



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO PIAZZA GARIBALDI, 22 - LOTTO: 001**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 197, subalterno 2**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **42.105,00**

da occupato: € 32.925,00





DOTT.ARGH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
- ALL 3 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione. ATTO DI POSSESSO
- ALL. 4 Visura storica catastale dei beni
- ALL 5 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL. 6 Pratiche edilizie
- ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

LOTTO 001

Appartamento mq 51

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **PIOLTELLO** (MI) all'interno del quartiere STAZIONE **piazza Garibaldi 22**, appartamento piano 1 ad uso abitazione composto da 3 locali oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED] nato in [REDACTED]
in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

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

Intestati:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

dati identificativi: **fg 2. part. 197 sub. 2**

dati classamento: **cat A3** Cl 3 cons 3,5v sup cat mq 51 Rendita Euro 262,10

Indirizzo: **PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 22 piano: 1**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0487055 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195193.1/2016)

1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: piazza Garibaldi/piazza Garibaldi/altra UI - vano scale/altra UI.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO - Fascia/zona: CENTRALE - STAZIONE - Destinazione: Residenziale
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. In posizione centrale e ben servito da





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

trasporti e servizi la zona di Piazza Garibaldi seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati.

La zona, nell'immediato raggio, è caratterizzata da un tessuto urbano con prevalenti tipologie a destinazione residenziale, per buona parte di non recente formazione con la presenza, sulla fascia a ovest, di vasti insediamenti industriali e per la fascia sud della massicciata ferroviaria; mentre a nord-est si sviluppa maggiormente la presenza di tipologie residenziali con spazi verdi di corredo (giardini pubblici e privati) piuttosto definiti. Nelle medie vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di minuta distribuzione e di servizio pubblico (asilo, scuola elementare, luogo di culto, ufficio postale), mentre strutture commerciali di maggiore rilevanza, nonché altre strutture pubbliche di servizio e sanitarie si trovano entro un raggio di circa 5.000 mt.

EDIFICIO: L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, contraddistinto dal civico n. 22 denominato "Condominio VIOLA" costituisce, con altri di tipologia affine, il complesso di edilizia economica (edificato a cavallo del decennio 1950/1960) su un'ampia area quadrangolare delimitata da strade di contorno con ingressi pedonali e carrai, compresa tra le vie Monza ed Alla Stazione, che delimitano la piazza Garibaldi e su cui si distribuiscono gli edifici stessi.

Il complesso non è dotato di struttura ad uso di auto e non è caratterizzato da adattabilità per persone diversamente abili.

Caratteristiche zona: centrale molto degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona:

SCUOLE – NEGOZI – LOCALI - UCI CINEMA PIOLTELLO, UFFICI COMUNALI, GIARDINI PUBBLICI, ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE, MOLINETTO COUNTRY CLUB, AREOPORTO LINATE, FARMACIA, NEGOZI, UFFICIO POSTALE, SPORTELLO STRANIERI, BANCA, CAMPO DI CALCIO - CENTRO SPORTIVO, SCUOLE, ESSELUNGA PIOLTELLO,

Principali collegamenti pubblici:

superstrada distante **SP CASSANESE BIS** 5 min auto - SP 121

metropolitana distante **MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO** 10 min auto





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

autobus distante **LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE** 1 MIN PIEDI
ferrovia distante **TRENORD PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO** 1 min piedi
autobus distante **Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS** 15 min a piedi
autobus distante **Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS** 15 min a piedi
aeroporto **LINATE** 13 min auto



