



Dott.Arch. Stefania Magni
Ph. +39 3491880075

stefania.magni@perucciengineering.com



20154 milano via p.lomazzo, 47
C.F. – P.IVA 13136710152
Tel. +39 02 20404316 – fax. +39 02 92879740
PEC: magni.8184@oamilano.it

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONDOMINIO DI VIA SANTA RITA DA CASCIA N. 3/B IN MILANO

con avv. Pietro Nigro e Ilaria Beriotto
AZIENDA AGRICOLA VIGNA RONDA

con avv. C. Gallo

MILANI S.P.A

con avv. M. Luppi - V. Zaffaroni

Annunziata GRIECO con
avv. F. Mineo - G. Mineo

contro: *** con avv. F.
Romano

RGE. 553/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni UDIENZA**
DEL 01/03/2022 ad ore 11:30

Custode: avv. Francesca Frojo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20143 Milano, via Santa Rita da Cascia 3/B PT -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **20143 Milano via Santa Rita da Cascia 3/B p T -1S**

Categoria: **C/1 [NEGOZI]**

Dati Catastali: **foglio 543, particella 34, subalterno 1**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: €. 230.412,52

LOTTO 001

(Negozio 100 mq con deposito sottostante mq 28)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A



1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20143 Milano (MI) via Santa Rita da Cascia n. 3/B negozio 100 mq 2 luci su strada con retro bottega adibito a zona cucina e servizi e balcone su cortile interno, annesso locale magazzino deposito 28 mq al piano seminterrato connesso da scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- ***

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- 1/1 ***

dati identificativi: **fg. 543; part. 34; sub. 1** dati classamento: ZC 3; **Cat C/1**; CI 10; Cons 64 mq; Sup Cat tot 95 mq; R €. 1.765,04.

Indirizzo: VIA SANTA RITA DA CASCIA n. 3 piano: T-S1;

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

Partita: 165440

1.4. Coerenze

Del negozio, da nord a sud in senso orario: cortile/vano scala e altra UI/via Santa Rita/map 34.

Della cantina, da nord a sud in senso orario: corridoio comune/altra UI/via Santa Rita/altra UI.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20143 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.

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie BUS linee 47/98/95. Tram linea 2. MM2 ROMOLO:

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A7



Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Santa Rita da Cascia 3 – Milano, zona semi periferica del comune. In una via di grande passaggio, comodo per tutti i servizi ed i trasporti. Il quartiere, con traffico sostenuto, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare contraddistinto da una preponderanza residenziale con sufficiente dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: vetrine su strada con serranda in ferro manuale. Ingresso su strada da cancelletto in ferro. Dal retro portoncino in vetro e alluminio anodizzato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ COMMERCIALE MQ 100 con accessori

Al confine nord del quartiere Barona, con il piccolo e storico quartiere San Cristoforo, il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio SE delle vetrine su strada e NO del retro su cortile interno. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità commerciale adibita a BAR composta da 3 vani comunicanti con servizio, locale magazzino al piano seminterrato connesso tramite scala interna.

Negozi PT composto da 2 luci su strada, cucina, bagno disimpegno e altro locale, vano scala e magazzino sottostante con accesso autonomo da cortile comune.

Doppia esposizione.

Corpo A:

NEGOZIO PT mq. 100:

- esposizione: doppia;



- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo;
- infissi esterni: in ferro e vetro;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC Turca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 381 circa;
- zona controsoffittata H. 315
- scala interna rivestita in graniglia;
- condizioni generali dell'immobile: sufficienti .

Magazzino deposito 28 mq:

- Accesso da esterno tramite porta in ferro;
- serramento in ferro;
- pavimento: piastrelle di graniglia
- IE a vista;;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- H. 232 cm

2.4. Breve descrizione della zona

La Barona è un quartiere e antica parrocchia di Milano posta nella zona sud-occidentale della città, appartenente al Municipio 6. Anticamente era una zona di cascine e borghi agricoli fuori dalle mura di Milano. Oggi è prevalentemente una zona residenziale, con diversi campi da football. Negli anni sessanta sui terreni adiacenti alla Cascina Monterobbio venne costruito il quartiere comunale S. Ambrogio I, con lunghi edifici curvilinei dall'architettura particolare , che avrebbe accolto circa cinquemila persone. Alla fine del decennio fu

