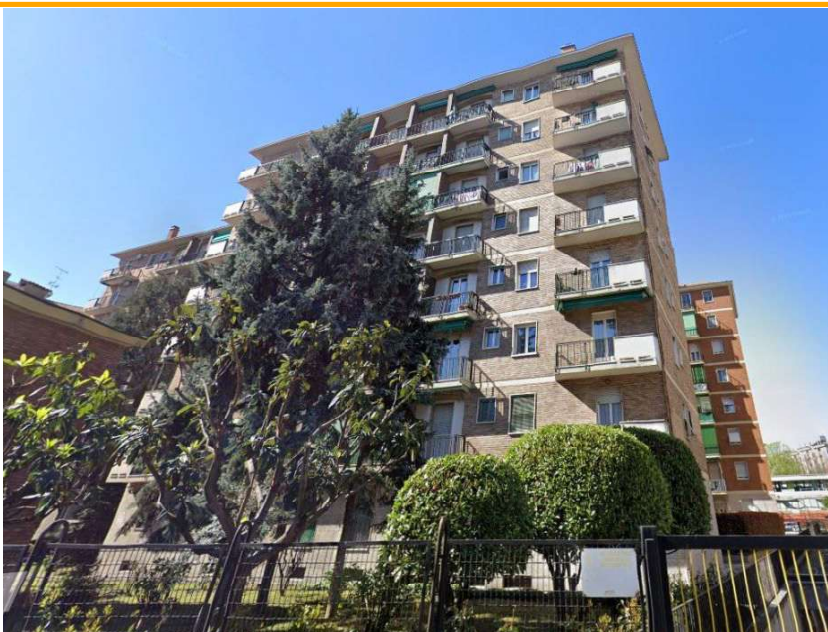


Prot. Acq. 114704/2026

Oggetto

Confisca nel procedimento penale R.G.N.R. [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Penale di [REDACTED] del [REDACTED], sentenza della [REDACTED] Sezione, n. [REDACTED] annullata parzialmente per [REDACTED] e con rinvio alla [REDACTED] della [REDACTED] che emette la sentenza n. [REDACTED]. Segue ulteriore giudizio i [REDACTED], che decide [REDACTED] per l'inammissibilità dei ricorsi presentati. Richiesta del più probabile valore di mercato di immobile sito in Milano in viale Mario Rapisardi, 15 identificato con foglio 19 particella 183 subalterno 33



Richiedente

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata- P.IVA 92069980800

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2026/4

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	4
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	5
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in MILANO - VIA M. RAPISARDI , 15	5
2.2.1 Caratteristiche dell'unità immobiliare	5
2.2.2 Utilizzo attuale	6
2.2.3 Identificazione catastale	6
2.2.4 Consistenza	7
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Urbanistica	8
3.2.1 Inquadramento generale	8
3.2.2 Destinazione urbanistica	9
3.3 Certificazioni di conformità	10
3.4 Situazione locativa	11
3.5 Servitù e altri diritti reali	11
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	11
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	11

4.1 Criteri e metodologie estimative	11
4.2 Scopo della stima	12
4.3 Analisi generale del mercato	12
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D32 / "BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA", del Comune di MILANO (MI)	13
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	13
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	15
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in MILANO - VIA M. RAPISARDI , 15	15
6. CONCLUSIONI	35
ALLEGATI	37

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, in seguito denominata ANBSC, con nota prot. ANBSC n. 36798 del 04/05/2026, acquisita in data 05/05/2026 da questo Ufficio con proprio protocollo in ingresso n. 114704, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare oggetto di confisca, [REDACTED] con sentenza del Tribunale di [REDACTED] n. [REDACTED] sentenza della [REDACTED] del [REDACTED] annullata parzialmente per [REDACTED] on rinvio [REDACTED] della [REDACTED] che emette la sentenza [REDACTED] Segue ulteriore giudizio in [REDACTED] [REDACTED] per l'inammissibilità dei ricorsi presentati.), ubicata a Milano in viale Mario Rapisardi n. 15, contraddistinta da foglio 19 particella 183 subalterno 33 (abitazione di tipo economico cat. A/3), nell'ambito dell'Accordo sottoscritto tra l'ANBSC e l'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2023, prot. n. 400346.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

DEMANIO DELLO STATO (CF 84005410158) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1

1.3 Finalità della valutazione

La finalità della valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'uiu identificata al paragrafo precedente al fine della relativa vendita da parte di ANBSC.

L'epoca della stima è 10/07/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
-	/	-	/	Ai fini della descrizione, della determinazione delle consistenze e dell'acquisizione delle informazioni necessarie alla redazione del presente elaborato estimativo, non si è proceduto all'esecuzione del sopralluogo interno ed esterno delle unità immobiliari in oggetto. La documentazione disponibile agli atti dell'Ufficio integrata dalle informazioni desumibili dai siti di georeferenziazione cartografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps...), è stata ritenuta sufficiente ai fini valutativi in via ordinaria.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali
Altro (indicare a lato)	Sono state visionate le immagini da SIT
Altro (indicare a lato)	PGT
Altro (indicare a lato)	Atti di compravendita di immobili comparabili, utilizzati nel processo estimativo e reperiti presso la Banca Dati di Pubblicità Immobiliare

