



**DEPOSITATO PCT**  
**26/12/2021**

**PERUCCI**  
engineering

**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**  
**PH. +39 3491880075**

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto: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](mailto:MAGNI.8184@DAMILANO.IT)

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prelios Credit Solutions S.p.A**

con avv. Agrimi - Leonarduzzi

contro:

N° Gen. Rep. **690/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/01/2022 10:50

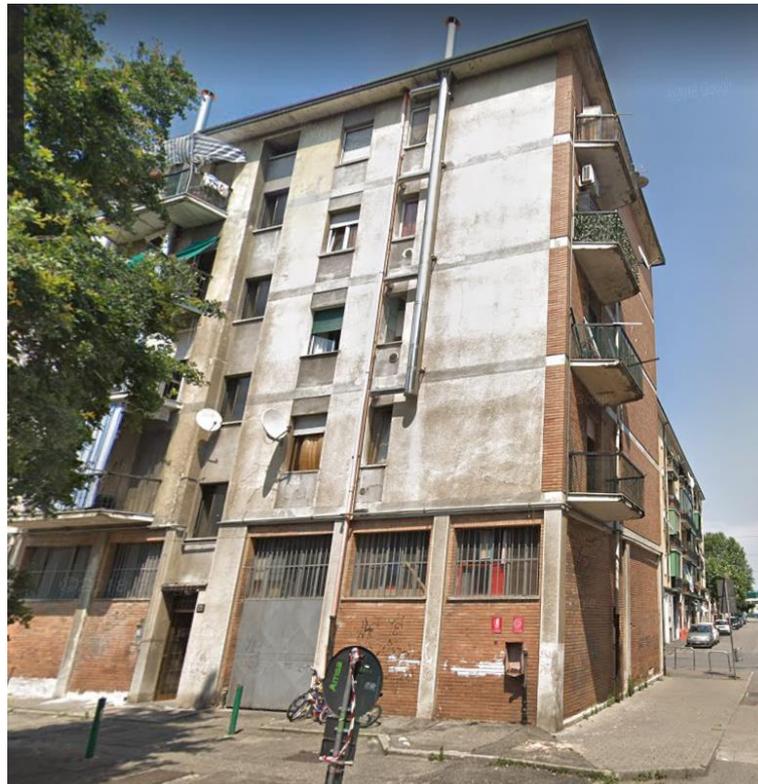
Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa Maria Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - PIOLTELLO quartiere STAZIONE

**Pza Garibaldi 21 p 4**

Custode avv. Alex Alessi





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **PIOLTELLO PIAZZA GARIBALDI, 21 - LOTTO: 001**

Categoria: A3[Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 9, particella 197, subalterno 30**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **41.138,32**

da occupato: € 32.161,83





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

## LOTTO 001

Appartamento mq 52 con solaio

### 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 21**, appartamento piano 4 ad uso abitazione composto da 3 locali oltre servizi e solaio di pertinenza.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 

libero di stato all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

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

Intestati:

- **1/1**

diritto di proprietà

dati identificativi: **fg 9 part. 197 sub. 30**

dati classamento: **cat A3** Cl 3 cons 4 v sup cat tot mq 52, Totale escluse aree scoperte: 51 mq Rendita Euro 299,55.

Indirizzo: **PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 21 piano: 4**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2019 protocollo n. MI0175745 in atti dal 25/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46661.1/2019)

##### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: altra UI/altra UI/vano scala/cortile comune.

del solaio: altra UI/corridoio comune/altra UI/cortile comune.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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 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,





