



DEPOSITATO PCT
25/10/23

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

PEC: MAGNI.8184@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

con avv. _____
contro: _____

RGE. 257/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira Stella**
UDIENZA DEL 16/11/2023 ad ore 11:00

Custode: avv. Alex Alessi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20128 Milano, via Privata Paolo Girolamo Biumi n. 16





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via PRIVATA PAOLO GIROLAMO BIUMI n. 18 Piano T-S1**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 148, particella 436, subalterno 701**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi con titolo

Contratti di locazione in essere

Presente

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 86.600,88 €

da occupato: 66.444,13 €



LOTTO 001

(Appartamento 40 mq PT con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20128 Milano (MI) via Privata Girolamo Biumi 16, appartamento ad uso abitazione posto al piano t su strada e verso cortile interno, (ex negozio 1 luce su strada) composto da due locali oltre servizio e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

•

Libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di come segue:

Intestati: Proprietà

• 1/1

dati identificativi: **fg. 148, part. 436, sub. 701**

dati classamento: ZC 3; **Cat A/3**; Cl 4; Cons. 3v; Sup Cat tot 40 mq. tot escluse aree scoperte 40 mq.; RC €. 402,84.

Indirizzo: VIA PRIVATA PAOLO GIROLAMO BIUMI n. 18 Piano T-S1

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

Partita: 162889

Il sub. 701 proviene dal sub 6 Unita' immobiliare soppressa dal 17/10/2006 per: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/10/2006 Pratica n. MI0617981 in atti dal 17/10/2006 NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 66924.1/2006).

NB: Nella visura catastale è specificato il numero civico 18 da rettificare con il numero 16.

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: via Biumi/androne/cortile/altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: via Biumi/altra UI/corridoio comune/altra UI.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20128 Milano - Fascia/zona: Periferica – Quartiere PONTE NUOVO -
Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS linee 44-51-53

MM1 GORLA – MM2 CRESCENZAGO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso condominiale con negozi su strada posto in Via Biumi 16 – Milano, zona periferica all'interno del quartiere PONTE NUOVO, a ridosso del naviglio Martesana, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile ed economico, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: klinker intonaco e materiali lapidei;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore:NO;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 40 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via BIUMI con affaccio (NO-SE) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le





parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare precedentemente negozio una luce su strada con retro e soppalco attualmente adibita ad appartamento per cambio destinazione d'uso, composta da 2 vani comunicanti di cui una camera affacciata con una luce su strada e serranda in ferro, locale retro adibito a soggiorno cottura con servizio su cortile e soppalco affacciato sulla zona giorno SPP. Doppia esposizione su strada verso NO e su cortile verso SE.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento 40 mq:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in laminato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: NO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- imp gas: è presente una bombola per cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler ad accumulo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti .

Cantina posizionata al civico 18/A mq. 3,12 :

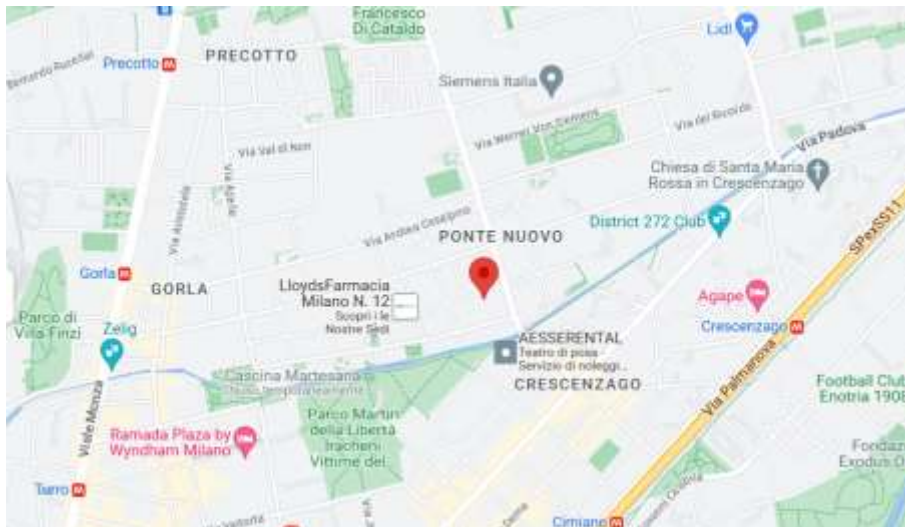
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati rustico;
- ml 2,40X1,30 h 2,55;
- occupata da materiale del bar;
- condizioni: discrete.