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un edificio che fa parte di un più ampio complesso di fabbricati sito in viale Mario Rapisardi n. 15, nella zona nord del comune di Milano, all'interno del quartiere Bruzzano (ex comune poi incorporato a Milano). È un'area prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da condomini di media altezza, cortili e alcune aree di edilizia più recente. Il contesto territoriale si distingue per una buona accessibilità, sia mediante mezzi privati sia tramite trasporto pubblico. Nelle immediate vicinanze si trovano assi viari cittadini, tra cui Via Comasina, che collega il quartiere con Affori, il centro di Milano e i comuni dell'hinterland settentrionale, e Viale Enrico Fermi, una delle principali arterie di scorrimento veloce della città. La posizione risulta particolarmente favorevole anche per gli spostamenti extraurbani. Viale Mario Rapisardi si trova infatti a breve distanza dalla Strada Statale 35 Milano-Meda, dagli accessi alla Tangenziale Nord di Milano (A52) e dagli svincoli dell'Autostrada A4 Torino-Trieste. La zona risulta ben servita dal trasporto pubblico grazie alle linee di autobus n. 40, 41, 52, 70. e dalla stazione ferroviaria Milano Bruzzano Parco Nord. L'immobile si trova all'interno della zona OMI D32 denominata "BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA" caratterizzata da una buona dotazione di servizi, in particolare sono facilmente raggiungibili esercizi commerciali di uso quotidiano, supermercati, farmacie, uffici postali, istituti scolastici, bar, ristoranti e altri servizi alla persona distribuiti all'interno del quartiere e lungo i principali assi viari limitrofi. L'area beneficia inoltre della vicinanza al Parco Nord Milano, uno dei maggiori parchi urbani dell'area metropolitana.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in MILANO - VIA M. RAPISARDI , 15

2.2.1 Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, a destinazione residenziale costituito da 101 unità immobiliari di cui n. 90 unità a destinazione abitativa (tra cui n. 2 cat. A/2 e n. 88 A/3), n. 11 unità a destinazione cantina (cat. C/2). La struttura portante è a telaio in calcestruzzo armato con solai laterocementizi e copertura

a doppia falda. L'edificio è servito da ascensore e si eleva per otto piani fuori terra più un piano interrato. La facciata principale è caratterizzata dalla presenza regolare di balconi dotati di parapetti metallici.

L'unità immobiliare, posizionata al secondo piano, è composta da un ingresso su disimpegno, un locale giorno/notte, un cucinino, un servizio igienico e un balcone. Completa la proprietà un locale cantina posto al primo piano interrato. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare si assume normale.

2.2.2 Utilizzo attuale

L'Ente Committente non ha comunicato nulla circa l'utilizzo del bene. In assenza di specifiche indicazioni da parte dell'Ente Committente, ai fini estimativi si assume che l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione, secondo la destinazione desumibile dal classamento e dalla planimetria catastale

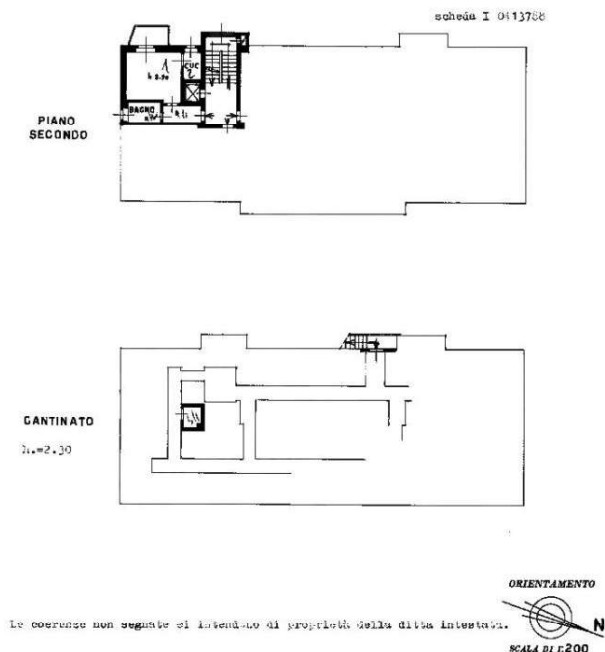
2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita (€)
Milano	Urbano	-	19	183	33	A3/1	240,15

Attualmente in banca dati l'immobile risulta intestato a :

DEMANIO DELLO STATO (CF 84005410158) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1



2.2.4 Consistenza

Il parametro di riferimento unitario utilizzato per il calcolo della superficie nella presente valutazione è il metro quadrato. Per tale calcolo si fa riferimento al DPR n°138/98 – all. C. ed alla banca dati catastale.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Intero bene	Planimetria catastale	38,00	DPR 138/98	1,00	38,00
TOTALE (m ²)					38,00

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato

e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Ai fini estimali sono stati esaminati gli aspetti disciplinati dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 attuativo delle direttive comunitarie 2010/31/UE; dalla normativa sulla conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008. In particolare, la verifica ha riguardato sia l'aspetto urbanistico ed edilizio (quindi le norme dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dalla L.R. 12/2005 della Lombardia e conseguentemente dalle norme dettate dal PGT vigente), sia l'aspetto catastale (e quindi le norme relative all'accatastamento degli immobili come il R.D.L. n. 652/1939, DM 28/98, D.L. 78/2010 art. 19 ecc.), sia l'aspetto relativo al risparmio energetico (e quindi la verifica dell'eventuale presenza/validità dell'attestato di prestazione energetica (APE), scaduto in questo caso), previsto dal D.Lgs. 192/2005, aggiornato dal D.L. 311 del 2006. Inoltre, l'immobile risulta disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Milano. Il PGT è lo strumento urbanistico comunale che definisce l'assetto e le strategie di sviluppo del territorio.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Vigente	Delibera C.C.	34	14/10/2019	Approvazione
Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Vigente	Pubblicazione sul B.U. R.L.	6	05/02/2020	Entrata in vigore

In base al P.G.T. approvato dal comune di Milano il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è inserito in parte all'interno di "Tessuto di rinnovamento urbano" all'interno di "ARU - Ambiti di rinnovamento urbano" di cui all'art. 23 delle NTA del PdR.