MAPPA ZONA



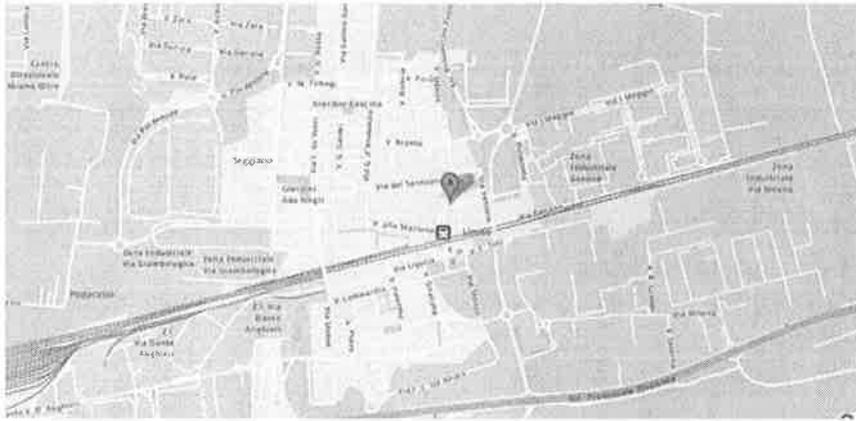
VISTA DA SATELLITE





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012



QUARTIERE PIAZZA GARIBALDI



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1964.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco in assenza di manutenzione da lungo periodo;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente.
- condizioni generali dello stabile: molto scarse;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 51 piano 1





DOCT.ARGH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

- Il bene è ubicato nel comune di Pioltello (MI) in uno stabile condominiale adibito a residenza all'interno di una ZTL, al civico 22 di piazza Garibaldi al piano 1 senza ascensore. L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo con affaccio NSEO, si articola su palazzina libera di 6 piani fuori terra. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso della ferrovia e della strada provinciale ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in gravi condizioni di degrado.
- Regolamento di condominio C. Gallavresi notaio in Milano 14/07/1964 rep 41020/15653.
- **Superficie complessiva di circa mq 51 - E' posto al piano: 1 senza ascensore.**
- L'edificio è stato costruito nel: 1960
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza utile interna di circa 293 cm
- L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n.6 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale dello stabile: gravemente degradato

condizioni di manutenzione dell'appartamento SUFFICIENTI.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Appartamento in abitazione di tipo economico piano 1 senza ascensore, composto da ingresso su corridoio, camera, cucina e bagno finestrato su balcone, soggiorno. Unica esposizione EST su strada. Appartamento in sufficienti condizioni di manutenzione in stabile in scarse condizioni nelle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno centrale sx, ha un'altezza interna di 300. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica a EST;
- cancello: anta singola a battente realizzato in ferro e vetro retinato con apertura manuale
- manto di copertura: realizzato in coppi scarso
- pareti esterne: il rivestimento è realizzato in intonaco
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 180 ed in cucina fino a sottopensili; condizioni scarse, muffa scrostamenti e infiltrazioni;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato;
- protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica;
- plafoni: realizzati in rasatura a gesso con doppia mano vernice lavabile. Alcune zone con distacchi muffa e umidità;





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: anta a battente realizzati in legno tamburato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse;**
- imp. idrico: sottotraccia - in linea con vigente normative - allacciamento acquedotto pubblico.;
- imp. termico: CENTRALIZZATO NON FUNZIONA DAL 2012 a termosifoni in ghisa - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse;**
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni suff;**
- Fognatura pubblica - in linea con vigente normativa;
- Gas metano presente, in linea con vigente normativa.
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **SUFFICIENTI.**

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica per il sub 2.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

NON PRESENTI

2.6. Certificazioni di idoneità statica

NON PRESENTE

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo del 01/07/2021 l'immobile risultava occupato dal debitore

L'occupante dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con la famiglia (moglie e 1 figlio maggiorenne studente universitario a Torino).

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa e altra persona come affittuario.





