



DEPOSITATO PCT
13/11/2021

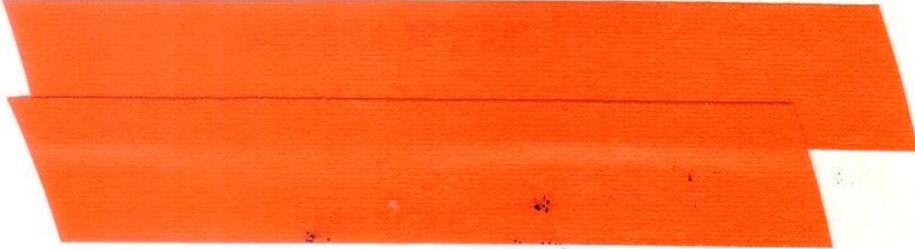
perucci
engineering

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.B1B4@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



RGE. 1521/2012

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**
UDIENZA DEL 16/12/2021 ad ore 13:00

Custode: avv. Pancrazio Timpano

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via T. Campanella 8 p 4 -1S - 20157 MILANO



Elaborato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INGEGERT SIGMA C/IAI IFCATA 2 Canali# - 0017450



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via TOMMASO CAMPANELLA n. 8 piano: 4**

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 29, particella 83, subalterno 21**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 37.086,00

da occupato: € 29.022,27



LOTTO 001

(Appartamento 31 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20157 Milano (MI) via Tommaso Campanella n. 8 appartamento ad uso abitazione 31 mq posto al piano 4 composto da 1 locale 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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di F205 MILANO come segue:

dati classamento: zc 3; **cat A/4**; Cl 4; cons. 1,5v; Superficie catastale totale 31 mq, totale escluse aree scoperte 31 mq; r. €. 166,56;

Indirizzo: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 8 piano: 4;

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: parti comuni vano scala-altra UI-via campanella-altra UI.

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

NB: Manca indicazione piano cantina in visura.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di 20157 Milano, via Tommaso Campanella 8.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: STADIO SAN SIRO / PARCO TRENNO/IPPODROMO.

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie:

- ferrovia distante PASSANTE MILANO CERTOSA 15 min a piedi
- autostrada distante 1 min auto MI VE/TO/LAGHI
- tangenziale distante 1 min auto
- metropolitana distante IN VIA DI REALIZZAZIONE ferm BOICCONI 2 min a piedi
- tram distante 2 min a piedi linea 1-12
- autobus distante 1 min a piedi linea 40/560

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto lungo la via Campanella, strada a fondo chiuso parallela a cavalcavia autostradale. L'edificio si affaccia sul cavalcavia autostradale MI-VE-LAGHI.

A ridosso del tracciato autostradale. In quartiere, periferico misto residenziale ed industriale con traffico locale.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di ringhiera vecchia Milano affacciato a NE sulla via Tommaso Campanella e a SO su un piccolo cortile interno, si articola su 4 piani fuori terra e 1 piano cantinato. Dotato di impianto citofonico ma senza ascensore e senza portineria.

Le parti comuni a vista si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 30 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse;

2.3. Caratteristiche descrittive interne



UNITÀ RESIDENZIALE MQ 31 con accessori

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 1 vano con servizio.

Appartamento piano 4 NO ASCENSORE unico affaccio su strada verso SUD.

Appartamento in condizioni insufficienti.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento 31 mq:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato - tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente - NON FUNZIONA;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: ASSENTE;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas in assenza di permessi e certificazioni;
- servizio igienico ex latrina 1 mq c/a: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: INSUFFICIENTI - PRESENZA DI ABBONDANTE UMIDITÀ PER INFILTRAZIONI DAL TETTO - MUFFE

Cantina:

- NON IDENTIFICATA

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica nord ovest di Milano, nelle adiacenze di Largo Boccioni, vicino all'Ospedale

Sacco, servitissimo da mezzi di superficie e futura fermata metropolitana negozi servizi e mercato rionale, banche uffici comunali e sanitari. Zona multietnica in continuo rinnovamento, ai confini della zona, contro lo svincolo autostradale. Zona costituita da edilizia d'epoca e di



espansione ai confini con Quarto Oggiaro, Vialba, cimitero Musocco e zona autostrade. direttamente affacciato su svincolo autostradale.

Potenzialità: La presenza della Villa Caimi abbandonata che potrebbe essere utilizzata, il recupero di alloggi e il risanamento ambientale. Per fronteggiare i problemi di sicurezza è stato aumentato il numero degli agenti, contro i problemi di mobilità invece è stato realizzato il Centro Sicurezza Urbana.

