



DEPOSITATO PCT
20/09/2021

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.8184@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONDOMINIO OMERO - Viale Omero 19

con avv. Strano M.
contro

con avv. Uberti C.

Intervenuti:

BRAMITO SPV SRL con avv. Criscuoli V.

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

RGE. 1469/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**

UDIENZA DEL 12/10/2021 ad ore 11:00

Custode: dott. Milo Sassi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in viale Omero 19/D 20139 Milano (MI) p 2 -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20139 **Milano viale Omero 19**

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

Dati Catastali: **foglio 585, particella 101, subalterno 9**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **102.487,27**

da occupato: € 80.363,64



LOTTO 001

(Appartamento 55 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di (20139 Milano MI) viale Omero n. 19/D appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi e un balcone 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

- 1/1

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- 1/1

dati identificativi: **fg. 585 part. 101 sub. 9**

dati classamento: ZC 2; **cat A4**; cl 4; cons 4v; Sup cat tot mq 91 - tot escl. aree scoperte mq. 89; R €. 402,84.

Indirizzo: VIALE OMERO n. 19 piano: 2-S1;

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

Note: L'appartamento misura circa 55 mq e non 91 come computato in scheda catastale

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: vano scala-cortile/cortile/cortile/altra Ul.

della cantina - da nord a sud in senso orario: altra Ul/cortile/ente comune/ente comune.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20139 Milano- Fascia/zona: semicentrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

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



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

Principali collegamenti pubblici: di superficie: Autobus linee 77 - 95 - 93 . MM3 CORVETTO

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 nin auto svincolo A1

Caratteristiche zona: In zona Corvetto quartiere multietnico in via di riqualificazione.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 50 del secolo scorso da Istituto Autonomo Case Popolari Milano.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri - esterno in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente mezza giornata.
- condizioni generali dello stabile: Sufficienti;

2.2. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 55 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di tipo economico di edilizia popolare, corpo interno, scala D, con affaccio (S-E-O) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

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

Appartamento piano 2 senza ascensore, composto da ingresso su cucina, soggiorno, camera bagno finestrato e un balcone. Doppia esposizione E-S. Appartamento in condizioni sufficienti.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento mq 55:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle;



- infissi esterni: in alluminio vetro doppio/ legno, vetro singolo, condizioni ammalorate;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: SCARSE.

Cantina:

- porta d'accesso: legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- serramento in ferro e vetro retinato.

2.3. Breve descrizione della zona

Corvetto è un quartiere del Municipio 4 di Milano, posto nella periferia sudorientale della città. Il quartiere fu oggetto di una intensa attività edilizia da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari, a partire dalla la seconda metà degli anni venti.

Oggi quartiere multietnico in via di riqualificazione negli ultimi anni grazie alla presenza della celebre Fondazione Prada e in futuro sviluppo in quanto sede delle future Olimpiadi Invernali.

2.4 Certificazioni energetiche (in all.):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601375710 del 01/07/2010 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.6 Certificazioni di idoneità statica

nessuna



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/06/2019, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario dott. Milo Sassi tramite accesso disgiunto, si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia .

Occupato senza alcun titolo da

L'occupante si dichiara lavoratore;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie disoccupata e 3 minori.

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

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 21/07/2004

- 1/1

proprietà per la quota di 1/1 dal 21/07/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott AJELLO ALFONSO Repertorio 425669/59364 del 21/07/2004

Registrato a Milano 5 il 27/07/2004 n. 11352 1T;

trascritto a Milano 1 in data 28/07/2004 - Registro Particolare 33195 Registro Generale 58280.

A favore:

Contro: AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - ALER MILANO

Prezzo: € 76.500,00

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio fino al 21/07/2004

- **AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (A. L. E. R.) DELLA PROVINCIA DI MILANO** con sede in MILANO 01349670156

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla ispezione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione 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 17/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità.



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

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 21/07/2004

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio AJELLO ALFONSO Repertorio 425670/59365 del 21/07/2004

Iscritta a Milano 1 il

a favore: BANCA CESARE PONTI SPA SEDE MILANO (MI)

contro:

Importo ipoteca €. 120.000,00 di cui €. 60.000,00 di capitale, durata del vincolo 10 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

Ipoteca volontaria del 28/12/2006

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio BIANCHI GUIDO Repertorio 61236/11116 del 28/12/2006;

Registrata a Milano 2 il 02/01/2007 n. 7 1T

Iscritta a Milano 1 il 02/01/2007 - Registro Particolare 97 Registro Generale 248

a favore: BANCA CESARE PONTI SpA

contro;

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui €. 90.000,00 di capitale, durata del vincolo 10 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.