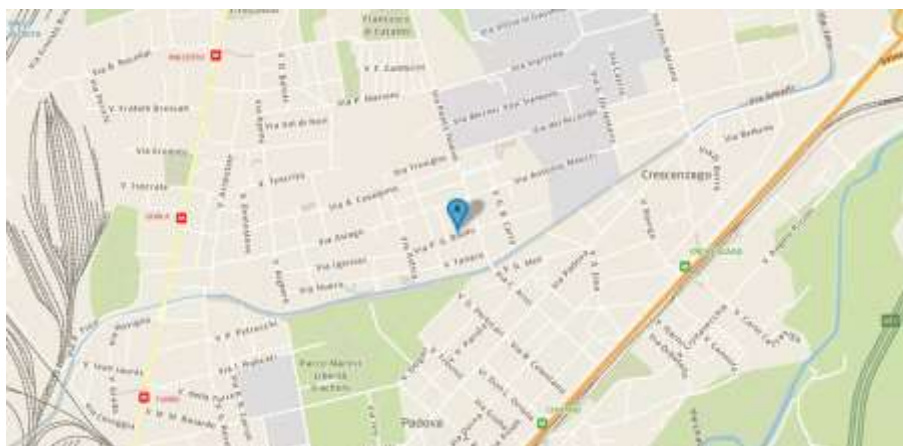


2.4. Breve descrizione della zona

Ponte Nuovo è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-orientale della città, appartenente alla Zona 2, posizionato tra il quartiere Crescenzago, il quartiere Gorla, Precotto e Quartiere Adriano. Il quartiere si trova lungo il Naviglio della Martesana. Ben servito dai mezzi pubblici vi è la fermata della linea metropolitana linea verde Crescenzago e la fermata linea rossa di Gorla, le linee del sub 44-51-53 nelle immediate vicinanze. Lungo il naviglio della Martesana c'è la pista ciclabile. Ottimi i servizi quali negozi, supermarket, tabaccherie, banche, ristoranti, pizzerie, asili, scuole e centri culturali. Presente la biblioteca Crescenzago che si trova in via Don Orione, 19. L'ospedale San Raffaele è situato nelle immediate vicinanze.

In questo quartiere nel Settecento vennero costruite splendide residenze di villeggiatura per i milanesi benestanti: un classico esempio sono le ville De Ponti (risalente al secolo XIX, e con una filanda all'interno del giardino), Lecchi (secolo XVIII), Brasca, Pallavicini, Petrovic (secolo XIX). All'epoca era infatti considerata un'area di qualità, con i terreni coltivati a cereali e gelsi. A solo poche centinaia di metri si ritrova il panorama composto da palazzi e industrie tipicamente metropolitane. Il quartiere è caratterizzato da piccole costruzioni di tipo civile nate intorno agli anni '50.





2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Precedente ACE 1514600900109 del 06/08/2009 scaduto relativo al ex sub 6.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO



3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/06/2023 come primo accesso e ripetuto in data 10/07/2023 ad ore 17:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Alessi, si è rinvenuto occupante che ha dichiarato di occuparli in qualità di padre con figlia minore (F 2012) in visita per brevi periodi e n. 1 ospite.

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di contratto d'affitto con il debitore esecutato.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato;

Da verifica presso Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Legnano risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia.

Immobile da considerarsi **OCCUPATO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (**in allegato**) e come affittuario:

contratto di locazione registrato a nome del Sig.

in qualità di dante causa:

- contratto di locazione n. 2125 CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TPX16T00212500EE

STIPULATO IL 02/08/2016 E REGISTRATO IL 24/08/2016 presso l'Ufficio Territoriale di Sesto San Giovanni in data 24/08/2016, alla serie 3T, relativo all'immobile ubicato in Milano fg 148 part. 436 sub 701, avente durata iniziale 02/08/2016 – 01/08/2020 e successivamente prorogato, dai dati presenti in anagrafe tributaria risulta ancora in essere.

