



DEPOSITATO PCT
07/04/2024

PERUCCI
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47

C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RGE. 862/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

UDIENZA DEL 16/04/2024 ore 11:00

Custode: dott. Giuseppe Fantigrossi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 in Pieve Emanuele (MI), via Marche (già via Brodolini) n. 46





INDICE SINTETICO

Dati Catastali LOTTO 001

Corpo A

Beni in **PIEVE EMANUELE (G634) (MI) VIA BRODOLINI n. 46 Piano T-1**

Categoria: **D/1 [OPIFICI]**

Dati Catastali: **Foglio 1 Particella 427 graff. 431 e 432**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone, ingombro di cose di proprietà del debitore.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 486.383,75 €

da occupato: € 377.176,65 €



LOTTO 001

(capannone industriale 940 mq con aree scoperte)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20072 Pieve Emanuele (MI) via Marche 46 porzione di immobile industriale costituita da 1 capannone su 2 livelli, PT e piano soppalco finestrato, con uffici e servizi ed annesse porzioni di cortile pertinenziale fronte e retro l'immobile.

Composto da 1 ampio locale con cabina di verniciatura, soppalchi e ingresso, servizi e zona uffici. Spazi pertinenziali esterni. Ingresso carrabile da strada anteriore e da strada posteriore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE (Codice:G634) come segue:

Intestati: **Proprietà 1/1 in totale**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dati identificativi: **Foglio: 1 Particella: 427 graffato 431 e 432**

dati classamento: Categoria **D/1**; RC. €. 9.016,00.

Indirizzo: VIA BRODOLINI n. 46 Piano T-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0907617 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 341574.1/2011)

Partita: 51

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune G634 - Foglio 1 - Particella 427

Codice Comune G634 - Foglio 1 - Particella 431

Codice Comune G634 - Foglio 1 - Particella 432



1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: map 7°/map 7°/map 7z/via Brodolini (poi via Marche).

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

La via Brodolini ha assunto il nome di via Marche.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pieve Emanuele - Fascia/zona: suburbana FIZZONASCO - 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: discreta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 220 ROZZANO/LOCATE

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A1.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso industriale periferico posto in Via Marche 46 a Fizzonasco (già via Brodolini).

Area urbanistica: a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 1 piano fuori terra costruito negli anni 80 del secolo scorso.

- Struttura prefabbricata capannone industriale: c.a. precompresso;
- Copertura travi e vetro/ plexiglass. Zono controsoffittate;
- accesso: portoncino in ferro laterale. Antoni in ferro anteriore e posteriore. Cannello in ferro.;
- scala interna: a rampa unica in ferro;
- soppalchi finestrati;
- montacarichi: non presente;
- **condizioni generali de capannone:**

pesime, copertura rotta nelle parti trasparenti.

Entra acqua dalla copertura. Bagnato ed in stato di degrado ed abbandono.

Ingombro di cose (pneumatici, auto munite di targa, materiale vario – potrebbe rilevarsi la presenza di vernici e/o materiali tossici in cattivo stato di conservazione).



2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ PRODUTTIVA MQ 940 con accessori

Sito in ottima posizione, fronte strada ad elevato transito veicolare e nelle immediate adiacenze della Tangenziale Ovest ed alla SP412 Val Tidone. Il bene è ubicato in un gruppo di capannoni accorpati con accesso da strada principale e strada posteriore. Edificio di testa lungo la via Marche (già via Brodolini). con affaccio NO-N-SE. L'immobile insiste in un agglomerato urbano di tipo industriale.

Trattasi attualmente di unità produttiva adibita a capannone composta da 2 vani comunicanti campata unica con 2 ingressi carrai indipendenti fronte e retro su strada, uffici servizi e soppalco.

Aree pertinenziali esclusive esterne anteriore e posteriore con ingressi carrai autonomi.

Capannone industriale mq. 940

- esposizione: tripla;
- pareti: prefabbricate;
- copertura: Lucernari in vetro/plexiglass, travi in capc;
- pavimenti: in battuto di cemento verniciato;
- infissi esterni: in vetro retinato;
- porta d'accesso: scorrevole in ferro, apertura manuale;
- porte interne: in pvc con riquadratura vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: a vista, neon;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: in ufficio radiatore alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizi igienici per operai;
- impianto di condizionamento: non presente;
- cabina di verniciatura e soppalchi in ferro;
- altezza dei locali: fino a m. 7,55 circa sottotrave;

Area esterna battuto di cemento, mq: 150 antistante – 190 posteriore.