Ipoteca legale del 01/09/2009

EQUITALIA ESATRI SPA rep 11160/68 del 01/09/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

iscritta a Milano 1 il 07/09/2009 - Registro Particolare 10103 Registro Generale 51862

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA

contro:

Importo ipoteca €. 50.596,46 di cui €. 25.298,23 di capitale

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/03/2010

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1111 del 11/03/2010

trascritto a Milano 1 il 26/04/2010 - Registro Particolare 14911 Registro Generale 23404

contro: per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di: BANCA CESARE PONTI SpA

Per €. 77.715,83 Comprensivo di spese ed interessi

Pignoramento del 06/09/2019

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO Repertorio 27165 del 06/09/2019

trascritto il 18/10/2019 - Registro Particolare 52421 Registro Generale 77486

contro: per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di : CONDOMINIO OMERO sede Milano (MI)

Per €. 5.352,95nComprensivo di spese ed interessi

• **Altre trascrizioni**

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio MAZZOLA con sede in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,860/1000





Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

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.

4.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

4.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta 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.

TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - TITOLO II CAPO V - MUNICIPIO 4 NIL 30 MECENATE

Tessuti urbani a impatto aperto (art. 2.1.3)

$rc \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

$rc \leq 60\%$ negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq.

Classificazione sismica

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

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

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica media.

e 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 :

- Licenza edilizia 861 atti 27238/7291 del 26/09/1957
- Autorizzazione di Abitabilità n. 805 del 24/10/1956

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme per differenti partizioni interne.**

Gli abusi consistono in **differenti partizioni interne.**

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA

Costi stimati: 1.800,00

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.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme per differenti partizioni interne.**

Gli abusi consistono in **differenti partizioni interne.**

sono sanabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: 800,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

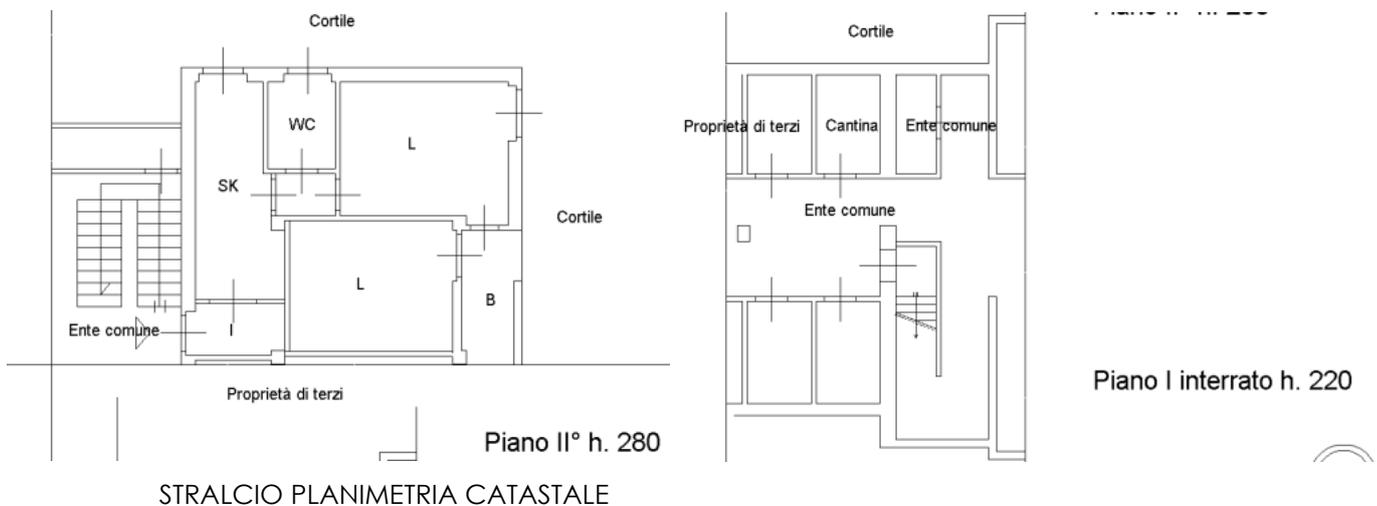


La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma 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 2	sup lorda di pavimento	53,39	1	53,39
BALCONE	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
TOT		61,39		55,39

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



9 STIMA



9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (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 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 marcato 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 pandemia.

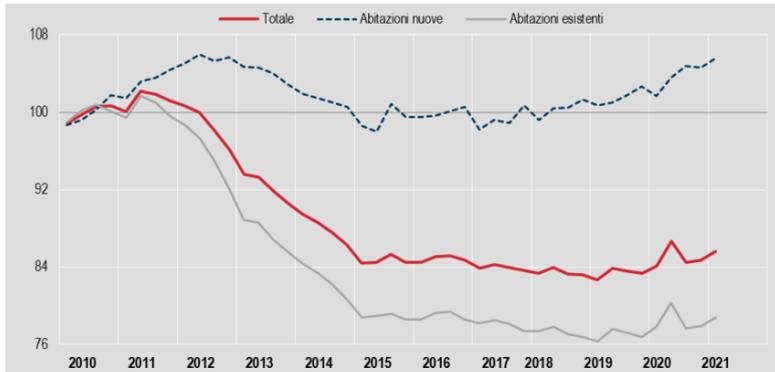
Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.