4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 28/11/2006

- 1/1 [REDACTED]
In forza di **atto di compravendita** in autentica **Notaio** Riccardo Ivaldi in Milano data 28/11/2006 rep nn. 230794 racc 11840
registrato a Milano 1 in data 30/11/2006 n. 18694 IT
trascritto a Milano 2 in data 01/12/2006 - Registro Particolare 96479 Registro Generale 185930
Prezzo: €. 119.000,00
Prima casa

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà **ante ventennio dal 10/06/1994 fino al 28/11/2006**

- 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED]
 - 1/2 [REDACTED] a Nata il [REDACTED] K
- Per decreto di trasferimento in **data** 10/06/1994 **rep.**8970/6893 ,
trascritto a Milano 2 il 08/07/1994 RG 61140 RP 37272.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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 alla data del **12/01/2021** si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni NESSUNO

- **Misure Penali** NESSUNO
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** NESSUNO
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** NESSUNO

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

- **Iscrizioni**
 - Ipoteca volontaria iscritta il 01/12/2006 Registro Particolare 46704 Registro Generale 185931

derivante da **atto a garanzia di mutuo** a rogito atto Notaio Pubblico ufficiale Riccardo Ivaldi in Milano Data 28/11/2006 Numero di repertorio 230795/11841





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

a favore BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150
contro **[REDACTED]**
Importo ipoteca €. 272.000,00 di cui di capitale €. 136.000,00
eventuale durata del vincolo: 25 anni al termine delle rate del mutuo

• Trascrizioni

• Pignoramento del 18/05/2012

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 9783 di repertorio

trascritto il 02/08/201 a Milano 2 ai nn. RG 81002 RP 54873, a favore di AMIACQUE SRL, contro + 16 altri soggetti, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Riferito a tutto il condominio.

Con VU del 06/02/2018 il GE del TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO Sezione esecuzioni dichiara estinta la procedura introdotta da Amiacque avente ad oggetto gli immobili siti in Pioltello Piazza Garibaldi Foglio 9 particella 197 sub 2, sub. 705, sub. 702, sub 701, sub 1, sub 11, sub.8, sub. 12, sub 6, sub 501, sub 32, sub 28, sub 22, sub 27, sub 24, sub 30, sub 18, sub 205, sub 31, sub 23, sub 33, sub 703, sub 25, sub 29; ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti ad eccezione dei subalterni 5, 7 e 13.

Cancellato per restrizione dei beni

1. Annotazione n. 20458 del 27/11/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 5137 del 19/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5139 del 19/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

• Pignoramento del 06/10/2013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 4046 del 06/10/2013

Derivante da atto a garanzia di mutuo

trascritto a Milano 2 Registro generale n. 21489 Registro particolare n. 15169 del 14/03/2014
contro ANWAR Sohail Choudhary
in favore di UNICREDIT SPA ROMA.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

NON ESISTE PIU' CONDOMINIO - COME DICHIARATO DAL DEBITORE E DAGLI ABITANTI

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.000,00

Eventuali problematiche strutturali: rischio caduta dall'alto distacco facciata

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo. Sensibilità paesaggistica alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: FASCIA RISPETTO 20 ml FERROVIA - AMBITO DI CRITICITA' E DEGRADO. Indici: VEDI PRG ZONA B1 - NUOVI INTERVENTI NON POSSONO SUPERARE SLP ESISTENTE SOGGETTI A PA . Per questo quartiere non sono indicati indici valgono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a contenere il degrado

Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

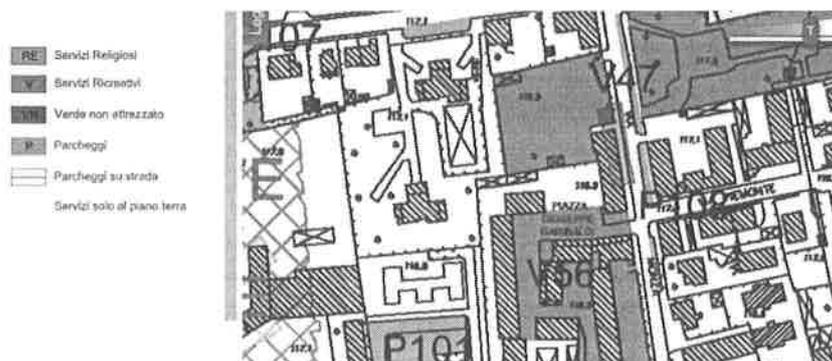
Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difforni, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: ALTA AMBITO DI CRITICITA' E DEGRADO

