



DEPOSITATO PCT  
13/01/2022

**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**  
**INTESA SANPAOLO S.P.A**  
con avv. F.C. Salvadori  
contro 

**RGE. 66/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**  
**UDIENZA DEL 25/01/2021 ad ore 12:50**

Custode: avv. Rossana Aceti

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: in 20161 Milano via Privata Baveno 4 p 1



Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 167943e





**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in **20161 Milano via privata Baveno 4 p 1**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 98, particella 7, subalterno 12**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 63.029,09

da occupato: €. 49.486,13





## LOTTO 001

(Appartamento 33 mq)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20161 (MI) via privata Baveno n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da due locali oltre servizi.

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

Pignoramento gravante sulle quote di 1/2 cad di piena proprietà dell'immobile di:

•  
Liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO ( Codice: F205) come segue:

Intestati: Proprietà 1/1 in totale

•  
•  
dati identificativi: **fg. 98, part. 7, sub. 12**

dati classamento: Zc 3; **cat A/3**; Cl 2; Cons 2,5v; Sup Cat Tot 33 mq - Tot escluse aree scoperte 33 mq; r €. 238,86.

Indirizzo: VIA PRIVATA BAVENO n. 4 piano: 1 scala: 1;

Partita 166125

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

##### 1.4. Coerenze

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

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

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



In Comune di 20161 Milano - Fascia/zona: periferica - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie AUTOBUS linee 70  
fermata PASSANTE FERROVIARIO MILANO AFFORI

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Baveno 4 – Milano, zona semiperiferica del comune facente parte del quartiere AFFORI. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare alternata a zone a bassa densità, con buona dotazione di verde di quartiere. Completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari. Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 50 del secolo scorso

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

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 33** senza accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (NS) anche 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 2,5 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 1 senza ascensore, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, bagno e camera. Unico affaccio verso sud su cortile.

Appartamento in condizioni scarse.

**Corpo A:**



Appartamento 33 mq:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri singoli;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- 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/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: SCARSE.

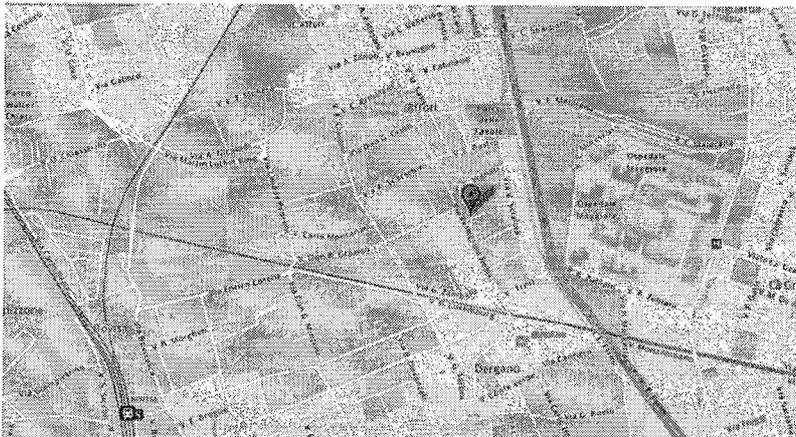
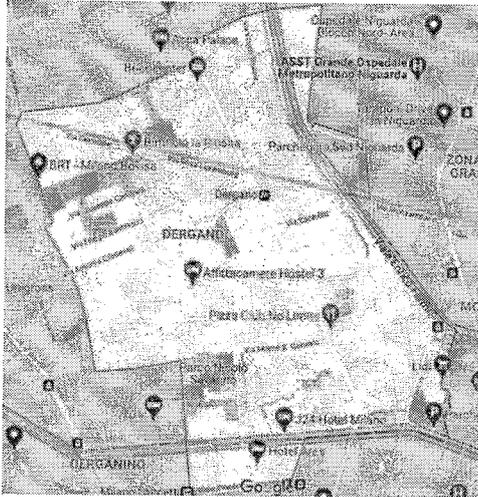
**2.4. Breve descrizione della zona**

Il quartiere Affori/Dergano è un quartiere della periferia di Milano, a 6 km a nord del centro della città. È compreso nel Municipio 9. È considerato esempio emblematico del cosiddetto "quartiere autosufficiente" ed uno dei principali interventi realizzati negli anni cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari. Il quartiere Comasina confina coi quartieri di Quarto Oggiaro, Affori, Bruzzano e Bovisa e con i comuni di Cormano e Novate Milanese.

