolo è riferito solamente a **CORPO A - APPARTAMENTO SUB 702.**

Prezzo € 200.000,00

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ATTUALE PROPRIETARIO dal 15/11/2005**),  
con atto stipulato il 15/11/2005 a firma di CAPUTO Raffaella notaio in Milano ai nn. 15393/9081 di  
repertorio,

registrato il 17/11/2005 a MILANO 6 ai nn. 16794 1T,

trascritto il 18/11/2005 a MILANO 1 ai nn. RG 88257 RP 49499.

Il titolo è riferito solamente a **MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17- CORPO B MAGAZZINO  
SUB 18.**

Prezzo sub 17 - pertinenza dell'appartamento € 37.500,00

Prezzo sub 18 € 22.500,00.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ANTE VENTENNIO fino al 15/11/2005**), con atto stipulato il 07/03/1988 a firma di PRINETTI Luigi notaio in Milano ai nn. 45780 di repertorio, registrato il 24/03/1988 a Milano ai nn. 8347 2V,

trascritto il 06/04/1988 a MILANO 1 ai nn. RG 15744 RP 11014.

Il titolo è riferito solamente a **CORPO A - APPARTAMENTO SUB 702.**

Prezzo £. 57.000.000

NB: Il sub 702 deriva da UI sub 1 a seguito denuncia variazione del 16/09/2005 PROT. MI0619481 - variazione da laboratorio ad abitazione. Cambio nome in data 01/02/1989 rep 35259 trascritta a Milano 1 RG 47018 RP 32585.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**ANTE VENTENNIO fino al 15/11/2005**), con atto stipulato il 01/12/1980 a firma di PRINETTI Luigi notaio in Milano ai nn. 14299 di repertorio, registrato il 17/12/1980 a MILANO ATTI PRIVATI ai nn. 61758 S2,

trascritto il 31/12/1980 a MILANO 1 ai nn. RG 48800 RP 40047.

Il titolo è riferito solamente a **MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B MAGAZZINO SUB 18**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE N. 107564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE USO SENZA OPERE, presentata il 16/09/2005 con il n. MI0619481 di protocollo, rilasciata il 26/09/2005 con il n. PG 907284/05 di protocollo, agibilità del 04/05/2004 con il n. 305 di protocollo

**LICENZA EDILIZIA N. 2763**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 08/10/1963 con il n. 223056/25334/63 di protocollo, rilasciata il 21/10/1963 con il n. 2763 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa che:

- 1) l'ultima agibilità rilasciata è relativa all'immobile con destinazione d'uso LABORATORIO al PT e CANTINE al p-1S;
- 2) Alla pratica di cambio d'uso senza opere è allegata autocertificazione per abitabilità;
- 3) Allo stato attuale l'immobile non dispone dei requisiti di abitabilità in quanto cantiere in corso, attualmente difforme da pratica edilizia e catastale.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PGT** - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. 35 del **13/03/2017**. Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017., l'immobile ricade in **zona 9 NIL 80 AFFORI**.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii) TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii) ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo III Tessuti di rinnovamento Urbano art. 17.2 Allineamento di almeno il 50% della**

linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (art. 17.2.a) rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; rc = 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq; 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq

Sensibilità paesaggistica bassa

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA - FINE LAVORI - CERTIFICAZIONI

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PER CILA ONEROSA X 3 SUBALTERNI: €1.548,00
- PRATICA EDILIZIA \_ FINE LAVORI E CERTIFICAZIONI X 3 SUBALTERNI: €2.000,00
- OPERE EDILIZIE A COMPLETAMENTO CANTIERE SUB 702 -- Costruzione nuovo bagno comprensivo di sanitari. Pavimentazione e rivestimento. Nuovi serramenti. NUOVI IMPIANTI e certificazioni: €28.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

NB: 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

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

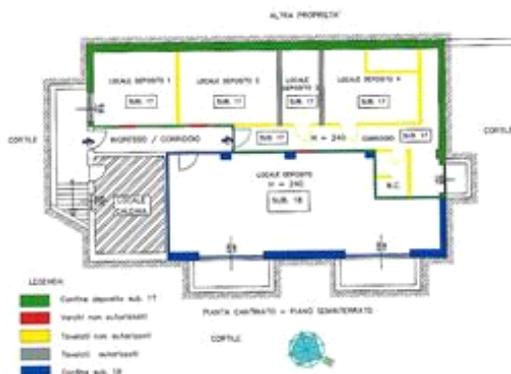
Costi di regolarizzazione:

- NUOVE SCHEDE CATASTALI SUB 17-18: €2.000,00

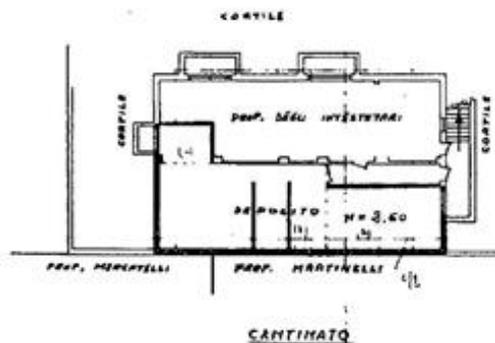
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

NON CONFORMITA' riferita solamente a MAGAZZINO PERTINENZIALE SUB 17 - CORPO B SUB 18.

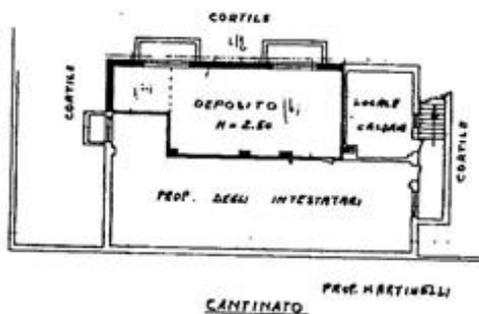
La scheda catastale appartamento sub 702 presenta lo stato di progetto che avrebbe dovuto essere realizzato. In caso di differenti partizioni interne relative a nuova pratica edilizia dovrà essere computato costo di nuova scheda catastale pari a € 1.000,00



STATO DI FATTO MAGAZZINI



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 17



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 18

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT)

L'immobile risulta **CONFORME**



ESTRATTI DI PGT



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**



VISTA APPARTAMENTO PT SUB 702



VISTA MAGAZZINI



#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

#### CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CANTIERE IN CORSO - MANCANO FINE LAVORI E CERTIFICAZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CERTIFICAZIONI SUB 17-18

Costi di regolarizzazione:

- CERTIFICAZIONI NUOVI IMPIANTI: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



ACCESSO AI MAGAZZINI



MAGAZZINO



MAGAZZINO

BENI IN MILANO VIA BRUSUGLIO 72

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO 95 mq. PT. con sottostante magazzino pertinenziale mq.79, MILANO via Brusuglio 72,**

della superficie commerciale di **77,20 mq**

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 702** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA BRUSUGLIO n. 72, piano: T,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Vano scala/cortile/cortile/altra UI.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

**Affori** è un quartiere di Milano ai confini del Parco Nord, caratterizzato dalla presenza viva di numerose etnie. Posto nella periferia settentrionale della città e appartenente al Municipio 9. Zona densamente popolata e a carattere operaio fin dagli inizi del 900, è in pratica ancora un borgo a sé stante, nonostante faccia parte di Milano dal 1923.

Il quartiere di Affori è attraversato a est dal Viale Enrico Fermi, ovvero la parte iniziale della superstrada Milano-Meda. È inoltre attraversato dalla strada Comasina (che nel quartiere assume le denominazioni Via Astesani e Via Pellegrino Rossi), che collega Milano a Como e alla Svizzera. Lungo il confine che divide Affori da Bruzzano corre inoltre l'antica strada Comasinella, l'attuale Via Pasta. Il quartiere dovrà essere, in futuro, attraversato dalla Strada Interquartiere Nord, o Gronda Nord, che raccorderà con tracciato ovest—est i quartieri della parte settentrionale di Milano (Quarto Oggiaro, Bovisasca, Niguarda, Precotto e il Quartiere Adriano).

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, Affori Centro e Affori Nord. La stazione, gestita da Ferrovienord, è servita da treni suburbani (linee S2 e S4) e regionali, gestiti da Trenord. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Affori ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.