TAV. PR R03 - Indicazioni morfologiche



3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
ARU	Ambiti di rinnovamento urbano	Art.23	Destinazione d'uso	Tessuti di rinnovamento urbano	183

art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto

di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, primalità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;

b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.

3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. Superficie Coperta (SCOP):

a. SCOP $\leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un

massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

b. SCOP $\leq$ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito

provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

3.4 Situazione locativa

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore per l'immobile in oggetto, prima della sentenza di confisca; pertanto, il bene sarà valutato libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

3.5 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile; pertanto, il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunte e contestualizzate.

Sulla scorta della documentazione analizzata e in assenza di sopralluogo, nonché in mancanza di documentazione relativa alle certificazioni e alle autorizzazioni, la valutazione è stata condotta assumendo la regolarità urbanistica-edilizia e impiantistica del bene, senza specifiche verifiche in materia. L'immobile è stato quindi assunto in condizioni di ordinarietà con uno stato manutentivo normale. Resta inteso che eventuali difformità o carenze, non rilevate in questa sede, potrebbero incidere anche significativamente sul valore espresso. Inoltre:

- Al momento della redazione della presente relazione di stima non risultano pervenute, alla scrivente Agenzia, certificazioni di conformità degli impianti relativi all'immobile in esame, né attestati di prestazione energetica.
- Non sono stati inoltre forniti documenti in merito alle autorizzazioni urbanistico-edilizie e amministrative.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato all'attualità del bene in oggetto. Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. International Valuation Standards e European Valuation Standards".

4.3 Analisi generale del mercato

Con lo scopo di individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato del segmento immobiliare di riferimento (residenziale) all'epoca della stima stessa.

I prezzi degli immobili ed il numero delle transazioni sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso. La scrivente Agenzia delle Entrate analizza il mercato, nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali NTN e IMI.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione).
- IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo. Al contempo cura la pubblicazione di vari report al fine di decodificare, analizzare e cogliere importanti segnali di inversione di tendenza. Nella fattispecie, al fine di avere un quadro esaustivo dell'attuale situazione del mercato immobiliare si analizzeranno le seguenti pubblicazioni: statistiche regionali LOMBARDIA 2026; statistiche trimestrali relative settore residenziale – pubblicazione I-2026. Verrà analizzato il mercato in Italia con riferimento al settore residenziale. Nel primo trimestre del 2026 sono state scambiate quasi 180 mila abitazioni. Rispetto allo stesso trimestre del 2025, si rileva a livello nazionale una crescita del 4,4% tendenziale, rialzo che si conferma sia nei comuni capoluogo, +4,1%, sia nei comuni non capoluogo, +4,6%. Nelle aree del Nord Ovest e del Sud si osserva la variazione più accentuata, +5,1%.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nel primo trimestre del 2026, torna a crescere e si porta al 47,8%; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere e raggiunge il 3,6%. In aumento, seppur lieve, anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che sfiora il 73%; la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione scende al 6% in questo trimestre.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D32 / "BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA", del Comune di MILANO (MI)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
MI	MILANO	D32	BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Zona OMI

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

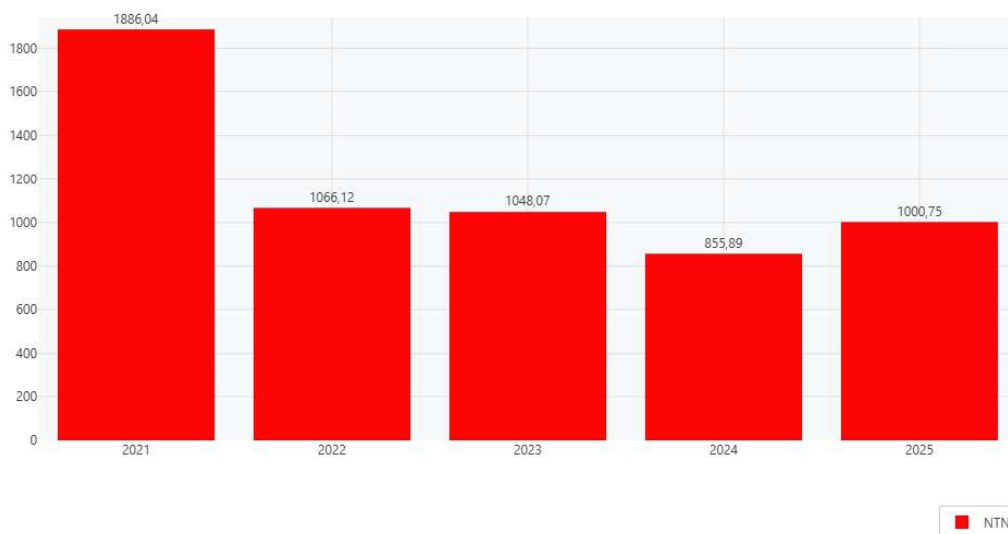
Note:

Analisi delle compravendite

Nel 2025, dopo il calo del 1,6% registrato nell'anno precedente, il Numero di Transazioni Normalizzato (NTN) della Città metropolitana di Milano torna a salire registrando un aumento del 6,7% su base annua attestandosi così a 56.177 transazioni normalizzate (tabella 10). L'analisi territoriale evidenzia un andamento differenziato tra le macroaree provinciali e quella della città di Milano, infatti, se da un lato le macroaree della provincia crescono mediamente dell'8,4%, nel capoluogo lombardo l'NTN registra un incremento del 4,9%. Il mercato delle compravendite si conferma fortemente concentrato nel capoluogo che assorbe il 44,8% delle transazioni complessive (25.173 NTN).

Si riportano gli NTN residenziali della zona OMI D32 riferiti agli anni dal 2021 al 2025:

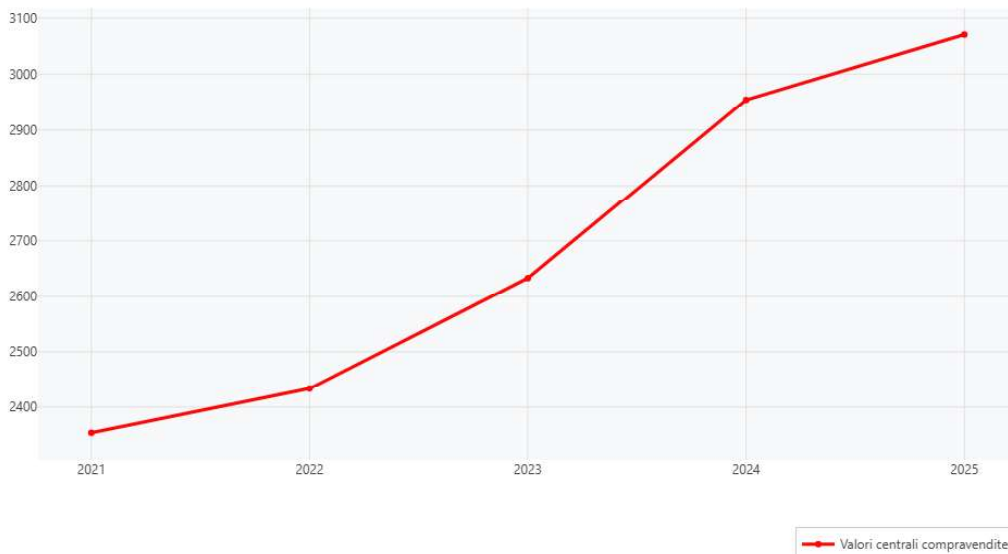
Andamento del NTN Residenziale zona D32 - BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA



L'andamento del NTN residenziale nella zona D32 (Bovisasca, Affori, P. Rossi e Comasina) evidenzia una dinamica caratterizzata da una forte riduzione dei volumi di compravendita dopo il picco registrato nel 2021, seguita da una graduale fase di stabilizzazione e da un successivo recupero nel 2025.

Si riportano i valori medi OMI della zona D32 delle abitazioni economiche in stato normale, riferiti agli anni dal 2021 al 2025:

Andamento quotazioni Residenziale zona D32 - BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA (€/m²) - II Semestre



Il grafico mostra una crescita continua delle quotazioni residenziali nella zona D32 (Bovisasca, Affori, P. Rossi e Comasina) tra il 2021 e il 2025. I valori passano da circa 2.350 €/m² a oltre 3.070 €/m², con un incremento complessivo superiore al 30%. La crescita si intensifica soprattutto tra

il 2023 e il 2024, mentre nel 2025 prosegue a un ritmo più moderato.

Si riportano di seguito i valori OMI:

Semestre: 2025/2 Zona:D32 - BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA				Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva		Zone: D32	
Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'							
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Ville e Villini	O	-	3000 - 4300	L	9.6 - 14	L	
Ville e Villini	N	P	1900 - 2950	L	6.5 - 9.5	L	
Box	N	P	1200 - 2000	L	5.5 - 9.5	L	
Abitazioni civili	O	-	3400 - 4900	L	11.9 - 18	L	
Abitazioni civili	N	P	2700 - 3300	L	9.5 - 11.8	L	
Abitazioni di tipo economico	O	-	2650 - 3400	L	9.3 - 12	L	
Abitazioni di tipo economico	N	P	1750 - 2600	L	7 - 9.2	L	

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in MILANO - VIA M. RAPISARDI , 15

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di

tali beni;