Il vivace quartiere è incentrato su spazi industriali riqualificati come il Maciachini Center, dove colorati edifici contemporanei ospitano aziende multimediali. Al Teatro Bruno Munari vanno in scena spettacoli interattivi per bambini, mentre il complesso della distilleria Fratelli Branca include un museo con poster e bottiglie d'epoca, oltre a una caratteristica ciminiera dipinta. Fiancheggiano le strade bistrot per famiglie, ristoranti internazionali e negozi indipendenti.

Il quartiere è lambito a est dalla superstrada Milano-Meda e a nord dall'autostrada A4. È inoltre attraversato dalla strada Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera.

Quartiere storico di radici antiche multietnico all'interno del parco Nord.



## 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti



nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/11/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Rossana Acefi si è rinvenuto:

... che ha dichiarato di occuparli altre 3 persone non meglio identificate.

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

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 20/05/2004

proprietà per la quota di 1/1 dal 20/05/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 23408 del 20/05/2004 in Milano;

Registrato a Milano 3 il 14/06/2004 n. 6403 1T;

trascritto a Milano 1 in data 15/06/2004 - Registro Particolare 24599 Registro Generale 43675.

A favore:

Contro:

Prezzo: € 63.000,00

Prima casa

### 4.2. Precedenti proprietari dal 19/08/2003 al 20/05/2004





per successione ereditaria in morte di \_\_\_\_\_ in atto PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1753/2003 del 29/10/2003;

trascritto a Milano 1 il 24/08/2004 - Registro Particolare 39324 Registro Generale 66287.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Notaio Dott. URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 23408/2866 del 20/05/2004 in Milano;

Trascritta a Milano 1 il 15/06/2004 - Registro Particolare 24599 Registro Generale 43675.

A favore:

Contro:

#### **Ante ventennio dal 28/11/1986 al 19/08/2003**

per acquisto con atto in autentica Notaio BRAMBILLA in data 28/11/1986 rep 76681 in Milano; trascritto a Milano 1 il 22/12/1986 RG 52235 RP 37822.

A favore:

Contro:

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Anna Calvelli Notaio in Rende alla data del 09/02/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 12/01/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

#### **4.3. 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



#### **4.4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria del 20/05/2004**

derivante da atto a garanzia di mutuo ipotecario a rogito atto Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 23408/2866 del 20/05/2004 in Milano;

Registrata a Milano 3 il 14/04/2004 n. 6404 1T;

Iscritta a Milano 1 il 15/06/2004 - Registro Particolare 9550 Registro Generale 43677.

a favore: 1/1 BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERBANIA (VB)

contro:

Importo ipoteca €. 282.500,00 di cui €. 113.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

##### **Ipoteca giudiziale del 20/07/2017**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36333 del 20/07/2017;

Trascritta a Milano 1 il 31/07/2019 - Registro Particolare 10676 Registro Generale 60888

a favore: BANCA IFIS SPA Sede MESTRE (VE) CF: 02505630109

contro:

Importo ipoteca €. 15.301,38 di cui €. 14.355,88 di capitale

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

Con atto per notar Manuela Agostini del 29/06/2018, rep. 80866/15510, la banca IFIS SPA con sede in Mestre-Venezia, appartenente al gruppo bancario banca IFIS, conferisce, con effetto dal 01/07/2018, a IFIS NPL S PA con sede in Mestre-Venezia c.f. e P.IVA 04494710272, che accetta, il ramo d'azienda relativo l'attività di acquisto e gestione di portafogli di crediti distressed.