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

### Principali collegamenti pubblici:

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

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

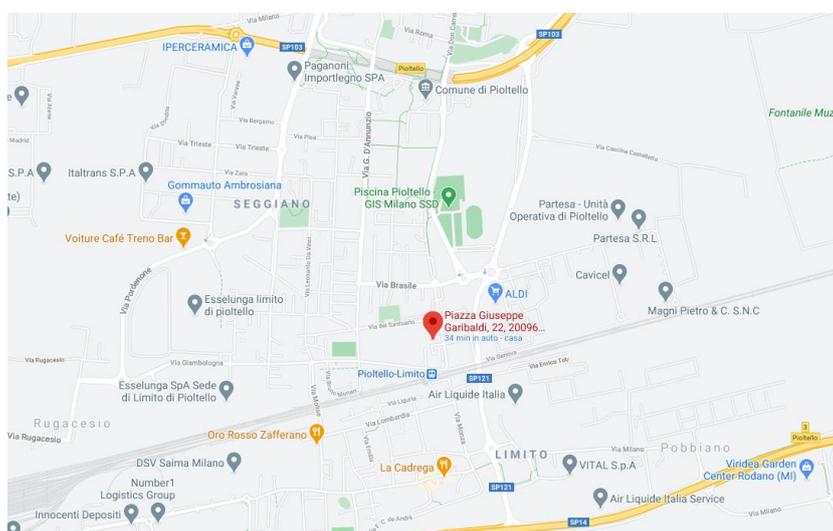
autobus distante **LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE** 1 MIN PIEDI

ferrovia distante **TRENORD PASSANTE PIOTTELLO -LIMITO** 1 min piedi

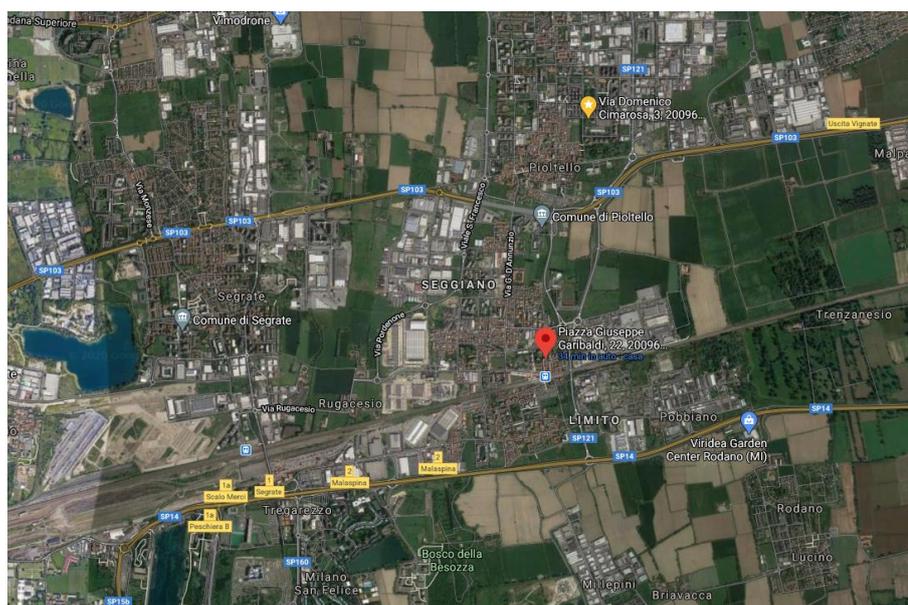
autobus distante **Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS** 15 min a piedi

autobus distante **Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS** 15 min a piedi