- Cancelli in ferro e inferriata;
- pavimento: cemento.

2.4. Breve descrizione della zona



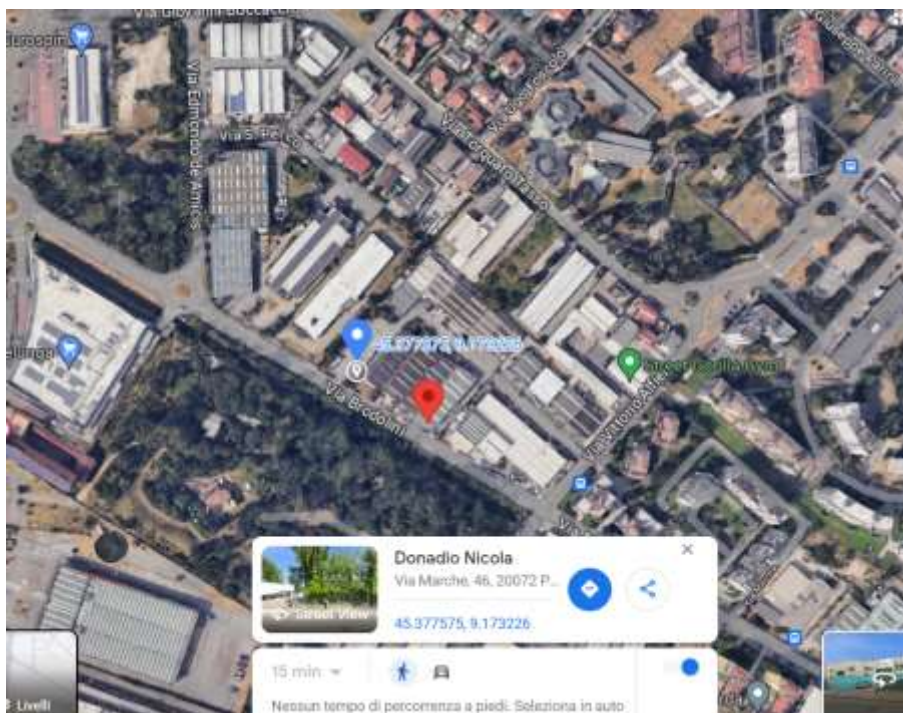
Fizzonasco è una frazione del comune di Pieve Emanuele nella città metropolitana di Milano, posto a nord del centro abitato, verso la tangenziale Ovest di Milano.

Pieve Emanuele è un comune italiano di 15 664 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il territorio comunale è attraversato dal colatore Lambro meridionale, la cui azione di erosione ha creato la Valle delle Volpi, ed è lambito dal fiume Olona. L'abbondanza delle acque nonché la costruzione di una rete di canali ha permesso sul territorio lo sviluppo delle attività agricole. Dista dal centro di Milano circa 12 km in linea retta e 16 km di strade. È situata nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa; dopo di esso inizia la provincia di Pavia lungo la Strada provinciale 205 Vigentina, che porta a Pavia in poco più di 15 chilometri. Il comune è inserito nel Parco Agricolo Sud Milano,.

Nel dopoguerra Pieve ha iniziato, a trasformarsi da borgo contadino a zona industrializzata ed edificata, andando incontro ad un'urbanizzazione molto intensa. Dal 1963, a circa 2 km sud dell'antico borgo, è nato il villaggio INCIS. Il comune è posto vicino a diverse Strade Provinciali in direzione dei comuni più settentrionali Pavesi e altri comuni del Parco Agricolo Sud Milano.

È servito dalla stazione di Pieve Emanuele, posta sulla Ferrovia Milano-Genova; la stazione è servita dalla linea S13. Sono anche presenti autolinee esercitate da Autoguidovie per conto di ATM che collegano Pieve Emanuele con i comuni confinanti e la periferia sud di Milano.





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 04/03/2024 ad ore 15:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario dott. Fantigrossi si è rinvenuto il nipote del debitore esecutato che ha dichiarato l'immobile in stato di abbandono.

Immobile precedentemente adibito ad autofficina/carrozzeria ingombro di materiale vario relativo ad autofficina, (alcune auto munite di targhe, pneumatici, materiali di risulta e relativo alle lavorazioni), il tutto in stato di abbandono e degrado.