- **Pignoramenti**

##### **Pignoramento del 28/01/2021**

Proveniente da Mutuo Ipotecario, TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 230 del 28/01/2021;

trascritto a Milano 1 il 09/02/2021 - Registro Particolare 5925 Registro Generale 8946

contro:

di 1/1 in totale del diritto di piena proprietà

in favore di: INTESA SAN PAOLO SPA sede Torino (TO) CF: 00799960158

Per €. 83.686,71 oltre spese ed interessi



- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GIUSEPPE CARUSO - CDBEuroItalia srl via p rossi 32 20161 Milano che non ha fornito le informazioni richieste dal perito.

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%

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.  
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

### **Riquadro 2 Municipio 9 Nucleo di Identità Locale 80 AFFORI**

**TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a)** TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii)

### **Ambiti di Rinnovo Urbano Art.22- NA PdR - Tessuti di rinnovo urbano art. 23**

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

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

### **Classificazione sismica**

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

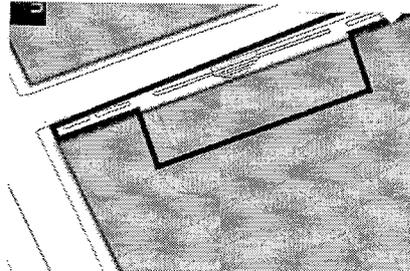
La **Zona Sismica** del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla **classe 3.**

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)



Sensibilità paesaggistica bassa.

Foglio 98  
Particella NCEU 10  
  
TUC - Tessuto urbano consolidato  
Perimetro TUC  
Tessuto urbano di recente  
formazione  
Tessuti di rinnovamento urbano  
ARU  
Ambiti di Rinnovamento Urbano  
Limite esenzione dotazioni territoriali  
(art. 11.3 Piano dei Servizi)



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**

NULLA FIGURA

#### **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: €. 800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

E' opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità nonostante sia ancora in attesa di risposta da parte dell'UT comune (richiesta del PROT in allegato) per verifica fascicoli. Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono prepositi. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici. La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

#### 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 DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in **DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE

Costi stimati: €. 500,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

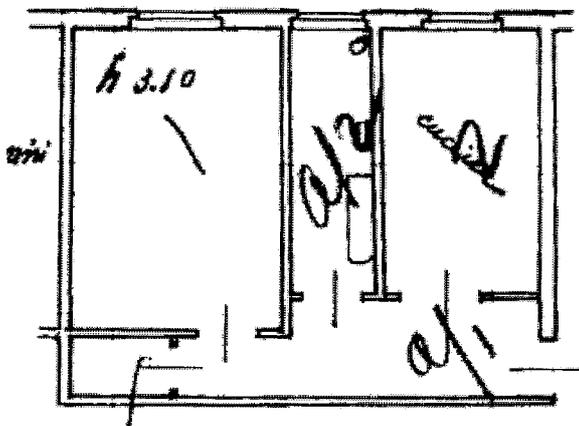
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma 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 1	sup lorda di pavimento	33,00	1	33,00
<b>TOT</b>		<b>33,00</b>		<b>33,00</b>

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 %, ininfluenza ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

**9 STIMA****9.1 Criterio di stima**

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

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

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

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

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

**SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

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

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 "monocale 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 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, 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).

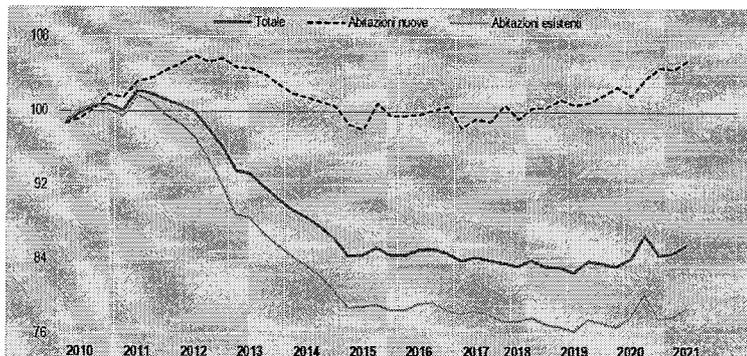
L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre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