aeroporto **LINATE** 13 min auto



### MAPPA ZONA

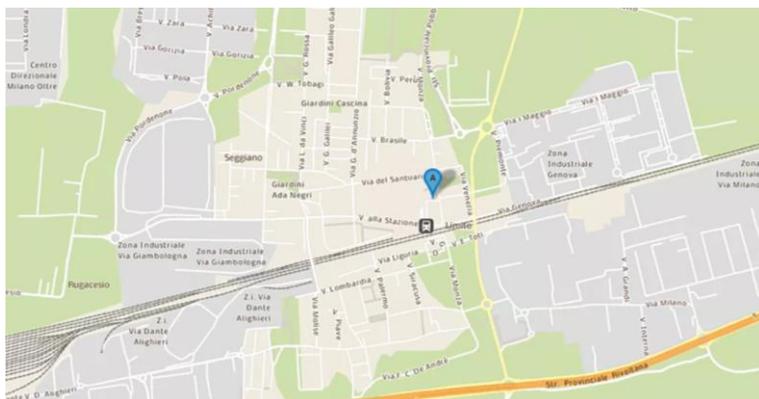


### VISTA DA SATELLITE



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021



### 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 52** piano 4 con solaio di pertinenza

- Il bene è ubicato nel comune di Pioltello (MI) in uno stabile condominiale adibito a residenza all'interno di una ZTL, al civico 21 di piazza Garibaldi al piano 4 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 52 - E' posto al piano: 4 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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

- 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 BUONE.

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

**Appartamento in abitazione di tipo economico piano 4 senza ascensore, composto da ingresso su corridoio, camera, cucina e bagno finestrato su balcone, soggiorno. Unica esposizione OVEST su cortile. Appartamento in buone condizioni di manutenzione in stabile in scarse condizioni nelle parti comuni.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno sx.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- esposizione: unica a OVEST;
- cancello: anta singola a battente realizzato in ferro e vetro retinato con apertura manuale
- manto di copertura: realizzato in coppi scarse condizioni - recente incendio con perdite di materia e conseguenti infiltrazioni ai piani sottostanti. Necessario accertamento di sicurezza.
- pareti esterne: il rivestimento è realizzato in intonaco che al momento si presenta in condizioni di estremo degrado;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 180 ed in cucina fino a sottopensili; condizioni buone;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio;
- protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica;
- plafoni: realizzati in rasatura a gesso con doppia mano vernice lavabile.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: anta a battente realizzati in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia - mancano certificazioni;
- imp. idrico: sottotraccia - in linea con vigente normative - allacciamento acquedotto pubblico.;
- imp. termico: CENTRALIZZATO NON FUNZIONA DAL 2012 - ATTUALMENTE ESISTE UN IMPIANTO AUTONOMO A GAS REALIZZATO IN ASSENZA DI PERMESSO E CERTIFICAZIONI termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas (anche riscaldamento);





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- 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: BUONE.

### SOLAIO DI PERTINENZA mq 3

Pavimento in battuto di cemento;

porta in listelli di legnoi;

Copertura travetti e coppi.

Stato di manutenzione: Sono evidenti i postumi dell'incendio del 2015. Struttura danneggiata. Rischio cedimenti strutturali ed allagamenti.

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica per il sub 30.

#### **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 02/12/2021 l'immobile risultava occupato dal debitore

L'occupante dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con la famiglia (moglie e 2 figli minori (F 2011 - F 2014).

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.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

#### proprietà per la quota di 1/1 dal 12/05/2006

- 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 17783/12543 del 12/05/2006 in Milano;

registrato a Milano 5 ATTI PUBBLICI in data 30/05/2006 n. 9485 1T;

trascritto a Milano 2 in data 31/05/2006 - Registro Particolare 42912 Registro Generale 83199;

A favore: 1/1

Contro:

Prezzo: €. 90.000,00

Prima casa

### 4.2. Precedenti proprietari

#### Dal 26/02/2002 al 12/05/2006 il bene era di proprietà:

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 10685 del 26/02/2002 in Milano;

trascritto a Milano 2 in data 20/03/2002 - Registro Particolare 20906 Registro Generale 34338.

A favore: 95/100

Contro

#### Ante ventennio dal 21/09/2000 fino al 26/02/2002 il bene era di proprietà:





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

•

Per successione in morte di  
deceduto il 21/09/2000, registrata a Gorgonzola (MI) il 26/02/2001 n. 50/12;

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' notaio DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 10685 del  
26/02/2002;

Trascritta a Milano 2 in data 07/06/2002 - Registro Particolare 41168 Registro Generale  
70442.