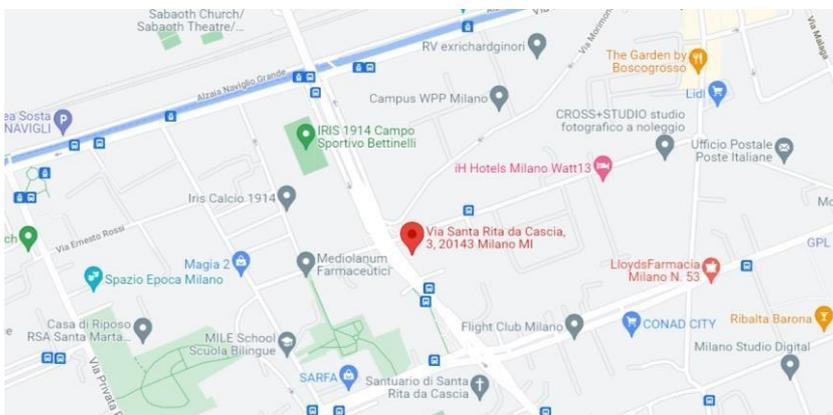
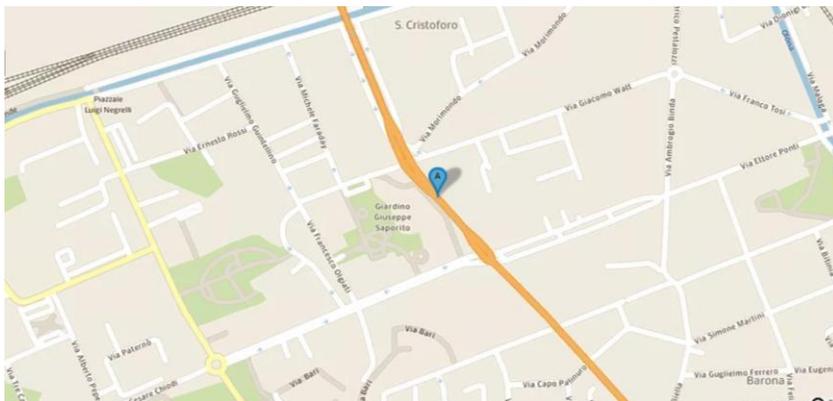


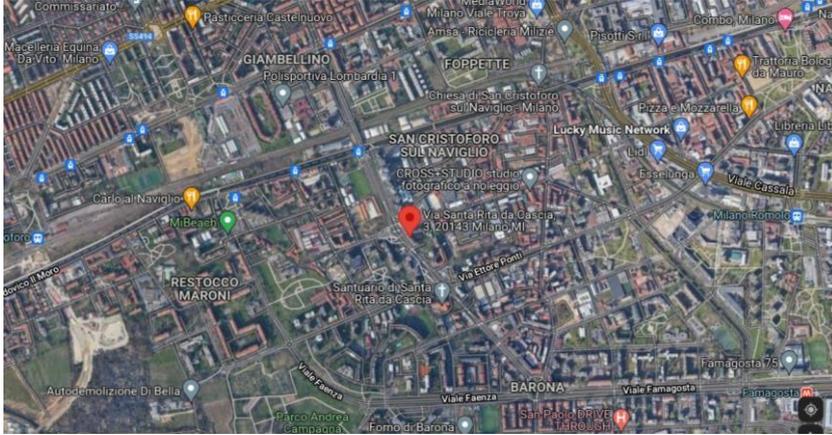
aggiunto il quartiere dello ex-IACP Sant'Ambrogio II, di analoghe dimensioni ma con una planivolumetria più rigida in linea, condizionata dal sistema costruttivo di prefabbricazione "pesante". Il Naviglio Grande presso San Cristoforo sul Naviglio, sul confine con il quartiere della Barona. Dalla fine degli anni ottanta il quartiere ha cominciato a espandersi verso sud.

Per la loro caratteristica sperimentale e per il loro impatto nel quartiere, degne di nota sono le esperienze Barrio's e Villaggio Barona, luoghi di aggregazione ed intervento sociale polifunzionali, e gli orti comunali di Via Danusso. All'interno del quartiere si trovano l'Ospedale San Paolo, uno dei più importanti di Milano, e l'università privata IULM. Sono presenti anche il Collegio di Milano e un distaccamento del polo di Medicina dell'Università Statale.

Il quartiere è attraversato dalle linee di autobus urbani 47, 74 e 71 della società ATM, ma soprattutto funge da capolinea alle linee 95 e 98, che attraversano rispettivamente le intere zone sud e ovest della città.