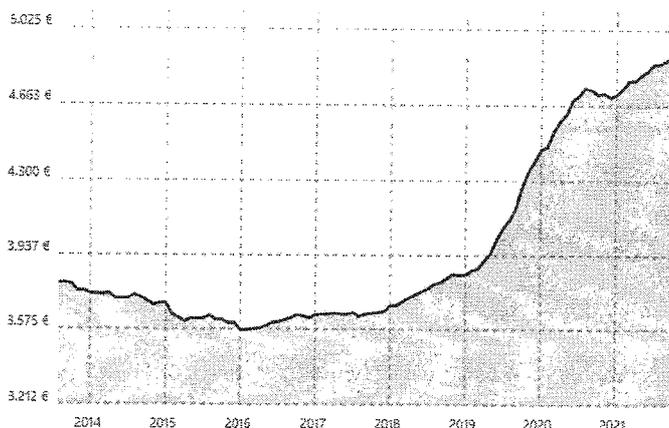


Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana.

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.

Sulla scia di un andamento pandemico che parebbe sempre più roseo anche il mercato immobiliare di Milano reagisce positivamente. E in particolare a riscattarsi sono le case dei quartieri periferici, il cui valore sta via via aumentando. A dirlo una rilevazione presentata il 22 ottobre 2021 in Camera di commercio.

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.906 al metro quadro, con un aumento del 3,61% rispetto a Novembre 2020 (4.735 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 4.906 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 € 4.476 al metro quadro.



Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.433 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.519 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 24,85 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Ponte Lambro, Santa Giulia con una media di € 13,05 al mese per metro quadro.

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 €/m<sup>2</sup> e 10.250 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 34,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>). 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 €/m<sup>2</sup> e 6.150 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>, oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur subiranno un aumento del prezzo al metro quadro del 8,4%, del 7,7% e del 7,6%. Cresce anche la periferia Sud, con Corvetto che guadagna 8,9 punti percentuali e Abbiategrasso-Chiesa Rossa che vedrà aumentare il valore dei prezzi del 7,6%. Interessante per possibili investimenti anche viale Certosa: +7,9%. Più in generale, nel 2022 cresceranno i prezzi nella maggior parte dei quartieri. Uniche eccezioni, con segno negativo, la centralissima zona di Palestro (-2,9%) e il quartiere della Maggolina (che perderà 2,4 punti percentuali).

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 1 semestre 2021, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche.

Più nel dettaglio, in base alle rilevazioni raccolte dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, l'aumento dei prezzi è stato del +2,7%, rispetto al secondo semestre 2020.

Naturalmente i valori delle zone di maggior pregio e prestigio sono quelli che danno più nell'occhio. Quindi la rassegna non può non incominciare dal Quadrilatero, con valori da 10.800-13.700 euro al metro quadro per il nuovo/ristrutturato. i

Particolarmente dinamiche le zone di Brera, Centro Storico e Magenta. Nel primo caso si raggiungono i 11.500 euro metro quadro. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano i 9.050 euro al metro quadro. E l'area Magenta-Pagano-Castello offre soluzioni che arrivano a 9.600 euro al metro quadro.

Da segnalare anche la zona Palestro-Duse, caratterizzata da un'offerta di immobili che nel caso del nuovo/ristrutturato raggiungono 10.300 euro al metro quadro.

Il semicentro, a Pagano gli immobili più cari

Allargando l'indagine alle zone semicentrali, Indipendenza presenta quotazioni intorno a 6.500 euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Lodi-Porta Romana i prezzi sono risultati complessivamente stabili, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al metro quadro, mentre in caso di soluzioni signorili in ottimo stato fino a un massimo di 5.500 euro al metro quadro. Stabili anche XXII Marzo-Cadore, con valori fino a 5.000 euro al metro quadro.