### 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 **06/11/2021** 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 del 12/05/2006**  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio  
Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 17784/12544 del 12/05/2006 in Milano;  
registrato a Milano 5 ATTI PUBBLICI in data 30/05/2006 n. 9486 1T;  
Iscritta a Milano 2 in data 31/05/2006 - Registro Particolare 19210 Registro Generale 83200.  
a favore: 1/1 BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA Sede NOVARA (NO) CF:01848410039;  
contro:  
Importo ipoteca €. 260.000,00 di cui di capitale €. 130.000,00  
eventuale durata del vincolo: 30 anni al termine delle rate del mutuo.  
Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.
- **Trascrizioni**
  - **Pignoramento del 18/01/2017**  
UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE MILANO (MI) Repertorio 2430 del 18/01/2017  
trascritto a Milano 2 il 07/03/2017 - Registro Particolare 16725 Registro Generale 25813.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

A favore: 1/1 BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA (VR) CF: 03700430238

Contro:

Per EURO 141.897, 19 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi.

- **Pignoramento del 22/05/2021**

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 7704 del 22/05/2021  
trascritto a Milano 2 il 22/06/2021 - Registro Particolare 61163 Registro Generale 89969  
in favore di: 1/1 RED SEA S.R.L. sede Conegliano (TV) CF: 04938320266  
contro: 1/1

Per EURO 151.458, 09 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi

## 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 - incendio della copertura con eventuali danni strutturali non accertati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

**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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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 finalit  di cui sopra.

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

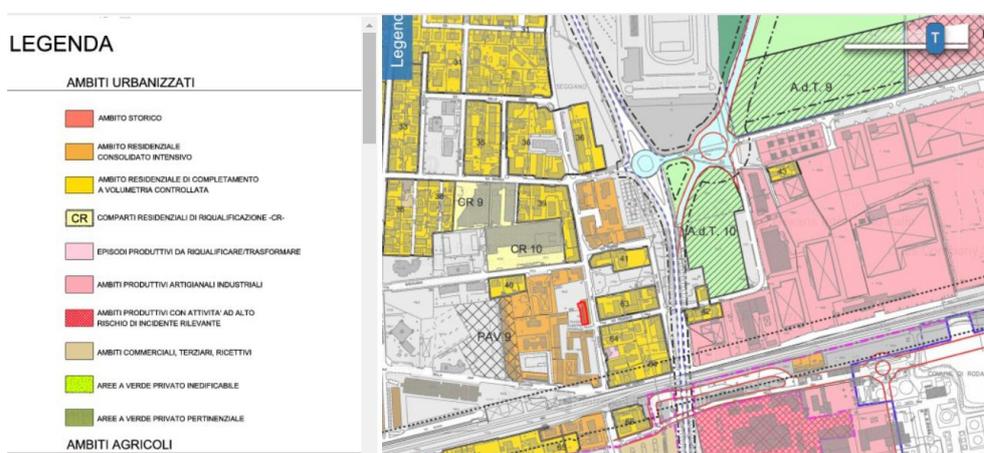
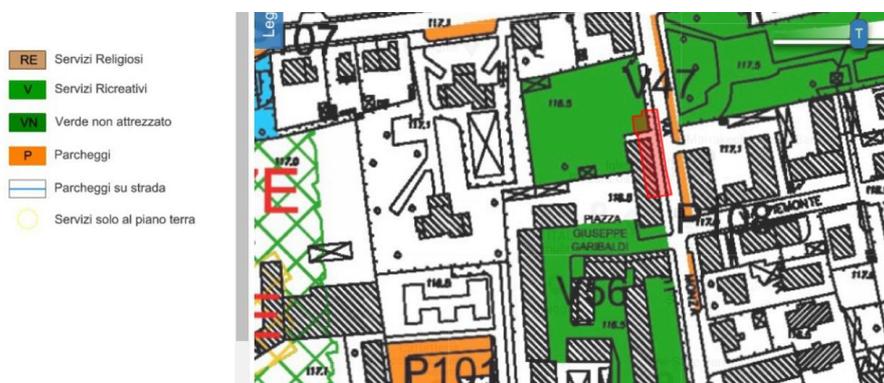
Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