I maggiori problemi del quartiere si verificano a livello di sicurezza, mobilità (attraversamenti pericolosi); e mancanza di strutture per giovani e anziani.

I luoghi di maggiore interesse:

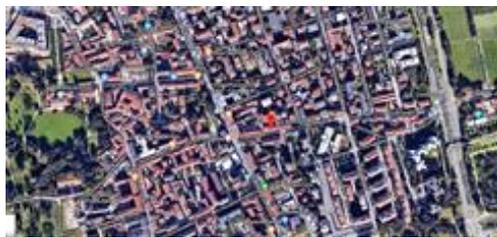
- La biblioteca Affori, riaperta al pubblico nel 2006 dopo un lungo restauro, conserva un patrimonio librario di oltre trentamila volumi e ampie sezioni dedicate alla letteratura per ragazzi;
- Villa Litta: la villa e il parco sono luoghi caratteristici del quartiere. Si sviluppano su una superficie di oltre 80 000 m<sup>2</sup>, di cui quasi 3 000 m<sup>2</sup> all'aperto;
- Chiesa di Santa Giustina: vi si trova un dipinto molto somigliante alla *Vergine delle rocce*[19] di Leonardo da Vinci, che molto probabilmente fu dipinto in quegli stessi anni da Ambrogio de Predis sulla base di una prima versione del dipinto. Nella chiesa vi è anche l'organo *Amati*, precedentemente situato nel Duomo di Pavia.
- Casa di ringhiera delle "quattro magnolie": situata in via Pellegrino Rossi 83, splendido esempio di architettura dei primi del XX secolo impreziosita da quattro magnolie secolari situate nella corte interna.
- Il Platano storico che si trova all'incrocio tra via Astesani e via Affori e che simboleggia le radici di questo borgo. (Si racconta che il Platano di Affori sia stato piantato in onore di una nobildonna milanese per cui Napoleone aveva perso la testa. La pianta monumentale ha una base di circa 210 cm di lunghezza ed è stata determinata anche la sua esatta età, di circa 187 anni.

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono AFFORI). Il traffico nella

zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DI VILLA LITTA/PARCO NORD/BOSCO DELLE FAVOLE.



MAPPA QUARTIERE



VISTA SATELLITE ZONA



ACCESSO AI MAGAZZINI DA CORTILE

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 5 MIN A PIEDI M3 AFFORI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 5 minuti a piedi linea 70	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante MI BG VE 5 min auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 min auto MI MEDA ss35	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 5 minuti a piedi FN MI AFFORI  
PASSANTE

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CORPO A - APPARTAMENTO PT 95 MQ**

All'interno del quartiere Affori in stabile su strada anni 60, posto in cortile interno

All'interno di cortile condominiale appartamento ex laboratorio, open space 95 mq. catastali con doppio affaccio su cortile e accesso da grande portellone in ferro. Doppia esposizione sud est con finestroni alti. Ingresso su soggiorno con cucina a vista, bagno e camera finestrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 702, ha un'altezza interna di 4,00 ml. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2005.

Attualmente in stato di cantiere - Al rustico.

**CORPO A1 - MAGAZZINO PERTINENZIALE 92 MQ.**

Magazzino pertinenziale sottostante con accesso separato da scala su cortile.

Ingresso da scala su cortile e corridoio comune, condizioni di scarsa manutenzione, con condutture condominiali parzialmente a vista. 3 locali sono adibiti a cella frigorifera mentre il primo locale con accesso non autorizzato su corridoio comune è dotato di finestra. E' presente un bagno con antibagno. Presenza di muffa e umidità. locali in disuso.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro con apertura manuale

nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in ferro

scarso 

*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

mediocre 

*plafoni:* realizzati in al rustico

scarso 

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro

al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:* grate fisse realizzate in ferro

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: NON

scarso 

**FUNZIONANTE**

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v  
conformità: DA RIFARE

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in  
acquedotto pubblico conformità: NON  
FUNZIONANTE - CANTIERE IN CORSO

*fognatura:* con recapito in fognatura pubblica  
conformità: NON FUNZIONANTE - CANTIERE  
IN CORSO

*termico:* centralizzato i diffusori sono in  
termosifoni in ghisa conformità: IN LINEA CON  
VIGENTE NORMATIVA