Aumentano i valori per la zona Ticinese, che registra una media di 6.200 euro al metro quadro. In Bocconi le quotazioni sono similari per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.650 euro, mentre la tipologia media è inferiore con 3.850 euro al metro quadro. Più "contenuti" i livelli di San Gottardo-Tabacchi e Navigli, dove la quotazione media per gli immobili in ottimo stato è di 5.500 euro al metro quadro.

In zona Solari-Tortona l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.600 euro al metro quadro. E Pagano conferma il suo appeal per il target con buona disponibilità. Le quotazioni per le abitazioni signorili in buono stato raggiungono 7.500 euro al metro quadro, con valori superiori per soluzioni di maggior pregio.

Le soluzioni in ottimo stato in zona Fiera-Amendola-De Angeli si attestano su una media che varia rispettivamente tra 6.450 euro al metro quadro e a 5.600 euro al metro quadro. Prezzi più contenuti, ma comunque in continua crescita, in zona Portello-Fiera, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.900 euro al metro quadro.





Lieve crescita anche per Sempione-Arco della Pace, dove si rilevano mediamente tra i 6.200 e i 7.350 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato. Stabili invece i valori in zona Losanna-Cenisio-Procaccini con 5.000 euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Isola valori stabili e intorno ai 6.300 euro al metro quadro, mentre nella vicina Garibaldi si toccano i 7.000 euro al metro quadro per l'uso signorile in buone condizioni e i 7.500 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

Infine, crescita per il quartiere Buenos Aires-Venezia dove siamo tra i 5.000 e i 5.500 euro al metro quadro per il buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 5.500 e i 6.500 euro al metro quadro. Spostandosi verso la zona Buenos Aires- Loreto, per le stesse soluzioni, siamo tra i 4.250 e i 4.600 euro al metro quadro per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.500 e i 5.250 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

La Periferia Nord-Ovest è quella che registra probabilmente i valori più contenuti: in zona Certosa-Villapizzone le quotazioni sono tra i 1.600 e i 2.100 euro al metro quadro per l'usato in buono stato di tipologia economica e media.

A Nord, in zona Dergano, si trovano valori medi intorno ai 2.500 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. Stabili sia la zona di Zara-stria, con 2.500 euro al metro quadro; sia la zona di Farini che registra valori intorno ai 2.800 euro al metro quadro per soluzioni di tipologia media in buono stato, mentre salgono a 3.300 euro al metro quadro per immobili signorili, fino a 3.750 euro al metro quadro per il signorile ottimo. Infine, Niguarda e Affori, con medie tra 2.250 e 2.700 euro al metro quadro per la tipologia media.

A Nord-Est, in zona Viale Monza-Precotto- le quotazioni si attestano tra i 1.900 e i 2.450 euro circa al metro quadro per l'usato in buono stato. IN crescita il quartiere di Turro, con 2.300 e 3.000 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. E la crescita maggiore è di Nolo dove si registrano valori intorno ai 2.700-3.370 euro al metro quadro per soluzioni in buono stato economiche o civili.

I valori sono tendenzialmente più alti per la zona Lambrate, con appartamenti signorili che raggiungono massimi intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni in ottimo stato. Città Studi registra quotazioni per il signorile a 4.800 euro al metro quadro se in ottimo stato. E in zona Corsica i prezzi raggiungono 4.100 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato.

Passando alla periferia Sud, cresce leggermente la zona Barona-Famagosta in cui attesta una media di 2.400 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni. Per la zona Lodi-Corvetto si richiedono fino a 2.100 euro al metro quadro e in zona Ripamonti anche 3.200 euro al metro quadro per le soluzioni signorili.

A concludere questa rassegna, la periferia Ovest, in cui crescono i valori di Bande Nere: 3.950 euro al metro quadro in media per un immobile signorile. In zona Lorenteggio si trovano quotazioni sui 2.700 euro al metro quadro per le soluzioni medie e in zona San Siro si registrano valori intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro al metro quadro per il signorile ottimo stato.