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

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: ALTA AMBITO DI CRITICITA' E DEGRADO

SERVIZI RICREATIVI VERDE V 47

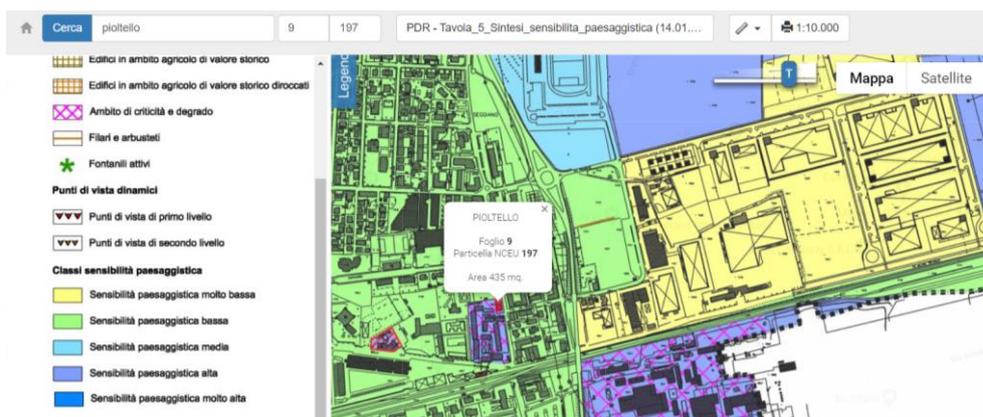
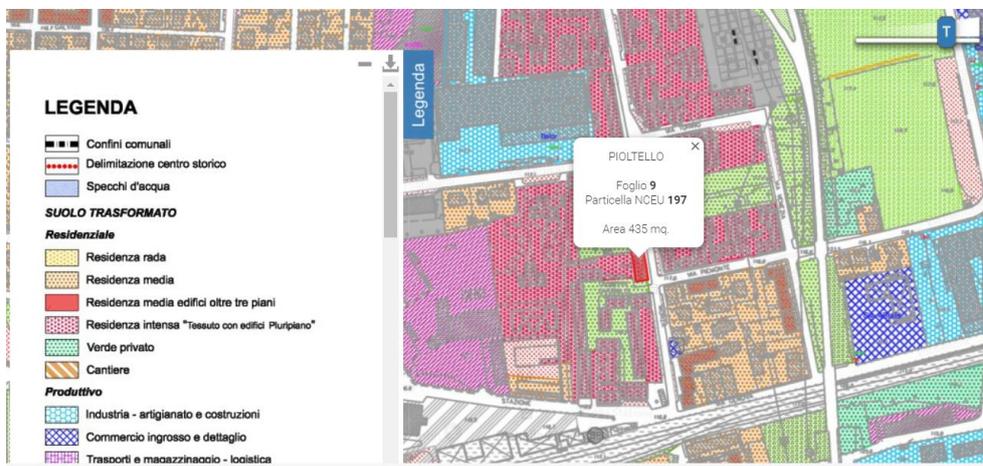
SERVIZI ESISTENTI V 56 V 47





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021



### 7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

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

### 7.2 CONFORMITÀ TITOLI

**CONFORME**

### 7.3 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

DA RICERCA PRESSO UT PIOLTELLO NON ESISTE ALCUNA PRATICA RELATIVA AL CONDOMINIO. Da rigito 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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

### 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)

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 ragguagliare 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.