Il quartiere emergente di Barona è famoso per i concerti e il teatro avanguardistico del centro comunitario Barrio's, oltre che per gli spettacoli di danza all'aperto e lo skateboard sotto al tetto in metallo del "Fungo" di Piazzale Donne Partigiane. Nello spazio per eventi Megawatt Court si organizzano sfilate di moda e fiere commerciali in vecchi edifici industriali. Gli studenti della IULM frequentano ristoranti internazionali, pizzerie e locali musicali chic.





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 non è stato rinvenuto nessuno come da comunicazione del custode in allegato.

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 14/11/2002

- 1/1 *** proprietà per la quota di 1/1 dal 14/11/2002

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott LUPPI SERGIO Repertorio 48387 del 14/11/2002 in Milano;

trascritto a Milano 1 in data 27/11/2002 - Registro Particolare 44725 Registro Generale 74435 A

favore: 1/1 ***

Contro: 1/1 ***



Prezzo: €. 92.962,25

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio dal 28/05/1991 al 14/11/2002

- 1/1 ***

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Marco Novara in Castellanza in data 28/05/1991 rep 12479;

registrato a Busto Arsizio Atti Privati in data 14/06/1991 n. 689 2V; trascritto a Milano 1 il 19/06/1991 RG 23203 RP 15883

A favore: 1/1 ***

Contro: 1/1 ***

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Ciancimino Notaio in Milano alla data del 07/10/2020 con integrazione del 18/11/2020, 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 29/01/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni** nessuna
- **Misure Penali** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria del 04/02/2004



derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a rogito atto Notaio LUPPI SERGIO Repertorio 52748 del 04/02/2004;

Iscritta a Milano 1 il 20/02/2004 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 11457.

a favore: 1/1 *** contro: 1/1 ***

Importo ipoteca €. 354.000,00 di cui €. 354.000,00 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 14/11/2006**

- TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 24826 del 14/11/2006;

- trascritto a Milano 1 il 06/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9239

- contro *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1

- CONDOMINIO CASE DI VIA SANTA RITA DA CASCIA N.3/B

- **Pignoramento del 27/03/2007**

- TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 24826 del 27/03/2007; trascritto a Milano 1 il 14/05/2007 - Registro Particolare 19633 Registro Generale 34802.

- contro *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1

- CONDOMINIO CASE DI VIA SANTA RITA DA CASCIA N.3/B

- **Pignoramento del 03/06/2020**

- UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7518/2020 del 03/06/2020;

- trascritto a Milano 1 il 16/07/2020 - Registro Particolare 29175 Registro Generale 45669

- contro ***. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1

- CONDOMINIO CASE DI VIA SANTA RITA DA CASCIA N.3/B Per €. 19.655,18 Oltre
spese ed interessi

- **Altre trascrizioni** nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio UNICASA di Moriggi Luca con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 127,06



5.3. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 3.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 15.640,04

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per €. 23.224,32

Cause in corso: nessuna

Totale insoluto €. 38.864,32

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ACCESSIBILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato 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 4 Municipio 6 Nucleo di Identità Locale 45 S. CRISTOFORO

ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo VI - Tessuti di rinnovamento Urbano art. 23. Ambiti di rigenerazione ambientale art 13.3 NA PdR.

Classificazione sismica

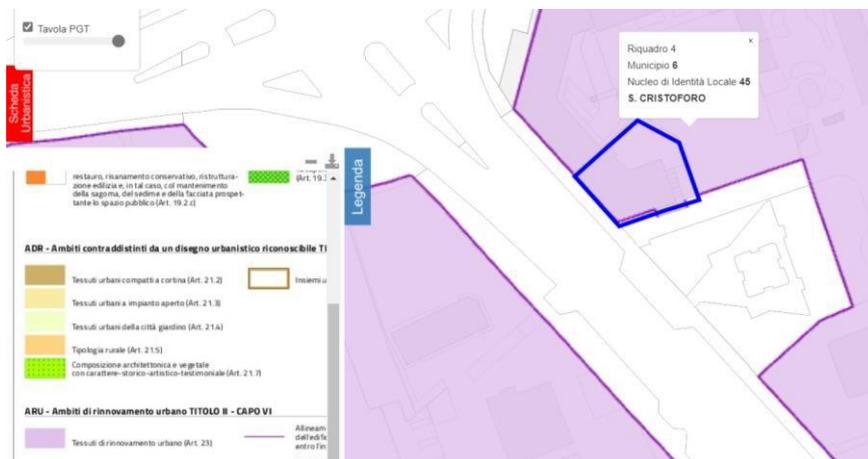
La **nuova zonizzazione sismica** approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le **disposizioni previste dalla LR n. 33/2015** del 12/10/2015 **sono divenute efficaci dal 10/04/2016.**

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

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)



Sensibilità paesaggistica media.