Contratto 4+4 stipulato in data 02/08/2016

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 01/08/2024

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 29/12/2006

proprietà per la quota di 1/1 dal 29/12/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. MASINI GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 63574/14230 del 29/12/2006 in Milano;

trascritto a Milano 1 in data 09/01/2007 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 2233

A favore: 1/1

Contro: 1/1



Prezzo: €. 100.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO fino al 04/10/1990

- 1/1

per acquisto ante ventennio
relativamente al sub 6 cat C1 negozio 30 mq, poi sub 701.

dal 04/10/1990 al 05/02/1998

-
-
-

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di MAROZZI Giuseppe deceduto il 04/10/1990;

Ufficio del Registro di Pavia il 21/12/1990 n. 50/239

Trascritto a Milano 1 il 24/04/1993 n. 9861.

A favore

Contro:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Data 03/07/1998 Numero di repertorio 42837

Notaio GALLOTTI GIUSEPPE Sede PAVIA (PV)

Trascritta a Milano 1 08/06/2023 – Registro Particolare 30442 Registro Generale 40488

A favore 1/3

Contro: 2/3

In forza del l'atto divisione a rogito del dott. Gallotta Giuseppe, notaio in Pavia del 03/07/1998 rep. 42837 e trascritto presso codesta conservatoria alla formalita' n. 20315 del 13/07/1998, con il quale atto i signori _____ anno disposto dei diritti di 2/3 di piena proprieta' ad essi pervenuti per successione ereditaria (in qualita' di eredi - figli) del signor _____ deceduto il 04/10/1990 e la cui denuncia di successio ne risulta trascritta e quindi conservata presso codesta conservatoria alla formalita' n. 9861 del 24/04/1993.

relativamente al sub 6 cat C1 negozio 30 mq, poi sub 701.

dal 05/02/1998 al 03/07/1998

- 1/2
- 1/2

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di _____ morte
05/02/1998



UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 10/323 del 14/05/1998
trascritto a Milano 1 il 23/09/1998 - Registro Particolare 26893 Registro Generale 38561
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Data 03/07/1998 Numero di repertorio 42837
Notaio GALLOTTI GIUSEPPE Sede PAVIA (PV)
Trascritta a Milano 1 08/06/2023 – Registro Particolare 30443 Registro Generale 40489
A favore: 1/6
Contro: 1/3
relativamente al sub 6 cat C1 negozio 30 mq, poi sub 701.

dal 03/07/1998 al 29/12/2006

•
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE notaio GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 42837 del 03/07/1998;
Trascritto a Milano 1 13/07/1998 - Registro Particolare 20315 Registro Generale 29182.
A favore: 1/1
Contro 1/2
relativamente al sub 6 cat C1 negozio 30 mq, poi sub 701.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 19/06/2023, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 09/06/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



nessuna

Eventuali note: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 29/12/2006

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio MASINI GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 63575/14231 del 29/12/2006 in Milano;

Iscritta a Milano 1 il 09/01/2007 - Registro Particolare 787 Registro Generale 2234

a favore 1/1

contro 1/1

Importo ipoteca €. 200.000,00 di cui €. 100.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/03/2023

Derivante da MUTUO FONDIARIO, UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 4913 del 06/03/2023

trascritto a Milano 1 il 06/04/2023 - Registro Particolare 18067 Registro Generale 24155

contro

in favore di

Per €. 76.011,39 Oltre spese ed interessi.

- **Altre trascrizioni: nessuna**

5.3 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.





Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AD STUDIO con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

quota millesimi proprietà

spese generali: 27,20 su 1.000

riscaldamento: 31,65 su 1.070

spese proprietà: 47,47 su 1.000

Da rogito: IL NEGOZIO SOPRA DESCRITTO PARTECIPA CON LA COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI DELL'INTERO STABILE PARI A **47,47/1000**, IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO SI TROVA ALLEGATO ALL'ATTO 27 APRILE 1962 N. 21518 DI REP. A ROGITO DR.NICOLA SCORZA, TRASCritto A MILANO IL 2 MAGGIO 1962 AI N.RI 22989/18356.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/10 al 30/09.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: anno 22/23 €. 1.896,84

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 3.793,68

Totale insoluto €. 10.279,43

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

RIQUADRO 2 MUNICIPIO 2 NIL 16 VIALE MONZA

TUC – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE art 11.3 piano dei servizi

ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO – Art. 23 - TITOLO II Capo VI art 22 NA PdR

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.

Classificazione sismica

La **nuova zonizzazione sismica** approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le **disposizioni previste dalla LR n. 33/2015** del 12/10/2015 **sono divenute efficaci dal 10/04/2016**.