3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio (CF): CRVLR87H28B019C Repertorio: 6475 / 4303
Prezzo (€)		110.000,00
Data dell'atto		07/05/2025
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D32
Indirizzo	Toponimo	Via Achille Fontanelli
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	192
	Subalterno	27
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano primo composto da un locale oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo. La costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La superficie è stata calcolata secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P Repertorio: 144694 / 54837
Prezzo (€)		115.000,00
Data dell'atto		30/06/2025
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D32
Indirizzo	Toponimo	Via Achille Fontanelli
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	205
	Subalterno	1
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano rialzato composto da un locale oltre i servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo. La costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La superficie è stata calcolata secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio (CF): MGNLGU90C22C351H Repertorio: 8765 / 7301
Prezzo (€)		107.000,00
Data dell'atto		05/08/2025
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D32
Indirizzo	Toponimo	Viale Mario Rapisardi
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	183
	Subalterno	45
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano sesto composto da ingresso su disimpegno, monolocale giorno/notte, cucinino, bagno e balcone con pertinenziale cantina al piano primo interrato. La costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La superficie è stata calcolata secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio (CF): VRLGNN53T03G489V Repertorio: 179416 / 82988
Prezzo (€)		135.000,00
Data dell'atto		24/07/2025
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D32
Indirizzo	Toponimo	Via Caltagirone
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	281
	Subalterno	512
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato. La costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La superficie è stata calcolata secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio (CF): CRVLR87H28B019C Repertorio: 9316 / 6100
Prezzo (€)		110.000,00
Data dell'atto		22/05/2026
Comune:		MILANO
Zona OMI:		D32
Indirizzo	Toponimo	Viale Mario Rapisardi
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	183
	Subalterno	42
	Categoria	A03
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano quinto composto da ingresso su disimpegno, monolocale giorno/notte, cucinino, bagno e balcone con pertinenziale cantina al piano primo interrato. La costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La superficie è stata calcolata secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Livello di piano dell'uiu	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate si riporta quanto segue:

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: la localizzazione sarà ritenuta "ricercata" laddove vi sia la vicinanza dell'edificio ad aree di particolare interesse artistico/storico/culturale o a parchi cittadini o ad aree di interesse commerciale. Viceversa, sarà considerata più degradata se in prossimità di aree di maggior abbandono o per la vicinanza di discariche/binari della ferrovia ecc... In tutti gli altri casi si assume "normale".

Tipologia architettonica dell'edificio: verrà valutata tenendo in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

Stato manutentivo dell'edificio: questo sarà valutato considerando l'epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguito e loro data di realizzazione. Lo stesso sarà poi confermato tramite visione esterna del fabbricato.

Livello di piano e orientamento: si desumono dalla documentazione catastale (visura e planimetria). Ai fini dell'orientamento si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior

parte dei locali e in particolare quello dei locali principali.

Stato manutentivo dell'UIU: la definizione dello stato manutentivo dell'UIU verrà stabilita considerando sia l'epoca di realizzazione del fabbricato, sia, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita.

Le caratteristiche: Numero WC - numero Affacci - Ascensore: sono desunte dalle planimetrie catastali.

● **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

● **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Il costo unitario C' è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024 e come meglio descritto alla successiva voce "Tabella dei prezzi impliciti", mentre per il costo unitario C", essendo le quotazioni OMI in Banca Dati già valorizzate nello stato Ottimo, per il test di ammissibilità, ci si riferirà ad un intervallo ampliato che avrà come estremo superiore il valore massimo della quotazione definita Ottimo e quindi un valore unitario di C" calcolato come seguente tabella:

Abitazioni di tipo economico			
Dati OMI	Normale (€/m ²)	Ottimo (€/m ²)	C" (€/m ²)
	a	b	c = b-a
Val. max	2.600	3.400	800,00

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Il valore unitario del coefficiente Kc7, stato manutentivo dell'uiu, pari ad €/mq 290,00 (per tenere conto del passaggio da uno stato scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo), è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024 tipologia A8 relativa alla ristrutturazione di un sottotetto, decurtando i costi non afferenti a una ristrutturazione ordinaria. I costi rimanenti sono quindi stati incrementati del 20% per considerare gli oneri indiretti. Il prezzo unitario così ottenuto sarà rappresentativo del passaggio da uno stato manutentivo scadente a uno ottimo. Quale prezzo implicito, considerando i livelli di stato manutentivo presenti nell'MCA, si assumerà un quarto dello stesso pervenendo così a 290 €/mq. Si riporta in allegato la relativa tabella DEI, con evidenziate in verde le voci di costo considerate."

A8 Recupero ad uso abitativo di sottotetto		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Opere provvisorie	150.794,00	12,32%
2 Rimozioni e demolizioni	27.581,00	2,25%
Nuove costruzioni (opere in c.a. e muratura)		
3 perimetrale portante	127.956,00	10,46%
4 Tetto ventilato e opere in rame	59.891,00	4,83%
5 Tetti e isolamenti	38.113,00	3,11%
6 Intonaci	36.499,00	2,94%
7 Contropiombi in cartongesso	4.411,00	0,36%
8 Pavimenti galleggianti in gres	40.693,00	3,33%
9 Pavimenti galleggianti in legno	21.952,00	1,79%
10 Pavimenti tradizionali	4.477,00	0,37%
11 Rivestimenti sanitari igienici/cucine	12.926,00	1,05%
12 Tinteggiature	15.482,00	1,27%
13 Porte interne	24.350,00	2,04%
14 Lucernari	24.847,00	2,03%
15 Serramenti di facciata su strada e corte	50.828,00	4,15%
Impianti meccanici (riscaldamento e condizionamento)		
16 Assistenza muraria impianti meccanici	191.738,00	15,61%
17 Impianto idrico-sanitario	41.105,00	3,36%
18 Impianto idrico-sanitario	57.461,00	4,70%
19 Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	18.462,00	1,51%
20 Impianti elettrici	76.097,00	6,22%
21 Assistenza muraria impianti elettrici	37.502,00	3,06%
22 Prolungamento vasi scale e impianti di elevazione	124.738,00	10,19%
23 Assistenza muraria impianti di elevazione	35.201,00	2,88%
Costo Totale	1.223.604,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
1.223.604,00 520	2.353,00 Euro	Costo dell'opera al m ²

Costo unitario del DEI – tipologia A8: 2.353,00 €/mq

Incidenza costi di ristrutturazione (voci evidenziate): 54,97%

Oneri indiretti: +20%

Coeff. qualitativo per tipologia economica: 0,75

Tot. Costo da stato Scadente a Ottimo: $2.353,00 \text{ €/mq} * 54,97\% * 1,20 * 0,75 = 1.164,00 \text{ €/mq}$ in c.t.