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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune : •

Licenza Edilizia 13/08/1963 Atti 177484/23983/1963

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA NEI LOCALI DEL RETRO/CUCINA E SERVIZI E NEI LOCALI DI DEPOSITO DEL PIANO SEMINTERRATO. sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 2.500,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ACCESSIBILE

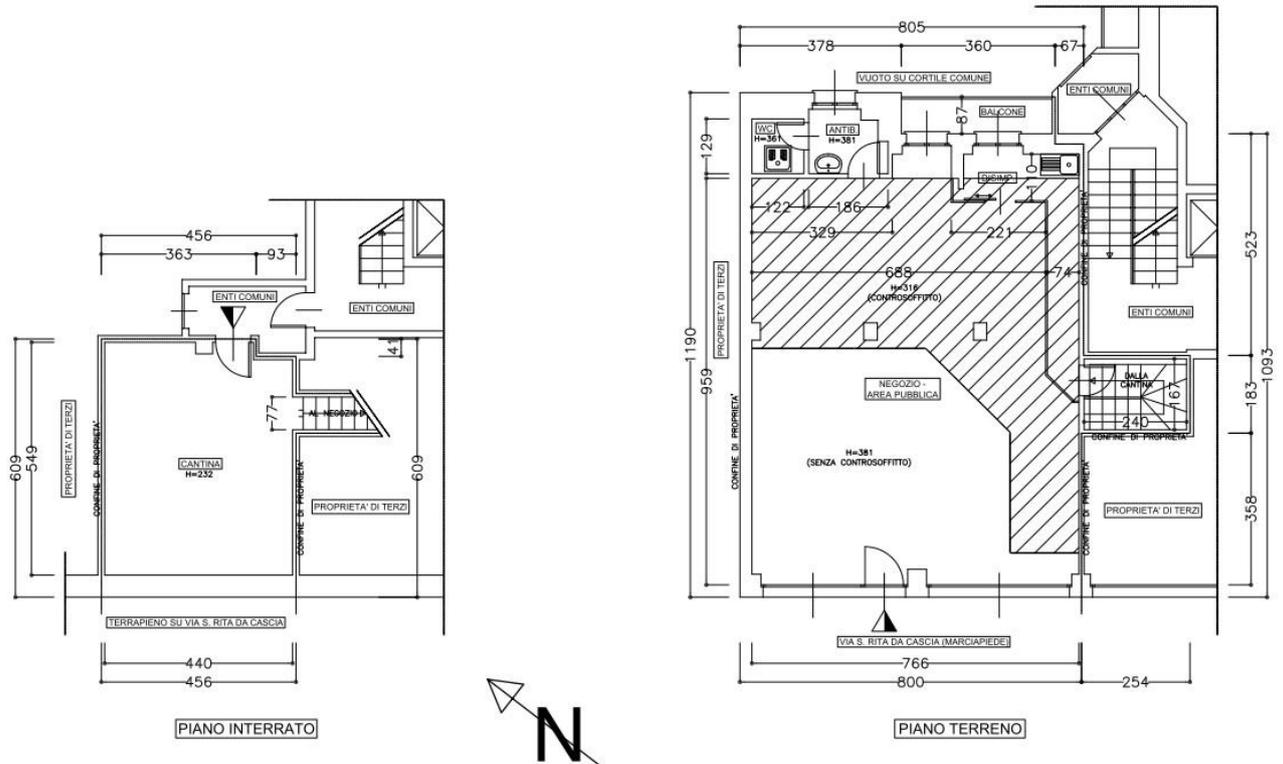
Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono prepositi. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli 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.

Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.





7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**. Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA NEI LOCALI DEL RETRO/CUCINA E SERVIZI. Sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO Costi stimati: €. 550,00

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
NEGOZIO PT	sup lorda di pavimento	99,78	1	99,78
BALCONE	sup lorda di pavimento	3,13	0,25	0,78
CANTINA -1S	sup lorda di pavimento	28,00	0,4	11,20
TOT		130,91		111,76

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

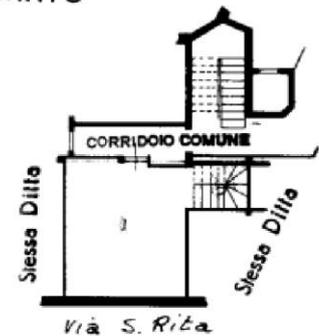


**PIANO TERRENO**

h. 4.00

**PIANO SEMINTERRATO**

h. 3.50



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

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

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per

proprietà aventi caratteristiche simili.