SERVIZI RICREATIVI VERDE V 47

SERVIZI ESISTENTI V 56 V 47





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

LEGENDA

AMBITI URBANIZZATI

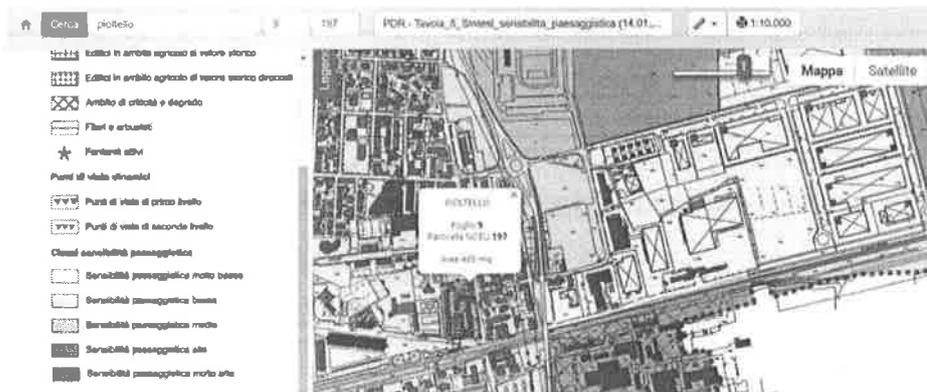
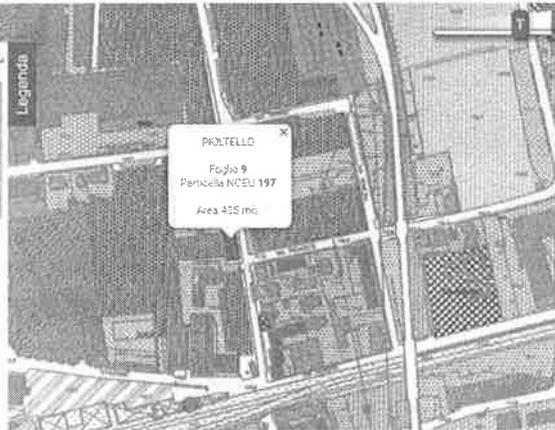
- AMBITO STORICO
- AMBITO RESIDENZIALE COMPLESSIVO ESTENSIVO
- AMBITO RESIDENZIALE DI ECCELLENZA A VELOCITÀ CONTROLLATA
- CR COMPARTI RESIDENZIALI DI QUALIFICAZIONE CR
- SPAZIO PRODUTTIVO DA MEDIANE/GRANDI TRASFORMARE
- AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI
- AMBITI PRODUTTIVI CON ATTIVITÀ AD ALTO Rischio DI INCIDENTE RILEVANTE
- AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI RECETTIVI
- AREE A VERDE PRIVATO PREFERIBILE
- AREE A VERDE PRIVATO PREFERENZIALE

AMBITI AGRICOLI



LEGENDA

- Confini comunali
- Dalimitazione centro storico
- Specie d'acqua
- EDIFICIO TRASFORMATO**
- Residenziale**
- Residenza nuda
- Residenza media
- Residenza media edifici oltre tre piani
- Residenza intensiva "Tessuto con edifici pluripiani"
- Verde privato
- Carriera
- Produttivo**
- Industria - artigianato e costruzioni
- Commercio ingrosso e dettaglio
- Trasporti e manutenzione - logistica



7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

7.2 CONFORMITÀ TITOLI

CONFORME

7.3 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

DA RICERCA PRESSO UT PIOTTELLO NON ESISTE ALCUNA PRATICA RELATIVA AL CONDOMINIO. Da rogito non è stata effettuata alcuna modifica all'immobile.

7.4 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

7.5 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

7.6 CONFORMITÀ IMPIANTI

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME**

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI - ELETTRICO RISCALDAMENTO

Costo stimato € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

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.