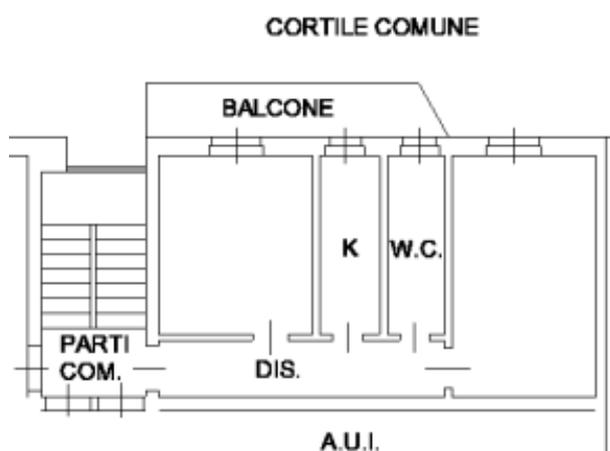
DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

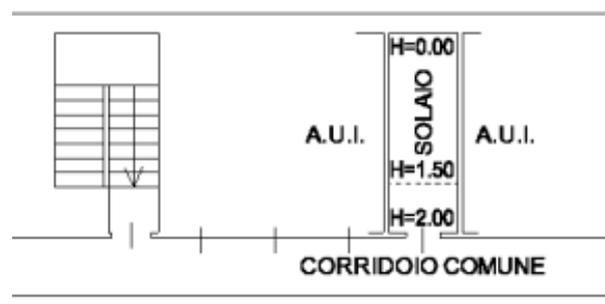
come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p 4 e solaio	sup lorda di pavimento	52,00	1	52,00
<b>TOT</b>		<b>52,00</b>		<b>52,00</b>

PIANO QUARTO  
H=3.00



PIANO QUINTO



STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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

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

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

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

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

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021**

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori: "camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

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

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

L'Osservatorio 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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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 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)



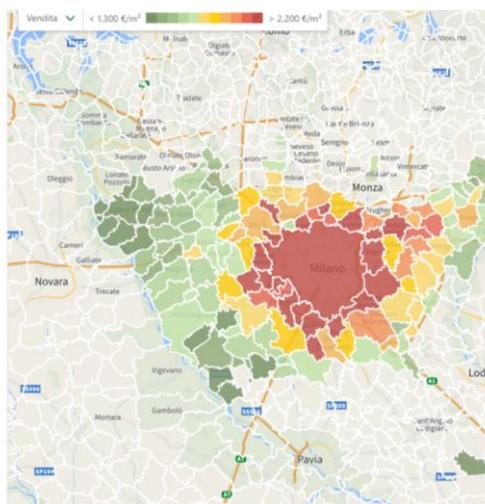
(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.  
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

### Il mercato immobiliare 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).

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Milano

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



La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

## **Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021**

abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Legnano, Segrate, Abbiategrasso, Assago, Rho, Magenta.

Come è lecito aspettarsi, circa il 31% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 97.462 immobili in vendita e 51.132 in affitto, con un indice di circa 48 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 72.188 annunci complessivi, seguita da negozi (24.217 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (43%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (274 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 18% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 348% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m<sup>2</sup> e 3.100 €/m<sup>2</sup>.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita nella città metropolitana di Milano mostra che negli ultimi 3 mesi del 2021 i prezzi sono in debole aumento (+0,95%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato nella città metropolitana di Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

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

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.311 al metro quadro, con un aumento del 8,63% rispetto a Novembre 2020 (3.048 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 3.311 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.728 al metro quadro.

Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.906 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Turbigo con una media di € 986 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 € 18,45 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,72 al mese per metro quadro.