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO



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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007. Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica (+1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 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 “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 1/2 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 €/m²). 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 €/m² e 10.250 €/m² per la compravendita e tra 5,3 €/m² mese e 34,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m²) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.550 €/m² e 6.150 €/m². Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.400 €/m², oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

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 Maggiolina (che perderà 2,4 punti percentuali).

Anche secondo il 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.

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.

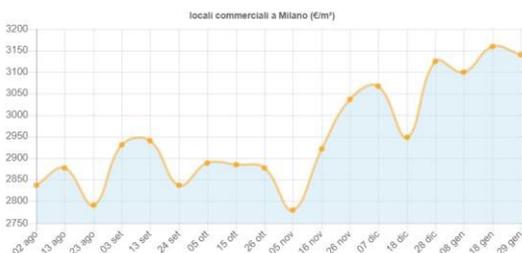
BARONA/SAN CRISTOFORO: La zona circostante all'unità in oggetto è distante circa 3100 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. A Milano, su un totale di 56.936 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 1.591.

Prezzo medio locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Milano presenti su Caasa, aggiornato domenica 30 gennaio 2022: 3.100,00 €/m².

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 28,1 €/m² mese.

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Milano sono in forte aumento negli ultimi 6 mesi (+12,26%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Prezzi in forte aumento sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Milano negli ultimi 6 mesi



A Milano le quotazioni più economiche per locali commerciali in vendita sono relative alla zona Baggio (1.050 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 13 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (6.050 €/m² con 27 locali commerciali in vendita).

I locali commerciali in vendita in zona hanno un prezzo al mq di €. 3.050,00.

Barona _____ € 2.550 /m² _____

San Cristoforo _____ € 3.050 /m² _____

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

se la tipologia ricercata 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 semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

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 livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento); se per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto.

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 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) o zone di grande passaggio;

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".





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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA Codice zona: D21 Microzona: 43 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale**
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.150,00/1.950,00

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/550,00

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

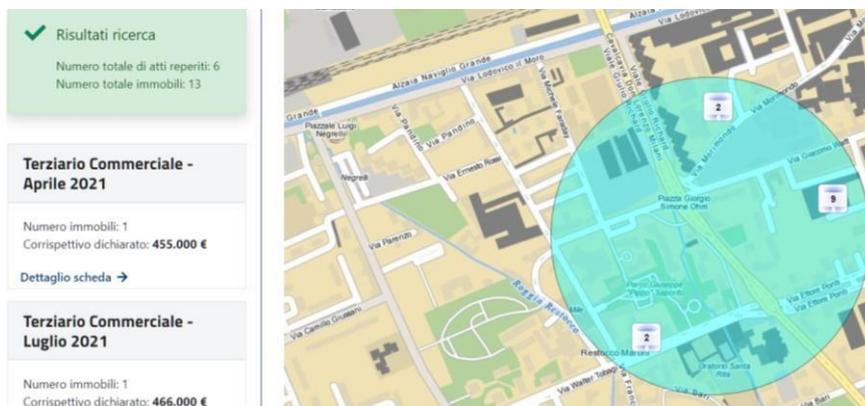
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021. CITTA' SETTORE SUD - BARONA FAMAGOSTA**

Tipologia: Negozi: Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/2.000,00
Magazzini/depositi: Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/600,00

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

€/mq. 3.265,36

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI APRILE E OTTOBRE 2021 NEL RAGGIO DI m. 300**



Prezzo venduto €/mq: 2.169,30





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'Agenzia 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: 1 2021.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
NEGOZIO PT	99,78	€ 2.346,16	€ 234.100,31
BALCONE	0,78	€ 2.346,16	€ 1.835,87
CANTINA -1S	11,20	€ 2.346,16	€ 26.277,04
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 262.213,22
Valore corpo			€ 235.936,18
Valore Accessori			€ 26.277,04
Valore complessivo intero			€ 262.213,22
Valore complessivo diritto e quota	111,76	1	€ 262.213,22

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%)

13.110,66 € 13.110,66 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o

catastale: 3.050,00 € 3.050,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali

insolute nel biennio anteriore alla vendita: 15.640,04 € 15.640,04 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 2.650,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 230.412,52

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.

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC (in all).

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.





Dott.Arch. Stefania Magni

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 553/2020

Milano li 30/01/2022

l'Esperto Nomina



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