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)





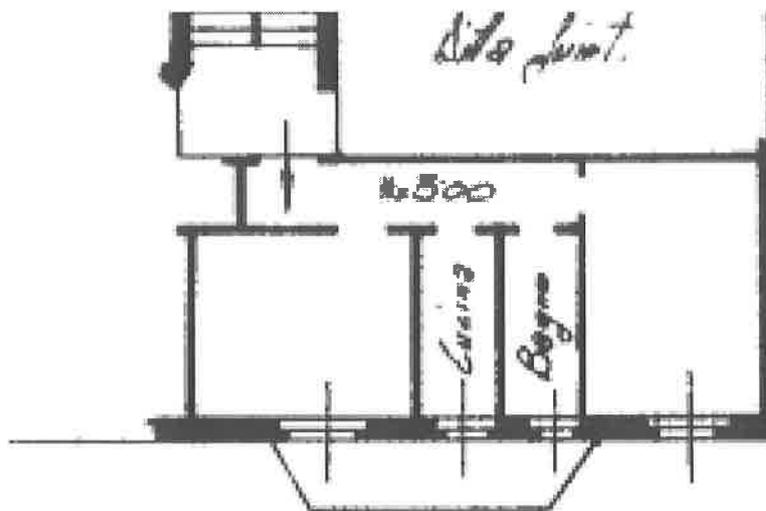
DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p 1	sup lorda di pavimento	51,00	1	51,00
TOT		51,00		51,00



PIAZZA GARIBOLDI

STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

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%. L'interesse maggiore è per alcune particolari zone di Milano, chiaramente quelle più vicine a stazioni e metro, tenendo presente la possibilità di investire in vista dell'apertura della nuova M4.

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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

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. 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 dal 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 vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal mercato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la





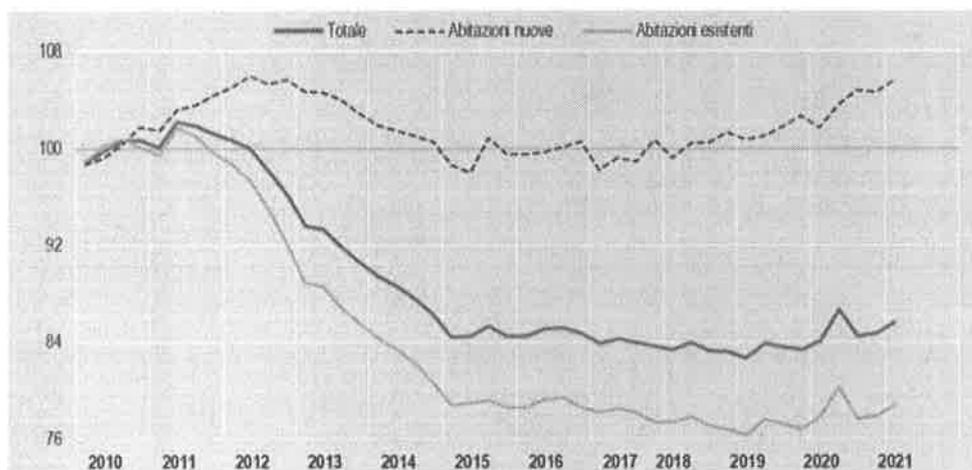
DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

pandemia. Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondurre esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie). A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € 2.995 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018; per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.593 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.756 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Nosate con una media di € 909 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 € 19,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,60 al mese per metro quadro.

Ma la città della Madonnina ha fatto registrare un incremento fortissimo a settembre 2020, soprattutto sui bilocali. Le ricerche maggiori provengono dalla Lombardia, seguite da Piemonte ed Emilia-Romagna ma anche il Sud sembra molto interessato, come dimostra il numero di ricerche provenienti da Sicilia e Puglia.

Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molto regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

Pioltello., con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono Seggiano, Limite, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 269 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.382 annunci immobiliari, di cui 1.275 in vendita e 107 in affitto, con un indice complessivo di 39 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.400 €/m² e 2.850 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.700 €/m²) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Le quotazioni a Pioltello sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.100 €/m² e 2.200 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.700 €/m², quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 367% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.850 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.400 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,31%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

	Abitazioni in stabili di 2° fascia	
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 913,15	Valore medio Euro 1.038,86	Valore massimo Euro 1.164,56

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m²	€ 10,8 /m²/mese	-2,06%	Q appartamenti
bivano	€ 1.600 /m²	€ 11 /m²/mese	+0,27%	Q bivani
casa indipendente	€ 1.750 /m²	-	-4,93%	Q case indipendenti
quadrivano	€ 1.850 /m²	-	-0,83%	Q quadrivani
trivano	€ 1.750 /m²	-	-3,76%	Q trivani
ufficio	€ 1.300 /m²	€ 6,8 /m²/mese	-4,42%	Q uffici
villa	€ 1.750 /m²	-	-5,25%	Q ville

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.833 al metro quadro, con un aumento del 7,51% rispetto a Giugno 2020 (1.705 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di € 1.845 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.678 al metro quadro.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 11,00 mensili al metro quadro, rispetto ai € 18,10 della media provinciale.

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

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

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.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

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 dell'immobile, 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'immobile 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 (acu-





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

stico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEI VALORI DI OFFERTA DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA, NONCHÉ DALL'ANALISI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 **Provincia:** MILANO **Comune:** PIOLTELLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA Codice zona: B1
Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Valore (€/mq) Min Max 1.100,00/1.600,00

Agencia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: PIOLTELLO
Fascia Zona: Centrale/CEN PRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Codice zona: B1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Obsoleto	1900	2550	L	7,2	9,8	L
Abitazioni civili	Normale	1050	1900	L	5,7	7,1	L
Abitazioni di epo economico	Obsoleto	1650	1850	L	6,1	6,5	L
Abitazioni di epo economico	Normale	1100	1600	L	4,3	6	L
Box	Normale	850	1200	L	3,5	4,8	L

Situazione

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

Listino 1 del 2020 Provincia - Settore EST PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)

NOTA: non si è potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

€/m² 800,00 - 1.100,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

Provincia - Settore EST

NOTA:

non si è potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

Scarica il capitolo: html pdf xls

PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	🏠	📊
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.850,00	2.150,00	🏠	📊
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.300,00	1.700,00	🏠	📊
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:	€/m²	800,00	1.100,00	🏠	📊

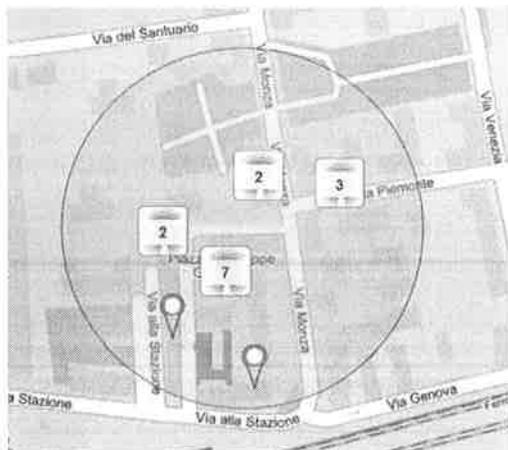
- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 12 OFFERTE IMMOBILIARI**

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 508,13

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 14 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI AGOSTO 2019 E SETTEMBRE 2020**

Prezzo al mq €. 701,66



6.3. 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 I trimestre 2021.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

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

Indagine NOMISMA 2021

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

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I e II semestre 2020.

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

6.4. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	51,00	€ 900,00	€ 45.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.900,00
Valore corpo			€ 45.900,00
Valore complessivo intero			€ 45.900,00
Valore complessivo diritto e quota	51,00	1	€ 45.900,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
APPART mq 51	NO ACCESSORI	51,00	€ 900,00	€ 45.900,00

6.5. 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%)	2.295,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	1.500,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.716,00 €
Prezzo base d'asta del lotto:	





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2576/2012

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.389,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 32.925,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	€ 42.105,00

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.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania MAGNI dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al cusìode giudiziario a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail

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: 02/08/2021

l'Esperto Nominato