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.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (*in allegato*)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari ANTE VENTENNIO dal 14/05/1991

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo Sala in Milano, rep 114458 racc 8302 del 14/05/1991;

Registrato a Milano, Atti Pubblici;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Gianluca Zanini in Milano alla data del 23/11/2023, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*in all*) alla data del 06/04/2024 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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 14/05/1991

derivante da atto a garanzia di mutuo ipotecario a rogito atto Notaio Paolo Sala in Milano
Iscritta a Milano 2 il 23/05/1991 - Registro Particolare 8682 Registro Generale 42628
a favore 1/1 BANCA POPOLARE MILANO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/08/2023

UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 22206/2023 del 14/08/2023
trascritto a Milano 2 il 06/10/2023 - Registro Particolare 93215 Registro Generale 133483

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni** nessuna

5.3 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.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.



PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

Il fabbricato non si configura come condominio. Non risultano pertanto tabelle di ripartizione delle spese.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ACCESSIBILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso industriale è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE. N° 171 del 05/12/2023.

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 :

- C.E n. 61/78 prot. 3367 del 09/07/1978.
- Autorizzazione di Agibilità n. 61/78 del 19/12/1980

7.2 Conformità edilizia:

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

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA E MESSA A NORMA IMPIANTI E COPERTURE.

Costi stimati: €. 1.800,00+ 30.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ACCESSIBILE

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.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.



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 CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

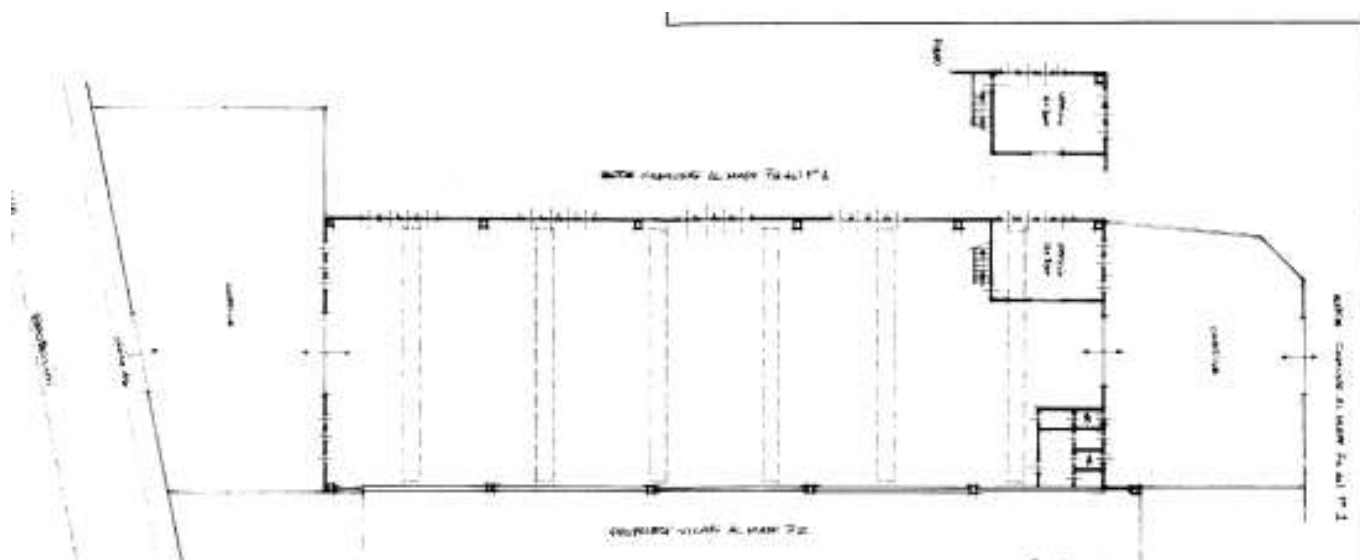
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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. 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
CAPANNONE PT	sup lorda di pavimento	940,00	1	940,00
SOPPALCHI	sup lorda di pavimento	500,26	0,5	250,13
AREE ESTERNE	sup lorda di pavimento	340,00	0,35	119,00
TOT		1.780,26		1.309,13

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



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:



Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori.

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. *“Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi*



evidenzia un aumento del 4,7. La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi riferita al primo semestre 2023 è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda. *“Le variazioni dei canoni di locazione di uffici e negozi continuano ad essere trainate dai prezzi, con intensità analoghe. Si tratta di mercati di piccole dimensioni che, a giudizio degli operatori, sono risultati caratterizzati da stabilità sia dell'offerta che della domanda di immobili da locare”.*

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

“Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisori (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

All'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi. La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300



€/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.