Tot. Costo per ogni passaggio compreso tra stato scadente e normale: $1.164,00 \text{ €/mq} * 1/4 = 290,00 \text{ €/mq}$

Pertanto, C' e prezzo implicito stato manutentivo uiu = 290,00 €/mq

Inoltre, il valore unitario del coefficiente Kc4 stato manutentivo dell'edificio, pari mediamente ad €/mq 90,00 (per tenere conto del passaggio da uno stato scadente, tra scadente e normale, normale, tra normale e ottimo, ottimo), è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2024 tipologia

DEI L3, sulla base di un costo ordinario di ristrutturazione riferibile alle parti comuni di un fabbricato abitativo, pari a 363,60 €/mq, già maggiorato dei costi indiretti.

 		
L3 Facciate, copertura, spazi ed impianti comuni edificio abitazione e uffici		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Intonaci civili	340.640,00	13,28%
2 Rivestimenti in marmo	47.471,00	1,85%
3 Rivestimenti in FULGET	7.790,00	0,30%
4 Tetto e gronde	32.534,00	1,27%
5 Impermeabilizzazioni coperture piane	51.871,00	2,02%
6 Pavimentazioni copertura	133.432,00	5,20%
7 Serramenti in alluminio e tapparelle	461.425,00	17,99%
8 Serramenti ed opere in ferro	164.041,00	6,40%
9 Fioriere ed impianto irrigazione	258.709,00	10,09%
10 Portinerie, atri e scale	261.919,00	10,21%
11 Autonimesse e rampa accesso	240.198,00	9,37%
12 Adeguamento parziale impianti tecnici	466.373,00	18,19%
13 Ponteggi	97.784,00	3,81%
Costo Totale	2.564.187,00	100,00%
Costo manutenzione facciate	1.119.151,00	
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
2.564.187,00	484,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
5.300		

Costo unitario del DEI – tipologia L3: 484,00 €/mq

Incidenza costi di ristrutturazione (voci evidenziate): 62,53%

Oneri indiretti: +20%

Tot. Costo da stato Scadente a Ottimo: 484,00 €/mq * 62,53% * 1,20 = 360,00 €/mq in c.t.

Tot. Costo per ogni passaggio compreso tra stato scadente e normale: 360,00 €/mq * 1/4 = 90,00 €/mq

I rimanenti coefficienti dei prezzi impliciti risultano essere derivati da una sperimentazione (riferita a edifici multipiano) condotta dall'Ufficio e validata con nota n° 0316493 del 17/11/2021 da parte della Commissione Centrale di Valutazione istituita presso la Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare che tuttavia si ritiene di poter confermare anche per gli edifici trattati nella presente valutazione.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica

dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e							
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita							
	Estremi	Notaio (CF): CRVLR187H28B019C Repertorio: 6475 / 4303	Notaio (CF): DMRPLA67P01F839P Repertorio: 144694 / 54837	Notaio (CF): MGNLGU90C22C351H Repertorio: 8765 / 7301	Notaio (CF): VRLGNN53T03G489V Repertorio: 179416 / 82988	Notaio (CF): CRVLR187H28B019C Repertorio: 9316 / 6100							
	Prezzo o valore assunto (€)	110.000,00	115.000,00	107.000,00	135.000,00	110.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2025	1/2025	2/2025	2/2025	1/2026	2/2026						
	Comune	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	MILANO	Milano						
Dati di Riferimento	Toponimo	Via Achille Fontanelli	Via Achille Fontanelli	Viale Mario Rapisardi	Via Caltagirone	Viale Mario Rapisardi	Viale Mario Rapisardi						
	Indirizzo	10	10	15	6	15	15						
	Numero civico												
	Sezione	-	-	-	-	-	-						
	Foglio	19	19	19	19	19	19						
Catastali	Particelle	192	205	183	281	183	183						
	Subalterno	27	1	45	512	42	33						
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D32	D32	D32	D32	D32	D32						
Dati OMI della tipologia degli immobili	Minimo €/m ²	1.800,00	1.800,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00						
	Massimo €/m ²	2.550,00	2.550,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00						
	Minimo €/m ²	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00						
	2/2026	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00						
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ² 38,00	Superficie in m ² 38,00	Superficie in m ² 39,00	Superficie in m ² 47,00	Superficie in m ² 40,00	Superficie in m ² 38,00						
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		2,00				
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica		Economica				