#### ELENCO DEI QUARTIERI CON I PREZZI AL METRO QUADRATO: ATTUALI E PREVISIONE 2022

Corvetto e Rogoredo: da 3.475 a 3.783 euro (8,9%).

Precotto, Turro: da 3.591 a 3.894 (8,4%).

Viale Certosa, Cascina Merlata: da 3.448 a 3.720 euro (7,9%).

Cimiano, Crescenzago, Adriano: da 3.062 a 3.299 euro (7,7%).

Abbiategrasso, Chiesa Rossa: da 3.795 a 4.084 euro (7,6%).





Pasteur, Rovereto: da 4.085 a 4.394 euro (7,6%).  
Bicocca, Niguarda: da 3.264 a 3.510 euro (7,5%).  
Udine, Lambrate: da 3.731 a 3.974 euro (6,5%).  
Porta Vittoria, Lodi: da 4.422 a 4.693 euro (6,1%).  
piazza Napoli, Soderini: da 4.818 a 5.094 euro (5,7%).  
San Siro, Trenno: da 3.427 a 3.588 euro (4,7%).  
Centrale, Repubblica: da 5.942 a 6.212 (4,5%).  
Solari, Washington: da 6.311 a 6.595 euro (4,5%).  
Bisceglie, Baggio, Olmi: da 2.476 a 2.583 euro (4,3%).  
Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).  
Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).  
Affori, Bovisa: da 3.072 a 3.186 euro (3,7%).  
Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%).  
Ponte Lambro, Santa Giulia: da 2.646 a 2.741 euro (3,6%).  
Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).  
Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%).  
Famagosta, Barona: da 3.690 a 3.807 euro (3,2%).  
Bande Nere, Inganni: da 4.066 a 4.177 euro (2,7%).  
Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).  
Forlanini: da 2.734 a 2.789 euro (2,0%).  
Ripamonti, Vigentino: da 3.960 a 4.035 euro (1,9%).  
Città Studi, Susa: da 4.881 a 4.967 euro (1,8%).  
Porta Genova, Ticinese: da 7.356 a 7.469 euro (1,5%).  
Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).  
Garibaldi, Moscovia e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8%).  
Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).  
Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

Il Vigentino, nella porzione tra viale Ortles e via Cermenate, è l'area che ha conseguito la maggiore rivalutazione immobiliare negli ultimi cinque anni: le abitazioni nuove hanno registrato un balzo del 50%, quelle usate ma in buono stato oggi costano il 37,5% in più del 2016. Al secondo posto, sempre per quanto riguarda le case nuove (o meglio gli edifici ristrutturati a nuovo) la zona Parco-Castello, con 47,3%, dato che per l'usato sale al 50,7%. Terza piazza per Gratosoglio - Missaglia, con +45% per il nuovo e +36,7% per l'usato. Quarto posto per Fiera Sempione (rispettivamente +42,2% e +50,7%), che precede Washington-Po-Vesuvio (+41,4 e +41,5%). I numeri sono rilevabili mettendo a confronto il borsino immobiliare di Fimaa Milano del primo semestre 2021 con quello del 2016.

Milano è sempre più la locomotiva immobiliare del Paese. Lo conferma anche l'ultima edizione del borsino di Nomisma. A fine ottobre i prezzi risultavano cresciuti in città del 4,1 per cento a fronte di