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 velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

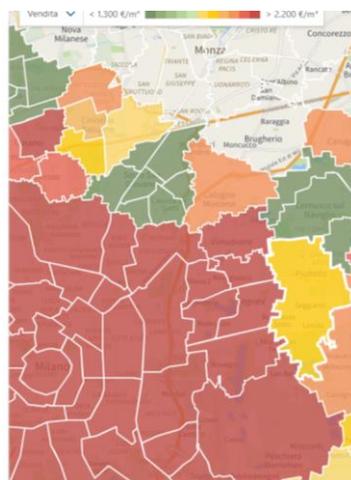
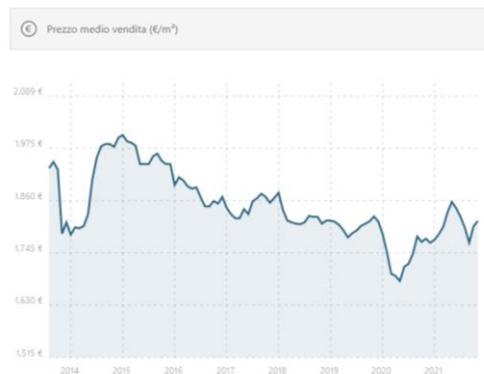
vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

*“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.

### Andamento dei prezzi degli immobili a Pioltello

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Pioltello, sia in vendita sia in affitto.



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

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Seggiano** con oltre 318 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 1.612 annunci immobiliari, di cui 1.502 in vendita e 110 in affitto, con un indice complessivo di 45 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 €/m<sup>2</sup> e 2.850 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,9 €/m<sup>2</sup> mese e 10,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.650 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Pioltello è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 2.200 €/m<sup>2</sup>.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (1.750 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (1.850 €/m<sup>2</sup>).





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.400 €/m<sup>2</sup>).

☑ zona	vendita	ricerca
☑ Limite	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	Q appartamenti in vendita in zona Limite
☑ San Felice	€ 1.850 /m <sup>2</sup>	Q appartamenti in vendita in zona San Felice
☑ Seggiano	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	Q appartamenti in vendita in zona Seggiano

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,54%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata 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 case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi del 2021.

tipologia	vendita
appartamento	€ 1.650 /m <sup>2</sup>
bivano	€ 1.500 /m <sup>2</sup>
casa indipendente	€ 1.900 /m <sup>2</sup>
mansarda	€ 2.000 /m <sup>2</sup>
monolocale	€ 3.300 /m <sup>2</sup>
quadrivano	€ 1.800 /m <sup>2</sup>
trivano	€ 1.800 /m <sup>2</sup>



A Pioltello, su un totale di 1.612 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.277.

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

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.811 al metro quadro**, con **un aumento del 2,20% rispetto a Novembre 2020** (1.772 €/m<sup>2</sup>). 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 sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero**



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

### **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.

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;





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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 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 2021 - Semestre 1 **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**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1  
**Provincia:** MILANO  
**Comune:** PIOLTELLO  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA  
**Codice zona:** B1  
**Microzona:** 3  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2450	L	6,6	9	L
Abitazioni civili	Normale	1650	1900	L	5,2	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	1850	L	5,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,9	5,4	L
Box	Normale	800	1150	L	3,1	4,5	L



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

Listino 1 del 2021 Provincia - Settore EST PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

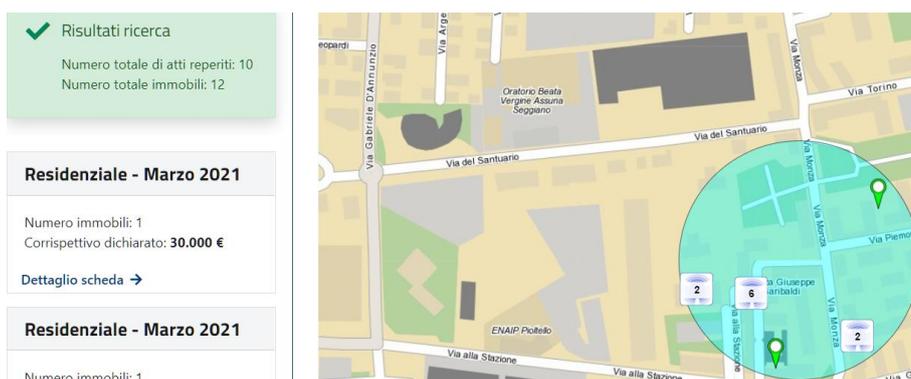
**Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

**€/m<sup>2</sup> 750,00 - 1.050,00**

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

**€/mq. 679,62**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2021 E SETTEMBRE 2021**



**Prezzo al mq € 922,88**

### 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.

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

Indagine NOMISMA 2021

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 1 2021.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

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

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I e II semestre 2020. 1° semestre 2021.