La **Zona Sismica** del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla **classe 3**.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica media.



L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- LE 3773/60 atti 148054/23848/60 del 20/10/1960
- Manca certificato Agibilità/abitabilità
- DIA ZON 2 PG 501685/2006 del 23/05/06 relativa al sub 6 - negozio. Ampliamento del bagno, realizzazione di tavolato divisorio tra fronte e retro. Manutenzione ordinaria.





- DIA ZON 2 PG 937559/2006 del 05/10/2006 relativa al sub 6 – abitazione. Manutenzione impianti, ampliamento del bagno, costruzione tavolato tra camera e sala. Variazione destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** presenza sopppalco SPP con scala in ferro non a norma.

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA – REALIZZAZIONE DI SCALA A NORMA

Costi stimati: €. 1.800,00+ 3.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA DEL SOPPALCO SPP.**

sono/non sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

NB: Nella visura catastale è specificato il numero civico 18 da rettificare con il numero 16.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

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

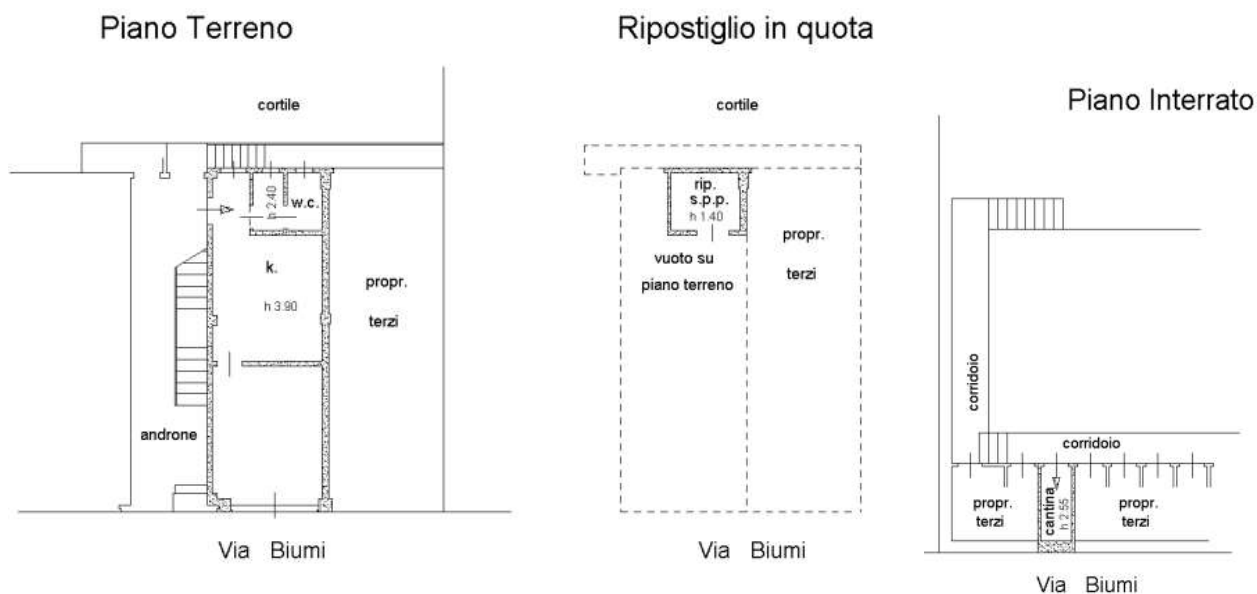




riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO T	sup lorda di pavimento	40,00	1	40,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,12	0,25	0,78
TOT		43,12		40,78

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di



diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%).

Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati a crescere.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%).





Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali.

Per il 2023 le imprese edili si attendono una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

Nel 2022 il mercato immobiliare di Milano ha registrato una forte espansione, proseguendo il ciclo di crescita degli ultimi anni. Nel segmento abitativo, dopo le sistematiche riduzioni tra il 2007 2013, le compravendite hanno ricominciato a crescere a partire dal 2014, in linea con la media nazionale; nel 2022 sono arrivate a 74.600 transazioni nell'area metropolitana milanese (2,3 ogni 100 abitanti, 1,3 la media nazionale).