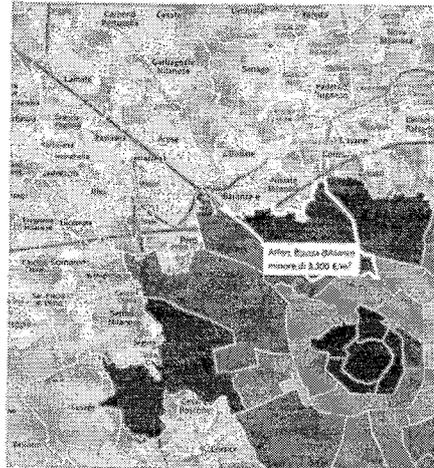
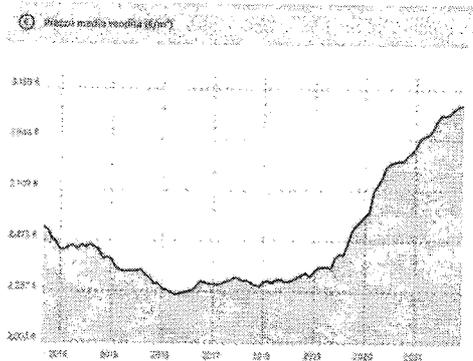




una media delle 13 maggiori città del Paese dell'1,8 per cento. L'istituto suddivide i centri urbani in quattro macroaree e a conferma di un trend in atto da quando è scoppiata la pandemia a beneficiare dell'incremento delle quotazioni è soprattutto la periferia, che fa segnare +4,8 per cento, a fronte del 4,3 per cento del semicentro, del 3,5 per cento del centro città e del 3,4 per cento della aree di pregio. Più ridotto l'incremento dei canoni di locazione, a +2,1 per cento nella media cittadina.

**Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Affori, Bovisa**

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



Affori è una zona della città di Milano, distante circa 6000 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Affori è di circa 2.500 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.450 €/m<sup>2</sup>.

La quotazione dei singoli appartamenti in zona Affori a Milano è molto diversificata, anche se il 60% circa è offerto ad un prezzo compreso tra 1.300 €/m<sup>2</sup> e 3.550 €/m<sup>2</sup>.

**Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Affori a Milano**

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 2.500/m <sup>2</sup>	€ 14/m <sup>2</sup> /mese	Q appartamenti in vendita in zona Affori a Milano
bivano	€ 2.100/m <sup>2</sup>	€ 16/m <sup>2</sup> /mese	Q bivani in vendita in zona Affori a Milano
casa indipendente	€ 2.750/m <sup>2</sup>	€ 13,2/m <sup>2</sup> /mese	Q case indipendenti in vendita in zona Affori a Milano
mansarda	€ 3.000/m <sup>2</sup>		Q mansarde in vendita in zona Affori a Milano
monofamiliare	€ 2.850/m <sup>2</sup>	€ 17,2/m <sup>2</sup> /mese	Q monofamiliari in vendita in zona Affori a Milano
quadrivano	€ 2.500/m <sup>2</sup>		Q quadrivani in vendita in zona Affori a Milano
trivano	€ 2.800/m <sup>2</sup>	€ 11,6/m <sup>2</sup> /mese	Q trivani in vendita in zona Affori a Milano

A Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.088 al metro quadro, con un aumento del 6,70% rispetto a Dicembre 2020 (2.894 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di € 3.088 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.617 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 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 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA Codice zona: D32 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.350,00/1.650,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021. Città - Settore NORD Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano

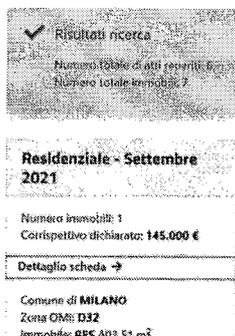
Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsolefi) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.800,00/2.500,00

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

€/mq. 2.413,33

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI 7 IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI APRILE E SETTEMBRE 2021 NEL RAGGIO DI 100 m**



Prezzo venduto €/mq: 2.787,40





## 9.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 trimestre 2021)

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

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

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

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	33,00	€ 2.051,96	€ 67.714,83
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.714,83
Valore corpo			€ 67.714,83
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 67.714,83</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>33,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 67.714,83</b>

## 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%) 3.385,74 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 1.300,00 €

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.768,50 €

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



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 66/2021

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 61.260,59
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	€ 49.486,13
	<b>€ 63.029,09</b>

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

### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

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

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania 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 13/01/2022

l'Esperto Nominato