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00
	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	N	0,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
Ascensore		Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI		D32	D32	D32	D32	D32	D32
Prezzo rilevato		110.000,00	115.000,00	107.000,00	135.000,00	110.000,00	V _{OMI} min = €/m ² 1.750,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2025	1/2025	2/2025	2/2025	1/2026	V _{OMI} max = €/m ² 2.600,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparabile)	2.175,00	2.175,00	2.175,00	2.175,00	2.175,00	C' (euro/m ²) (da scadente a normale)
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m ²) (da normale a ottimo)
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparabile all'epoca stima)	2.175,00	2.175,00	2.175,00	2.175,00	2.175,00	Epoca stima: 2/2026
	Coefficiente localizz. K _{li} (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject) 2.175,00
Consistenza ragguagliata S _{TCi} (m ²)		38,00	38,00	39,00	47,00	40,00	38,00
Prezzo unitario p _c (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		2.894,74	3.026,32	2.743,59	2.872,34	2.750,00	Prezzo min. ammissibile = euro/m ² (V _{OMI} min - C') 1.170,00
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = p _{Ci} x ke x kl (euro/m ²)		2.894,74	3.026,32	2.743,59	2.872,34	2.750,00	Prezzo max ammissibile = euro/m ² (V _{OMI} max + C') 3.400,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p _{Ci} x S _T (euro)		110.000,00	115.000,00	107.000,00	135.000,00	110.000,00	p' _c min = euro 2.743,59
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE													IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	38,00	Superficie in m ²	38,00	Superficie in m ²	39,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	40,00	Superficie in m ²	38,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	N	0,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00		
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00		
c8	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00		
c9	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00		
c10	Ascensore	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00		

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza raggugiata	Kc1 x P _c min	euro/m ²	1,000	2.743,59	2.743,59	2.743,59	2.743,59	2.743,59
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,100	11.000,00	11.500,00	10.700,00	13.500,00	11.000,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x P'ci	€	0,045	4.950,00	5.175,00	4.815,00	6.075,00	4.950,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4 x Sts	€	90,000	3.420,00	3.420,00	3.420,00	3.420,00	3.420,00
c5	Livello di piano dell'uii	Kc5 x P'ci	€	0,036	3.960,00	4.140,00	3.852,00	4.860,00	3.960,00
c6	Orientamento prevalente dell'uii	Kc6 x P'ci	€	0,017	1.870,00	1.955,00	1.819,00	2.295,00	1.870,00
c7	Stato manutentivo dell'uii	Kc7 x Sts	€	290,000	11.020,00	11.020,00	11.020,00	11.020,00	11.020,00
c8	Numero di affacci	Kc8 x P'ci	€	0,017	1.870,00	1.955,00	1.819,00	2.295,00	1.870,00
c9	Numero WC	Kc9 x P'ci	€	0,065	7.150,00	7.475,00	6.955,00	8.775,00	7.150,00
c10	Ascensore	Kc10 x P'ci	€	0,081	8.910,00	9.315,00	8.667,00	10.935,00	8.910,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.743,59	-9,00	-24.692,31	-2,00	-5.487,18		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uii	1,00	3.960,00	2,00	8.280,00	-1,00	-3.852,00	-1,00	-4.860,00	-1,00	-3.960,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uii	-1,00	-1.870,00	3,00	5.865,00	0,00	0,00	1,00	2.295,00	0,00	0,00		
c7	Stato manutentivo dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPI	2.090,00	14.145,00			-6.595,59		-27.257,31		-9.447,18			
	P/C	110.000,00	115.000,00			107.000,00		135.000,00		110.000,00			
	P/C Σ ΔP	112.090,00	129.145,00			100.404,41		107.742,69		100.552,82			
1^ SINTESI	p _c corretto	2.949,74		3.398,55		2.642,22		2.835,33		2.646,13		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	2.894,39
	Δmedio%	1,91%		17,42%		-8,71%		-2,04%		-8,58%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	109.986,82
2^ SINTESI	p _c corretto	2.949,74		-		2.642,22		2.835,33		2.646,13		-	-

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
2^ SINTESI	Δ medio%	6,55%		-4,56%	2,42%	-4,42%	prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m ²)
	Esito 2^ sintesi valutativa	Accettato	-	Accettato	Accettato	Accettato	2.768,35
							Valore 2^ sintesi (€)
							105.197,30

● Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

● Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	105.197,30
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

105.000,00

6. CONCLUSIONI

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, in seguito denominata ANBSC, con nota prot. ANBSC n. 36798 del 04/05/2026, acquisita in data 05/05/2026 da questo Ufficio con proprio protocollo in ingresso n. 114704, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare oggetto di confisca, (procedimento penale R.G.N.R. 33634/2011_R.G. 10018/2011 con sentenza del Tribunale di Penale di Milano, Ufficio GIP, n. 667/2012 del 13/03/2012, sentenza della Corte d'Appello di Milano, IV Sezione, n.1655/2013 del 11/03/2013, annullata parzialmente per Cassazione con rinvio alla Sezione III della Corte d'Appello che emette la sentenza n. 7418/2015. Segue ulteriore giudizio in Cassazione, Il Sez penale, che decide il 14/06/2017 per l'inammissibilità dei ricorsi presentati.), ubicata a Milano in viale Mario Rapisardi n. 15, contraddistinta da foglio 19 particella 183 subalterno 33 (abitazione di tipo economico cat. A/3), nell'ambito dell'Accordo sottoscritto tra l'ANBSC e l'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2023, prot. n. 400346.