I prezzi delle abitazioni nella provincia hanno ripreso a salire nel 2015; nel corso del 2022 le quotazioni sono aumentate del 6%.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel Comune di Milano, fino al 2019 la crescita è stata più marcata nelle zone centrali e semicentrali; nella periferia del Comune i prezzi hanno iniziato ad accelerare dal 2020 anche a causa dell'offerta insufficiente nelle aree del centro; nel resto dell'area provinciale le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili. Nel 2022, nel Comune di Milano, le quotazioni del centro storico sono state pari a circa 2,7 volte e quelli della periferia verde, con prezzi medi di 7200 €/mq.

L'evoluzione del mercato immobiliare milanese è stata sostenuta anche dalla crescente domanda degli investitori professionali. Nel 2022 la provincia di Milano ha attirato investimenti immobiliari da parte di operatori esteri per circa il 46% del totale nazionale. Il 75% degli investimenti immobiliari è stato indirizzato al segmento degli uffici la domanda nel comparto dei negozi è rimasta debole e gli investimenti hanno rappresentato l'1% del totale. Il segmento industriale logistico attira l'interesse degli investitori da diversi anni in ragione del forte sviluppo del commercio elettronico; sia in Italia che a Milano gli investimenti hanno segnato un anno record del 2021 per poi stabilizzarsi nel 2022.; 0 miliardi di euro di investimenti nel 2022 di cui quasi 1 miliardo in Italia. Crescono anche le quotazioni con prezzi e canoni di locazione in aumento dell'1% nel 2022 e ulteriore rialzo, superiore al 4%, nel 2023.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e



di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità".

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Il mercato immobiliare di Milano

Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Città Studi, Isola, Sempione, Porta Romana, Centro Direzionale, Porta Venezia, Lorenteggio.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 1.572 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 58.999 annunci immobiliari, di cui 28.195 in vendita e 30.804 in affitto, con un indice complessivo di 47 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.595 €/m² e 11.265 €/m² per la compravendita e tra 5,8 €/m² mese e 35,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.855 €/m²) è di circa il 136% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m² ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (3.115 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.935 €/m² e 6.605 €/m².

Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.855 €/m², oltre il 254% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i



prezzi più bassi in tutt'Italia.

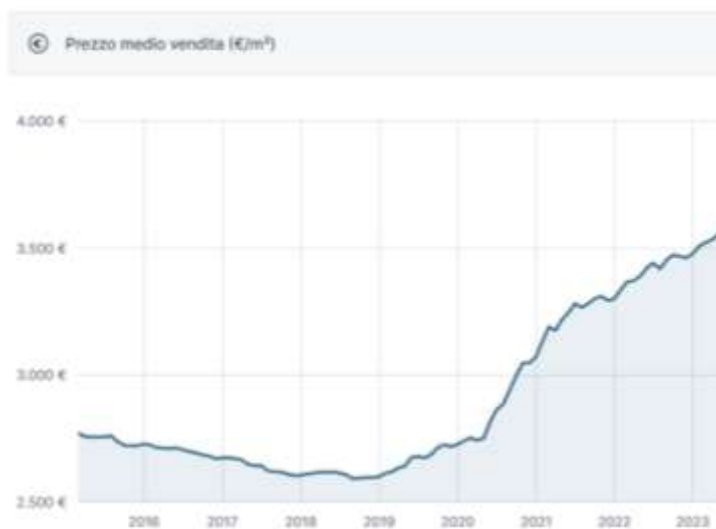
Al 09/07/2023 prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Quartiere degli Olmi (2.060 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (10.145 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona C14 (PORTA NUOVA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 11.265 €/m²), mentre al contrario la zona E8 (QUARTO OGGIARO, SACCO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.595 €/m²).

Dinamica dei prezzi a Milano e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 4.850 /m ²	€ 23,6 /m ² /mese
attico	€ 5.950 /m ²	€ 28,5 /m ² /mese
bifamiliare	€ 4.250 /m ²	-
bivano	€ 4.700 /m ²	€ 23,5 /m ² /mese
casa indipendente	€ 4.500 /m ²	€ 23,4 /m ² /mese
casa semindipendente	€ 4.400 /m ²	€ 23,9 /m ² /mese
esavano	€ 3.900 /m ²	€ 31,4 /m ² /mese
locale commerciale	€ 3.350 /m ²	€ 28,2 /m ² /mese
loft	€ 4.600 /m ²	€ 23,6 /m ² /mese
mansarda	€ 5.700 /m ²	€ 27,7 /m ² /mese
monolocale	€ 4.700 /m ²	€ 26,4 /m ² /mese
pentavano	€ 5.000 /m ²	€ 26,4 /m ² /mese
quadrivano	€ 5.050 /m ²	€ 24 /m ² /mese
trivano	€ 4.850 /m ²	€ 22,5 /m ² /mese
ufficio	€ 3.950 /m ²	€ 24,9 /m ² /mese
villa	€ 5.000 /m ²	€ 26,5 /m ² /mese
villetta a schiera	€ 4.600 /m ²	€ 18,1 /m ² /mese