Se i riflettori sono spesso puntati sulle compravendite di immobili a uso abitativo, l'altro fronte del mercato immobiliare rivela grande dinamismo anche in "risposta" a eventi esterni, come la costruzione di infrastrutture o la crescita di questo o quel settore economico. L'ultima analisi effettuata dall'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa mostra fermento nelle zone di Brescia e Bergamo per quanto riguarda gli immobili a uso logistico e una spinta sulla conversione degli immobili da industriali a residenziali per quanto riguarda Milano dove permane una forte domanda sul segmento commerciale, in particolare per esercizi di lusso, ristoranti e locali pubblici.

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), il mercato del settore produttivo dal 2022 continua a crescere, seppur in maniera meno accentuata, raggiungendo, con una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente, 16.263 NTN.

In ambito immobiliare terziario/produttivo, la Lombardia resta la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, pari a 4.389, con una variazione rispetto al 2021 di +11,4%, del tutto in linea con il dato della relativa macroarea. In termini aggregati, oltre i due terzi dell'intero mercato si concentra al Nord, più di un quarto nella sola Lombardia. Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo 14, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento 15 per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2022 pari a 455 €/m², in calo di un ulteriore 1,4% rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata.

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute. La provincia di Milano rimane la più dinamica anche in termini di IMI (3,2%).

Pieve Emanuele, con una popolazione di 15.697 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Fizzonasco, Tolcinasco.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Pieve Emanuele è compreso in tutta la città tra 1.420 €/m² e 1.825 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 6,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.890 €/m²) è di circa il 14% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.220 €/m² ed è anche di circa il 44% inferiore alla quotazione media provinciale (3.400 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Pieve Emanuele è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.030 €/m² e 2.350 €/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;

servizi e impianti;

dell'esistenza dell'impianto ascensore/montacarichi;

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

del livello di manutenzione;

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

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

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie.



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**

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: PIEVE EMANUELE
Fascia/zona: Suburbana/FIZZONASCO
Codice zona: E1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	850	L	2,8	4,7	L
Capannoni tipici	Normale	550	950	L	3	5,5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: PIEVE EMANUELE Fascia/zona: Suburbana/FIZZONASCO Codice zona: E1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI stato conservativo: normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 500,00/850,00

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

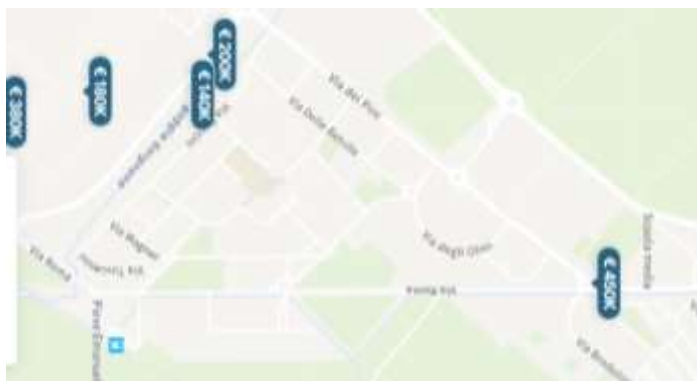
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023. PROVINCIA SETTORE SUD EST PIEVE EMANUELE - PERIFERIA**

Tipologia: CAPANNONI VECCHI

Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/600,00

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

€/mq. 528,73



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI 3 IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI NOVEMBRE 2022 O E NOVEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m. 1.000**



Prezzo venduto €/mq: 640,00

Il numero di transazioni molto basso indica un mercato molto rallentato per questa categoria di immobili in questa zona con sole 3 transazioni per il periodo considerato.

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 IV trimestre 2022. I-II-III_IV trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli



Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2023 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
CAPANNONE PT	940,00	€ 439,61	€ 413.229,40
SOPPALCHI	200,10	€ 439,61	€ 87.966,34
AREE ESTERNE	102,00	€ 439,61	€ 44.839,79
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 546.035,53
Valore corpo			€ 413.229,40
Valore Accessori			€ 132.806,13
Valore complessivo intero			€ 546.035,53
Valore complessivo diritto e quota	1.242,10	1	€ 546.035,53

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%)	27.301,78 €	-27.301,78 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o cata-stale:	32.350,00 €	- 32.350,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.647,15 €	

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	377.176,65 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	486.383,75 €

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.

NON DIVISIBILE

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.

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 07/04/2024

l'Esperto Nominato