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**CLASSE ENERGETICA:**



[PRESUNTA KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. NON ESISTE IN QUANTO ATTUALE  
CANTIERE

**CONSISTENZA:**

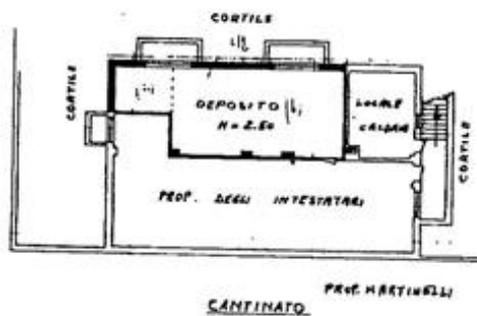
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

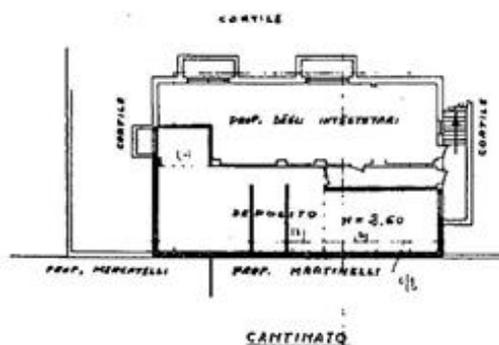
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO PIANO T	96,50	x	80 %	=	77,20
<b>Totale:</b>	<b>96,50</b>				<b>77,20</b>



PLANIMETRIA CATASTALE APP. SUB 702



PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO SUB 18



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 17 MAGAZZINO PERTINENZIALE SOTTOSTANTE

#### ACCESSORI:

**MAGAZZINO PERTINENZIALE INTERRATO 92 mq**, composto da 4 vani più servizio, della superficie commerciale di **27,60 Mq**, identificato con il numero 17 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **Cristina BA'** )

#### Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 17** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, scheda 109551, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 92 mq, rendita 281,52 Euro, indirizzo catastale: VIA BRUSUGLIO n. 72 , piano: -1S,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: cortile/Altra UI-corridoio comune/vano scala - cortile/altra UI.

#### 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:	77,20	x	1.500,00	=	<b>115.800,00</b>
Valore superficie accessori:	27,60	x	1.500,00	=	<b>41.400,00</b>

**157.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 157.200,00**

BENI IN MILANO VIA BRUSUGLIO 72

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**MAGAZZINO SEMINTERRATO 61,20 mq** composto da 1 vano a MILANO via Brusuglio 72, della superficie commerciale di **18,36 mq**

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 73 particella 23 sub. 18** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 173052, scheda 139551, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 59 mq, rendita 174,61 Euro, indirizzo catastale: via BRUSUGLIO 72, piano: INTERRATO,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: cortile/cortile/locale caldaia/corridoio comune - altra UI.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

**Affori** è un quartiere di Milano ai confini del Parco Nord, caratterizzato dalla presenza viva di numerose etnie. Posto nella periferia settentrionale della città e appartenente al Municipio 9. Zona densamente popolata e a carattere operaio fin dagli inizi del 900, è in pratica ancora un borgo a sé stante, nonostante faccia parte di Milano dal 1923.

Il quartiere di Affori è attraversato a est dal Viale Enrico Fermi, ovvero la parte iniziale della superstrada Milano-Meda. È inoltre attraversato dalla strada Comasina (che nel quartiere assume le denominazioni Via Astesani e Via Pellegrino Rossi), che collega Milano a Como e alla Svizzera. Lungo il confine che divide Affori da Bruzzano corre inoltre l'antica strada Comasinella, l'attuale Via Pasta. Il quartiere dovrà essere, in futuro, attraversato dalla Strada Interquartiere Nord, o Gronda Nord, che raccorderà con tracciato ovest—est i quartieri della parte settentrionale di Milano (Quarto Oggiaro, Bovisasca, Niguarda, Precotto e il Quartiere Adriano).

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, Affori Centro e Affori Nord. La stazione, gestita da Ferrovienord, è servita da treni suburbani (linee S2 e S4) e regionali, gestiti da Trenord. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Affori ai quartieri

limitrofi e al centro di Milano.