### 6.4. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4 CON SOLAIO	52,00	€ 863,12	€ 44.882,44
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.882,44
Valore corpo			€ 44.882,44
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 44.882,44</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>52,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 44.882,44</b>

### 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%)

2.244,12 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

1.500,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.918,00 €

#### **Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 39.220,32

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

€ 32.161,83

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

**€ 41.138,32**

### 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





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

**Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021**

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 custode 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: 26/12/2021

l'Esperto Nominato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021

## RILIEVO FOTOGRAFICO





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

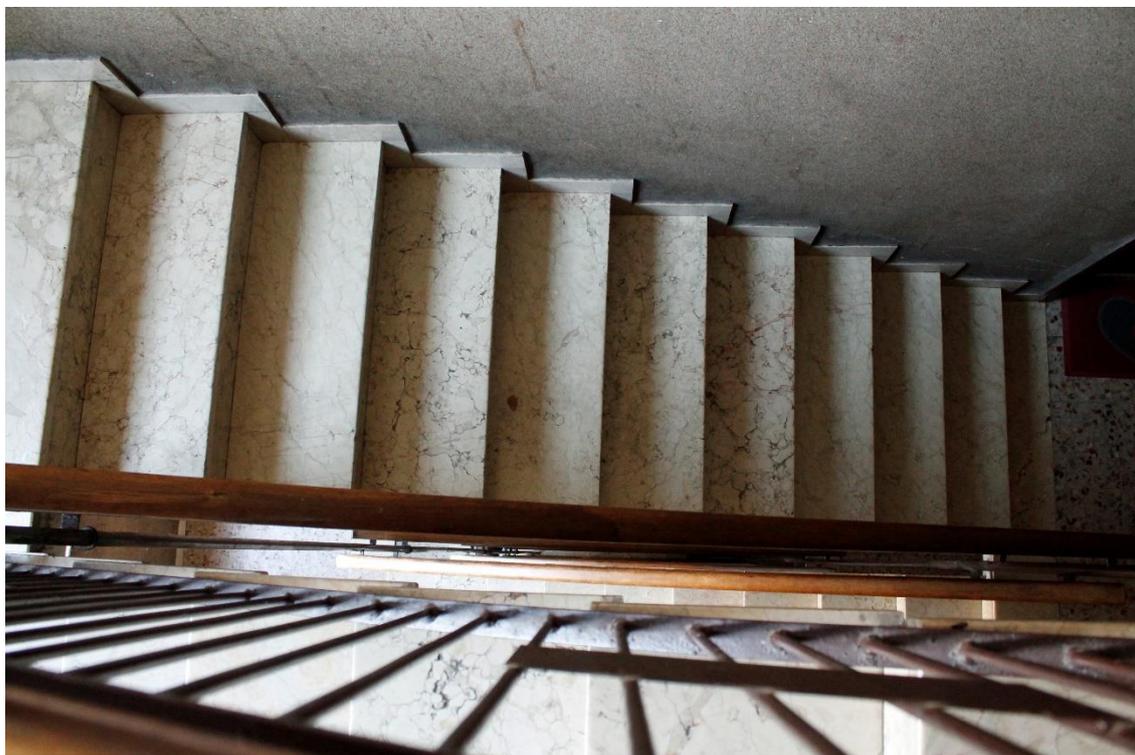
Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 690/2021**

**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.

