



**DEPOSITATO PCT**  
**14/10/2021**

**PERUCCI**  
engineering

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

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

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.8184@DAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@DAMILANO.IT)

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AMCO Asset Management Company SpA**

con avv. G. Solinas  
intervenuto: **OMISSIS**  
contro **OMISSIS**

**RGE. 81/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**  
**UDIENZA DEL 07/02/2022 ad ore 12:00**

Custode: avv. Giulia Minini

**VERSIONE PRIVACY - RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1 - LOTTO 1 bis: 20151 Milano via Ippodromo 7/9**





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO 001

##### Corpo A

Beni in: **(F205) Milano via Ippodromo 7**

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 212, particella 99, subalterno 8**

##### Corpo B

Beni in: **(F205) Milano via Ippodromo 7**

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 212, particella 98, subalterno 10**

#### LOTTO 001 bis

##### Corpo C

Beni in: **(F205) Milano via Ippodromo 9**

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 212, particella 95, subalterno 3**

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero da persone e cose

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

#### LOTTO 001

da libero: € 584.379,36

#### LOTTO 001 bis

da libero: € 20.070,27



## LOTTO 001

(Appartamento 157 mq con cantina e box pertinenziale)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20151 Milano (MI) via Ippodromo n. 7 appartamento 157 mq ad uso abitazione posto al piano primo composto da 5 locali oltre doppi servizi e 3 balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

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

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Piena Proprietà

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

dati identificativi: **fg. 212, part. 99 sub. 8**

dati classamento: Zc 2; **Cat A/2**; Cl 6; Cons 8v; Sup Cat tot 157 mq - tot escluse aree scoperte mq 149; R €. 1.941,88

Indirizzo: VIA IPODROMO n. 7 piano: 1-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2019 protocollo n. MI0121861 in atti dal 09/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32129.1/2019)

##### 1.4. Coerenze

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

della cantina - da nord a sud in senso orario: corridoio comune-enti comuni/terrapieno/terrapieno - altra UI/corridoio comune.

#### CORPO: B

##### 1.5 Descrizione del bene

In Comune di 20151 Milano (MI) via Ippodromo n. 7 (MI) box di pertinenza



all'appartamento, 15 mq al piano interrato.

### 1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Piena Proprietà

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

dati identificativi: **fg. 212, part. 98 sub. 10**

dati classamento: Zc 2; **Cat. C/6**; Cl 7; Cons 15 mq; Sup cat tot mq. 15; R €. 147,19.

Indirizzo: VIA IPODROMO n. 7 piano: S1;

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

Partita - 1761902

### 1.8 Coerenze

da nord a sud in senso orario: corsello comune/altra UI/terrapieno/terrapieno.

### LOTTO 001 bis

#### CORPO: C

### 1.9 Descrizione del bene

In Comune di 20151 Milano (MI) via Ippodromo n. 9 (MI) box 15 mq al piano interrato.

### 1.10 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

libera di stato al momento della successione e della donazione.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Piena Proprietà



- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963

dati identificativi: **fg. 212, part. 95 sub. 3**

dati classamento: Zc 2; **Cat. C/6**; Cl 7; Cons 15 mq; Sup cat tot mq. 15; R €. 147,19.

Indirizzo: VIA IPODROMO n. 9 piano: S1;

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

Partita - 1775906

### 1.12 Coerenze

da nord a sud in senso orario: altra UI/rampa/altra UI/corsello comune.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano - Fascia/zona: semicentrale - 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 68 - 78 - 560 MM 1 LAMPUGNANO - PARTENZA PULMANN LAMPUGNANO per aeroporti - Francia Italia Germania

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare di pregio con giardino interno, posto in Via Ippodromo 7/9 - Milano, zona di pregio, semi centrale del comune, a ridosso dell'ippodromo. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri - portone in ferro esterno carraio e pedonale elettrificato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;



- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Molto buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### LOTTO 001

##### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 157 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di pregio composto da 4 palazzine pluripiano all'interno di ampio giardino condominiale, con affaccio (NSEO) sul giardino. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso dell'ippodromo ne accentua le caratteristiche di pregio.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5 vani comunicanti con doppi servizi.