Al fine dell'individuazione dello stato manutentivo e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in esame si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale tramite le immagini disponibili in S.I.T.. La valutazione è stata effettuata sulla base del metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach risultando il mercato di riferimento sufficientemente dinamico. Non è stata effettuata una ricerca inerente alle servitù, vincoli, ipoteche e altro; pertanto, il bene in stima è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale. Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione reperita presso l'archivio di questo Ufficio. Si evidenzia che il valore unitario peritato sebbene non rientri nell'intervallo OMI di riferimento, lo stesso è ritenuto attendibile, in quanto le quotazioni riportate

nei mercuriali derivano da rilevazioni medie zonali, nelle quali risultano necessariamente mediati tutti i fattori di apprezzamento e deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione impiantistica, fruibilità, ecc.).

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Abitazione	Milano / -	19	183	33	105.000,00
TOTALE in c.t. (euro centocinquemila/00)					105.000,00

Si fa diniego di ogni altro uso della presente relazione che esula dal contesto per il quale la stessa è stata richiesta.

IL RESPONSABILE TECNICO

Giuseppina Vigna

*Firmato digitalmente***IL DIRETTORE**

Giuseppa Tusa

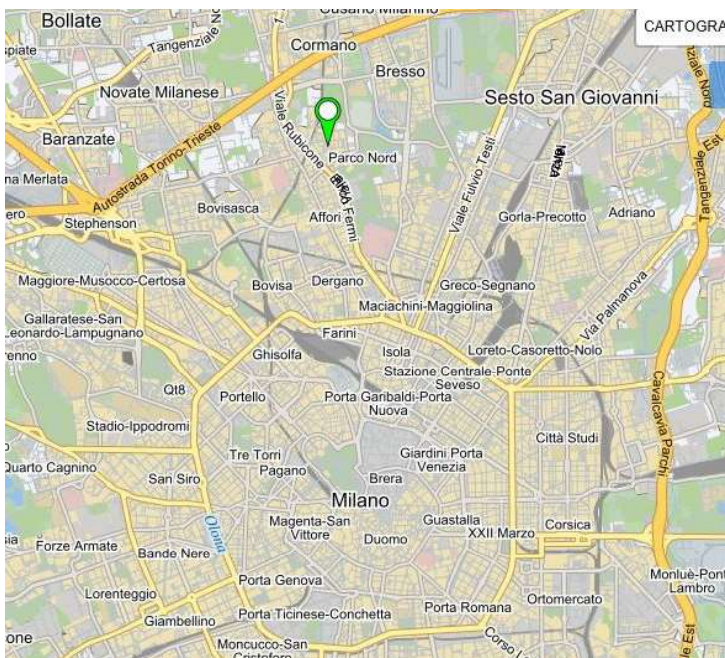
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

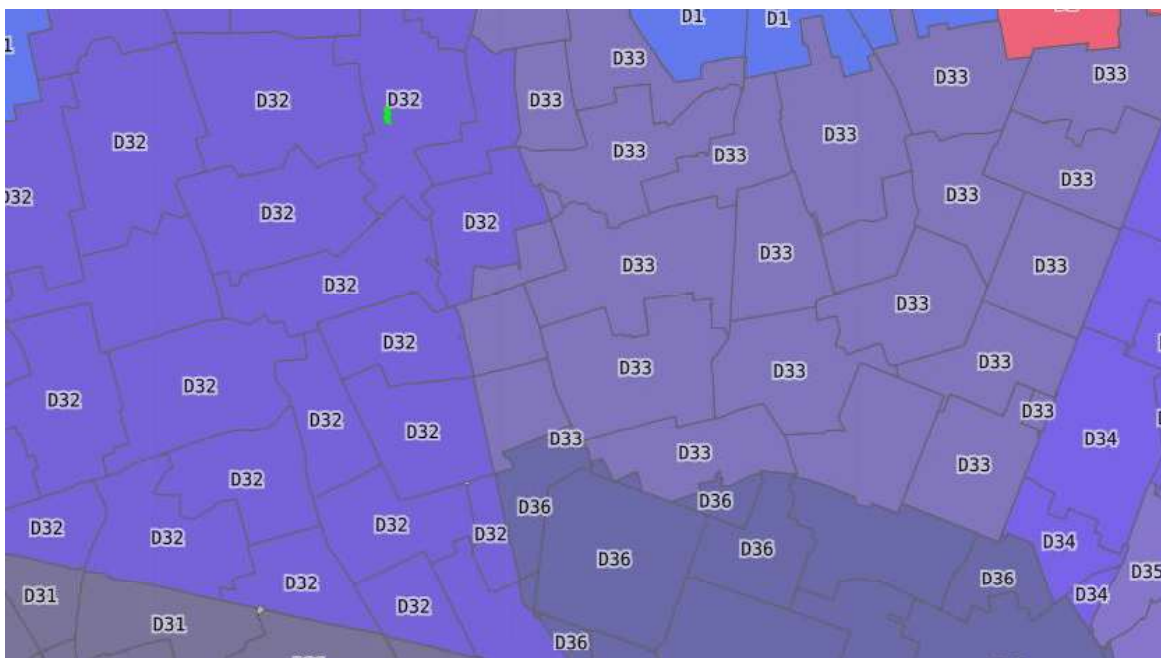
ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Comparable |

A2 - Inquadramento territoriale



A3 - Inquadramento della zona OMI



A4 - Documentazione fotografica



A5 - Comparable



Comparable a



Comparable b



Comparable c



Comparable d



Comparable e