Problemi: Dalle associazioni del quartiere derivano diverse richieste per fronteggiare i problemi riscontrati. Si evidenzia il disagio delle case popolari e problemi che riguardano l'istruzione (scuola elementare fatiscente), ma soprattutto la sicurezza (campo rom abusivo, baby spacciatori nella scuola) e la mobilità (controllo viabilità e parcheggi).

2.5. Certificazioni energetiche (in all.):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

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 10/06/2021 ad ore 10:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. P. Timpano si è rinvenuto soggetto terzo non meglio identificato che ha dichiarato di occuparli con altri in assenza di titolo.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano NON risulta esistere alcun contratto di locazione.

SI SEGNA LA SITUAZIONE DI DORMITORIO.

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 29/04/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. QUAGGIA LUCIANO Repertorio 204958/27152 del 29/04/2005 in Milano;



Registrato a Milano 4 il 23/05/2005 n. 7626 1T;

trascritto a Milano 1 in data 24/05/2005 - Registro Particolare 20236 Registro Generale 36686

NB: All'interno dell'atto di compravendita non è menzionata cantina.

4.2. Precedenti

per acquisto con atto in autentica Notaio CLAUDIO MALBERTI Repertorio 72382/11042 del 10/02/2000 in Milano;

trascritto a Milano 1 il 06/03/2000 - Registro Particolare 7932 Registro Generale 11816.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano alla data del 10/05/2012, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 11/11/2021 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



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 29/04/2005

derivante da Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio QUAGGIA LUCIANO Repertorio 204959/27153 del 29/04/2005 in Milano;

Registrata a Milano 4 il 23/05/2005 n. 7627 1T;

Importo ipoteca €. 200.000,00 di cui €. 100.000,00 di capitale.

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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/03/2012

UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5586/2012 del 22/03/2012;

trascritto il 24/04/2012 - Registro Particolare 14906 Registro Generale 20647.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Stabili Giacomo Giuliani con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (in all)
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,70

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria immobile 2020: € 615,58.

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria immobile 2021: € 601,14.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 1.216,70

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.

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 azionato da vigente PGT del Comune di Milano, 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.

Municipio 8 Nucleo di Identità Locale 76 QUARTO OGGIARO

ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo III Tessuti di rinnovamento Urbano art. 23 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (art. 17.2.a).

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE ART. 18.2 - Sensibilità paesaggistica bassa.

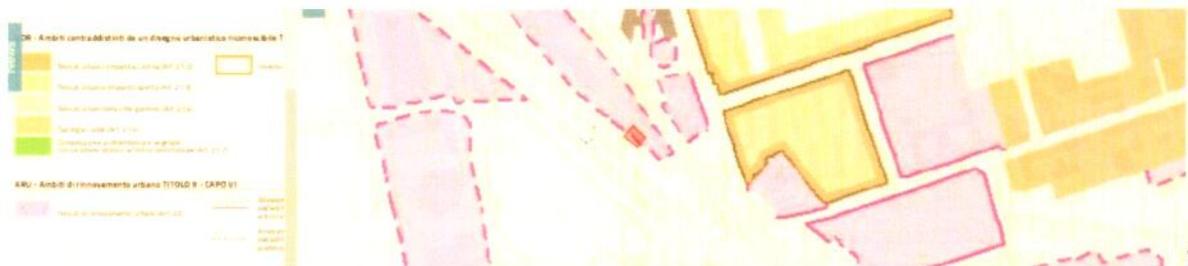
Fasce di rispetto art 20.4 - strade con fasce di rispetto ai sensi degli art. 16/17 CDS art 26/27 RA.

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.

risulta conforme/ alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- PERMESSO COSTRUIRE N. 4071 e successive varianti, intestata a EX VIA MAMBRETTI 60, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata nell'anno 1932 con il n. 4071 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

7.2 Conformità edilizia:



Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

8 CONSISTENZA

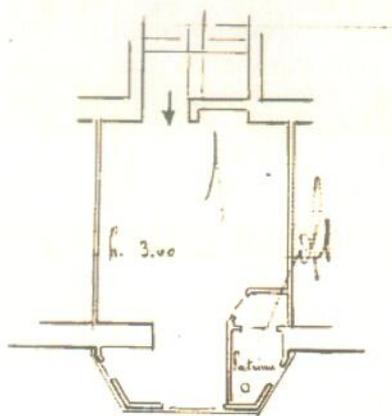
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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)

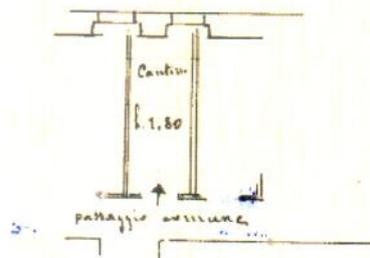
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 4	sup lorda di pavimento	31,00	1	31,00
TOT		31,00		31,00

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



Via Campanella



ORIENTAMENTO

**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, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

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 (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%. 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 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

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. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.

Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

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%.

Quanto agli affitti in Lombardia, le città in cui si è cercato di più sono: Pavia, Bergamo, Cinisello Balsamo e Lodi mentre sulla vendita, a livello regionale, le città più attive si sono dimostrate Brescia, Bergamo e Milano.

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma



Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, "forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo". Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale."

Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. "Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: -7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia".

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. "Abbiamo rilevato dati di redditività più contenuti. Siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città. Quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento".

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. "Tutte dinamiche inarrestabili che hanno un carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende"

L'Osservatorio 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". Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

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.

Anche secondo i dati ISTAT 1 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si



con un indice complessivo di 65 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 1.500 €/m² e 10.250 €/m² per la compravendita e tra 5,3 €/m² mese e 34,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m²) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/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 2.550 €/m² e 6.150 €/m². Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.400 €/m², oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.829 al metro quadro, con un aumento del 2,61% rispetto a Giugno 2020 (4.706 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2021, con un valore di € 4.829 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.141 al metro quadro.

Nel corso del mese di Giugno 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.296 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.450 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 24,50 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 13,20 al mese per metro quadro.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Vialba (1.800 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (9.000 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B12 (CENTRO STORICO - DUOMO, SANBabila, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 10.250 €/m²), mentre al contrario la zona E7 (MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m²).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,29%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

Idealista divide Milano in 18 macroaree, all'interno delle quali viene poi effettuata un'ulteriore ripartizione in quartieri omogenei. In crescita nel semestre soprattutto le macroaree a sud e sud Ovest della città: Vigentino-Ripamonti (11,4%), Famagosta-Barona (7,6%) e Lorenteggio-Bande Nere (7,5%). Sopra la media degli aumenti troviamo anche Cermenate-Missaglia (6,9%), Fiera-De Angeli (4,2%), Certosa (2,6%), Porta Vittoria (2,5%) e Greco-Turro (2,3%). Stabili o in leggero arretramento le zone top: ma nel centro storico il prezzo medio di 8.979 euro per metro quadrato screma a priori i potenziali acquirenti. Se poi si considera che la qualità dell'offerta non è sempre eccelsa si capisce la difficoltà a vendere. Se poi passiamo ai dati dei singoli quartieri si rileva che prezzi più alti sono come al solito quelli di via Brera e del Quadrilatero (10.900 per metro quadrato), i più economici a Quarto Oggiaro (1.244).



Le rivalutazioni maggiori, parlando sempre di singoli quartieri, si registrano a Turro, area che il popolo della movida ha ribattezzato NoLo (Nort of Loreto) con + 34%, e via Ortles-Ripamonti, +26%. Nelle zone di fascia alta sale l'area della ex Fiera, con +14%. Nei comuni della provincia i prezzi di vendita sono in aumento dell'1,3%, ma anche in questo caso a crescere molto sono i comuni più decentrati e con i prezzi più bassi, come Robecco sul Naviglio, Solaro e Cassinetta di Lugagnano. I comuni confinanti con il capoluogo hanno prezzi in linea con quelli della periferia cittadina: il più caro è Assago (3.290 euro), seguito da Segrate (2.779 euro), Buccinasco (2.761 euro), Basiglio (2.675 euro) e Cormano (2.666).



Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.672	Euro 1.776	Euro 1.880

Al confine tra i quartieri: Stephenson, Quarto Oggiaro, Vialba e Musocco.

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

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

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

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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



facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (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 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO Codice zona: E8 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale -**

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.400,00/1.650,00

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



Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021. DECENTRAMENTO 21 - MUSOCCO/VILLAPIZZONE**

Tipologia: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.500,00/1.900,00

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

€/mq. 750,00

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI LUGLIO 2020 E LUGLIO 2021 NELL'AMBITO DI 300 m**



Prezzo venduto €/mq: 1.552,40

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 Il trimestre 2021.

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 trimestre 2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° 2° semestre 2019; 1° 2° semestre 2020; 1° semestre 2021.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2020.



9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	31,00	€ 1.300,60	€ 40.318,63
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.318,63
Valore corpo			€ 40.318,63
Valore complessivo intero			€ 40.318,63
Valore complessivo diritto e quota	31,00	1	€ 40.318,63

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%)

2.015,93 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- €

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

1.216,70 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.356,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.730,00

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

€ 29.022,27

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

€ 37.086,00

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 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

Il sottoscritto Arch. Stefania Maghi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 13/11/2021

l'Esperto Nominato