I maggiori problemi del quartiere si verificano a livello di sicurezza, mobilità (attraversamenti pericolosi); e mancanza di strutture per giovani e anziani.

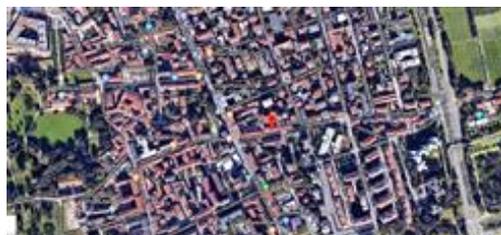
I luoghi di maggiore interesse:

- La biblioteca Affori, riaperta al pubblico nel 2006 dopo un lungo restauro, conserva un patrimonio librario di oltre trentamila volumi e ampie sezioni dedicate alla letteratura per ragazzi;
- Villa Litta: la villa e il parco sono luoghi caratteristici del quartiere. Si sviluppano su una superficie di oltre 80 000 m<sup>2</sup>, di cui quasi 3 000 m<sup>2</sup> all'aperto;
- Chiesa di Santa Giustina: vi si trova un dipinto molto somigliante alla *Vergine delle rocce*[19] di Leonardo da Vinci, che molto probabilmente fu dipinto in quegli stessi anni da Ambrogio de Predis sulla base di una prima versione del dipinto. Nella chiesa vi è anche l'organo *Amati*, precedentemente situato nel Duomo di Pavia.
- Casa di ringhiera delle "quattro magnolie": situata in via Pellegrino Rossi 83, splendido esempio di architettura dei primi del XX secolo impreziosita da quattro magnolie secolari situate nella corte interna.
- Il Platano storico che si trova all'incrocio tra via Astesani e via Affori e che simboleggia le radici di questo borgo. (Si racconta che il Platano di Affori sia stato piantato in onore di una nobildonna milanese per cui Napoleone aveva perso la testa. La pianta monumentale ha una base di circa 210 cm di lunghezza ed è stata determinata anche la sua esatta età, di circa 187 anni.

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono AFFORI). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DI VILLA LITTA/PARCO NORD/BOSCO DELLE FAVOLE.



MAPPA QUARTIERE



VISTA SATELLITE ZONA



ACCESSO AI MAGAZZINI DA CORTILE

SERVIZI  
asilo nido

nella media



biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆
università	nella media	☆☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

metropolitana distante 5 MIN A PIEDI M3 AFFORI	nella media	☆☆☆☆☆
autobus distante 5 minuti a piedi linea 70	nella media	☆☆☆☆☆
autostrada distante MI BG VE 5 min auto	nella media	☆☆☆☆☆
superstrada distante 5 min auto MI MEDA ss35	nella media	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5 minuti a piedi FN MI AFFORI PASSANTE	nella media	☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **CORPO B - MAGAZZINO 61,20 mq**

composto da 1 unico vano con 2 finestre alte in ferro e vetro a bocca di lupo su lato est. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico a vista e sottotraccia. Sono presenti tubi riscaldamento e fognature in parte a vista in parte ricoperti da cartongesso. H. 2.50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno 18, scala esterna, ha un'altezza interna di 250.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2005.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione</i>	<i>interna:</i>	realizzata	in	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
-----------------------	-----------------	------------	----	--------------	------------

marmo/battuto di cemento

*plafoni:* realizzati in rasatura a gesso. muffa ed umidità

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*protezioni infissi esterni:* grate realizzate in ferro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*infissi esterni:* realizzati in ferro e vetro

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia/a vista, la tensione è di 220 v conformità: OBSOLETO

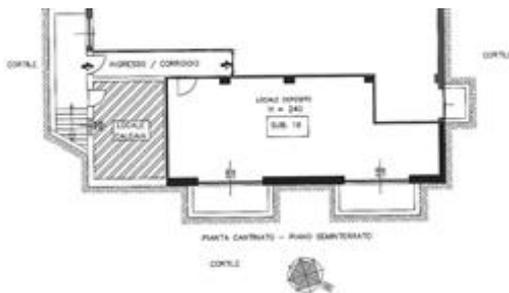
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