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 ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

Il mercato immobiliare di Milano

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

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Bocconi, Città Studi, Isola, Porta Romana, Porta Venezia, Sempione, San Siro. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 4.293 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 81.488 annunci immobiliari, di cui 38.936 in vendita e 42.552 in affitto, 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 (North 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).

Corvetto è una zona della città di Milano, distante circa 3700 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 2% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Corvetto è di circa 3.150 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.350 €/m². I prezzi in zona Corvetto a Milano sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 2.250 €/m² e 4.300 €/m².

A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.434 al metro quadro, con un aumento del 5,47% rispetto a Agosto 2020 (3.256 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Corvetto, Rogoredo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 3.434 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.795 al metro quadro.



Quotazioni immobiliari nella zona Corvetto, Rogoredo a Milano

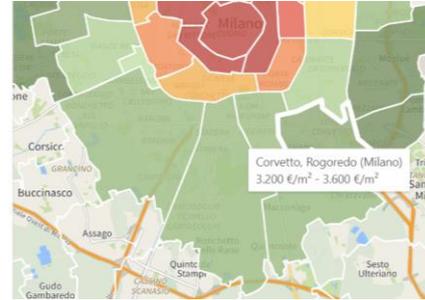
La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Corvetto, Rogoredo di Milano. Il periodo di riferimento è Agosto 2021.



Vendita

3.434 €/m²da 2.513 €/m² a 2.975 €/m²

Affitto

15,00 €/m²da 7,00 €/m² a 9,25 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Corvetto, Rogoredo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Corvetto, Rogoredo, sia in vendita sia in affitto.



Indirizzo	Vendita (€/m ²)
Corso Lodi	2.863
Piazza Angilberto II	2.588
Piazzale Bologna	2.588
Piazzale Ferrara	2.588
Piazzale Luigi Emanuele Corvetto	2.669
Via Bernardo Quaranta	2.696
Via Carlo Marochetti	2.669
Via Comacchio	2.588
Via dei Cinquecento	2.588
Via dell'Assunta	2.642

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 3.150 /m ²	€ 15,7 /m ² /mese
bivano	€ 3.250 /m ²	€ 15,3 /m ² /mese
casa indipendente	€ 3.100 /m ²	-
loft	€ 2.800 /m ²	€ 17,5 /m ² /mese
monolocale	€ 3.550 /m ²	€ 18,2 /m ² /mese
quadrivano	€ 3.200 /m ²	€ 15 /m ² /mese
trivano	€ 3.200 /m ²	€ 14,4 /m ² /mese

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

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

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

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

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

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

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



Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

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

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune MILANO ZONA D 18 CORVETTO**

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 - Il semestre 2020. CITTA' SETTORE SUD**

NB La Camera di commercio non ha 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.

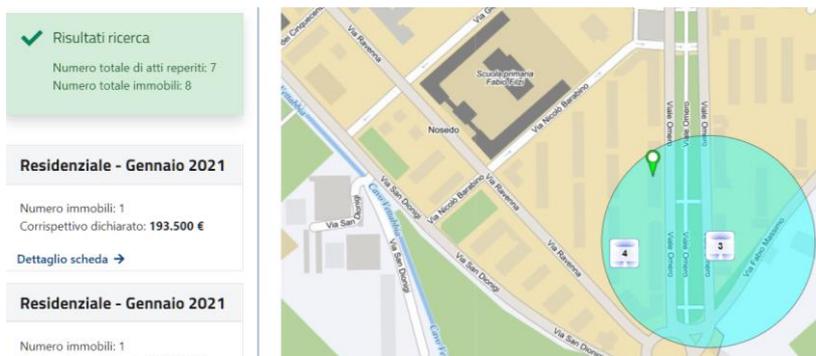
Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.750,00/2.250

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

€/mq. 2.721,54

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GENNAIO 2021 E GIUGNO 2021 NEL RAGGIO DI 100 m**



Prezzo venduto €/mq: 2.116,77

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 I 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 (2 trimestre 2021 del 14/07/2021)

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° semestre 2020.

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



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: H2 2020 - Unità: €/mq

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 2	53,39	€ 1.997,08	€ 106.624,02
BALCONE	0,75	€ 1.997,08	€ 1.497,81
CANTINA	1,25	€ 1.997,08	€ 2.496,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.618,18
Valore corpo			€ 108.121,83
Valore Accessori			€ 2.496,35
Valore complessivo intero			€ 110.618,18
Valore complessivo diritto e quota	55,39	1	€ 110.618,18

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
ABITAZIONE PIANO 2	Con accessori	55,39	€ 1.997,08	€ 110.618,18

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

5.530,91 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.600,00 €

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

- €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.558,98 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 99.928,29

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

€ 80.363,64

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

€ 102.487,27



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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti 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 Magni 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 20/09/2021

l'Esperto Nominato





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 - TITOLO 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.