A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.592 al metro quadro, con un aumento del 4,94% rispetto a Giugno 2022 (3.423 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 3.592 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.267 al metro quadro.



Nel corso del mese di Giugno 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di





Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.271 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 925 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 22,02 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Turbigo con una media di € 6,63 al mese per metro quadro.

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur con un aumento del prezzo al metro quadro del'8,4%, del 7,7% e del 7,6%. Cresce anche la periferia Sud, con Corvetto che guadagna 8,9 punti percentuali e Abbiategrasso-Chiesa Rossa che vedrà aumentare il valore dei prezzi del 7,6%. Interessante per possibili investimenti anche viale Certosa: +7,9%. La zona di Argonne/Sismondi, nel periodo tra il 2011 e il primo semestre 2022, è quella che ha registrato il maggiore incremento di prezzo delle case, passando da 3.450 euro/mq a 4.450 euro/mq (+29%), questo anche in relazione al miglioramento dell'accessibilità garantito dalla M4. E se anche Mecenate ha registrato una crescita significativa dei prezzi (+13%) con valori attuali di 3.500 euro/mq, Forlanini ha subito una contrazione del 6% (oggi 3.250 euro/mq) che sarebbe riconducibile alla minore densità abitativa.

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 2 semestre 2022, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche. Più nel dettaglio, in base alle rilevazioni raccolte dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, l'aumento dei prezzi è stato del +2,7%, rispetto al secondo semestre precedente. Naturalmente i valori delle zone di maggior pregio e prestigio sono quelli che danno più nell'occhio. Particolarmente dinamiche le zone di Brera, Centro Storico e Magenta.. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano cifre leggermente più basse. A seguire l'area Magenta-Pagano-Castello .

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o





facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO Codice zona: D35 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale





Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.300,00/3.700,00

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3800	4500	L	11	15	L
Abitazioni civili	Normale	2300	3700	L	7	10,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2500	3000	L	7,6	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2400	L	5,5	7,5	L
Box	Normale	1400	2000	L	6	9	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	650	850	L	3,8	5	L
Negozi	Normale	1350	2600	L	8	15,2	L

- CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2023. Città settore NORD TURRO PRECOTTO

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.600,00/3.700,00

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

€/mq. 2.373,05

- LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2022 E GIUGNO 2023 NEL RAGGIO DI m. 100**



Prezzo venduto €/mq: 2.583,96

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022, I trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III IV 2022 – I II 2023)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T	40,00	€ 2.471,40	€ 98.856,05



CANTINA	0,78	€ 2.471,40	€ 1.927,69
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.783,74
Valore corpo			€ 98.856,05
Valore Accessori			€ 1.927,69
Valore complessivo intero			€ 100.783,74
Valore complessivo diritto e quota	40,78	1	€ 100.783,74

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

5.039,19 € -5.039,19 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

5.350,00 € - 5.350,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

3.793,68 € - 3.793,68 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.356,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

-

66.444,13 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

86.600,88 €

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a **corpo A – Appartamento mq 40 piano T** del 24/08/2016 è stabilito nell'importo di: 6.000,00 annue. Posto che:

- Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura è pari a €/mq/mese ,11,01;
- Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese ,7,00 e 10,90;
- Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a 12,50 €/mq/mese .



A seguito di tutto quanto sopra esposto, considerato che il canone di locazione NON risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato, è opinione di questo perito considerare il canone relativo all'immobile oggetto di procedura come **CANONE CONGRUO**.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

SOPPALCO SPP CON PRESENZA DI SCALA D'ACCESSO PERICOLOSA NEI RAPPORTI ALZATA/PEDATA. SOPPALCO ADIBITO A ZONA LETTO. PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS AD USO CUCINA

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li 25/10/2023

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN 20128 MILANO VIA BIUMI 16 PT -1S