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
MAGAZZINO DEPOSITO SUB 18	61,20	x	30 %	=	18,36
<b>Totale:</b>	<b>61,20</b>				<b>18,36</b>



PIANTA



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,36 x 1.500,00 = **27.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.540,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata 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. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

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. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

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

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in

una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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 mercato immobiliare nel Comune di Milano**

Nel 2017 il mercato residenziale del Comune di Milano è caratterizzato da un ulteriore consolidamento del numero di transazioni residenziali, con un aumento del 7,9% su base annua: il numero di compravendite di abitazioni in città si è attestato sulle 23.706 unità, quota solo lievemente inferiore (del 5% circa) a quella degli anni immediatamente precedenti alla crisi del settore (2005-2006). Altri importanti segnali che giungono dal mercato sono la riduzione dei tempi di vendita e l'abbandono della politica degli sconti quale strumento stimolatore della vendita. I prezzi del settore residenziale in complesso (che raggruppa le tre forme di vetustà rilevate) crescono dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Rispetto a cinque anni fa le quotazioni delle tipologie residenziali appaiono significativamente ridimensionate, in particolare quelle del prodotto usato localizzato in posizioni periferiche (-10% circa). Da sottolineare la ripresa dei canoni di locazione residenziali che, partita a ritmo già piuttosto sostenuto nello scorso semestre, diviene ancora più significativa nel II semestre 2017 con incrementi semestrali medi che vanno dagli oltre 6 punti percentuali per gli appartamenti più piccoli a oltre il 9% per quelli di dimensioni maggiori. Prosegue l'incremento dei valori del comparto commerciale che a livello medio cittadino si attesta sul +1,9% su base semestrale e sul +2,3% su base

annua: si tratta di una crescita iniziata dal Centro Storico nel 2015, in concomitanza con l'Esposizione Universale, e diffusasi solo in quest'ultimo semestre alle altre zone della città: la rilevazione evidenzia incrementi semestrali sopra la media nel Centro Storico (+2,1%), nei Bastioni (+2,8%) e nella cerchia Circonvallazione (+2,4%) ed inferiore ad essa unicamente nel Decentramento cittadino (+0,9%) dove, anche a causa della progressiva riduzione delle "attività di vicinato", permane uno scarso interesse per questa tipologia di prodotto, a meno che non sia localizzato in zone di forte passaggio o dove vi sia una significativa domanda di immobili finalizzata allo svolgimento di specifiche attività commerciali (ad esempio il comparto alimentare nelle zone Fulvio Testi-Ca' Granda, Padova-Palmanova ecc...). Elaborazioni effettuate da CBRE Research sottolineano il ruolo fondamentale che il comparto terziario-direzionale continua a svolgere nell'attrazione di investimenti in città: il 2017, con quasi 2,4 miliardi di euro diretti al comparto (di cui il 50% circa rappresentato da capitali stranieri), si conferma un periodo effervescente, in linea con il 2015 (anno in cui si è raggiunto il picco dell'ultimo decennio) e in lieve aumento rispetto al 2016. La stessa analisi riferisce come l'interesse degli investitori si concentri sulle aree centrali e sulle zone City Life, Bicocca e San Donato Milanese.

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 1** - Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/**BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA** Codice zona: D32 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

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

**Valore Mercato (€/mq) Min € 1.500,00 Max € 1.700,00.**

**CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di **maggio 2018. Settore Nord decentramento 23 - Pellegrino Rossi/Affori/buzzano.** Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

**Valore Mercato (€/mq) Min 1.600,00 Max 2.400,00**

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

**€/mq. 1.066,33**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di MILANO, agenzie: TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, 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° semestre 2018;, ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

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	77,20	27,60	157.200,00	157.200,00
B	deposito artigianale	18,36	0,00	27.540,00	27.540,00
				<b>184.740,00 €</b>	<b>184.740,00 €</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.

ALL'INTERNO DEL LOTTO 1 IL CORPO B definito come coerenze a corpo (sub 18) PUO' ESSERE SEPARATO DAI CORPI A-A1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 35.048,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 149.692,00**

**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: **€ 7.484,60**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.978,87**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.228,53**

data 07/03/2019

il tecnico incaricato  
dott. arch. STEFANIA MAGNI