Appartamento piano 1 con ascensore, composto da doppio ingresso su doppio disimpegno, cucina con 2 finestre e balcone, doppio soggiorno ad angolo con 4 finestre e balcone ad angolo, 2 camere di cui 1 con balcone, 2 bagni, ripostiglio, tripla esposizione su giardino verso N-O-S.

Appartamento in condizioni discrete

Un vano cantina c/a 10 mq al piano seminterrato. Cantina n. 9

#### Corpo A:

##### Appartamento 157 mq:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in marmo, in ceramica nel bagno, parquet nelle camere;
- infissi esterni: in legno con inferriate - tapparelle elettrificate;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. antifurto: presente;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati 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: discrete.

Cantina N. 9:

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

**Corpo B - BOX PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO**

Box 15 mq - Box n. 10:

- pareti: intonacate e verniciate
- pavimenti: gres rosso
- porta d'accesso: portellone in ferro ad apertura manuale
- condizioni: buone

**LOTTO 001 bis**

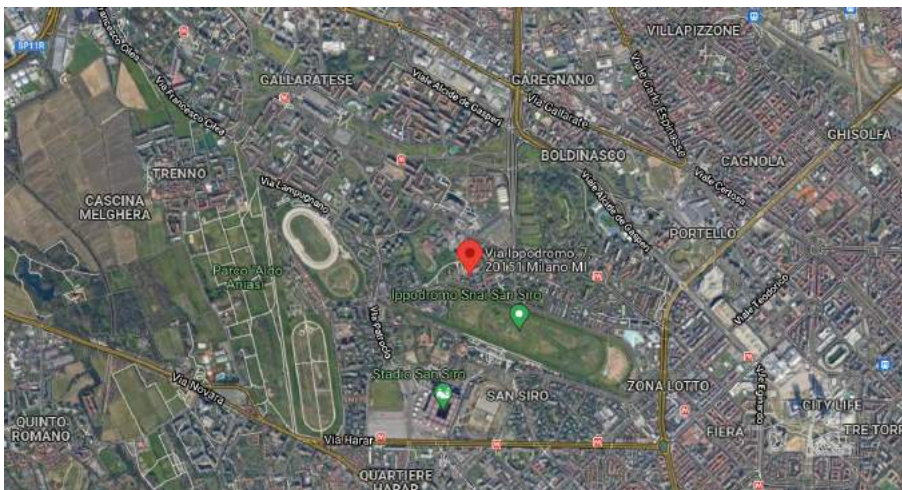
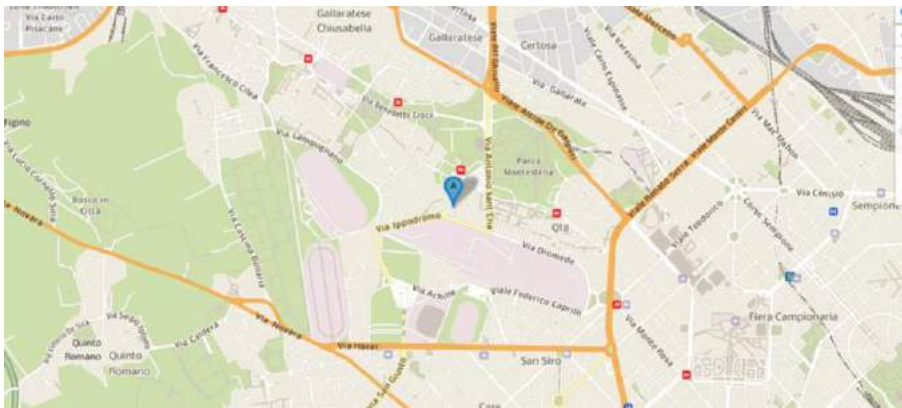
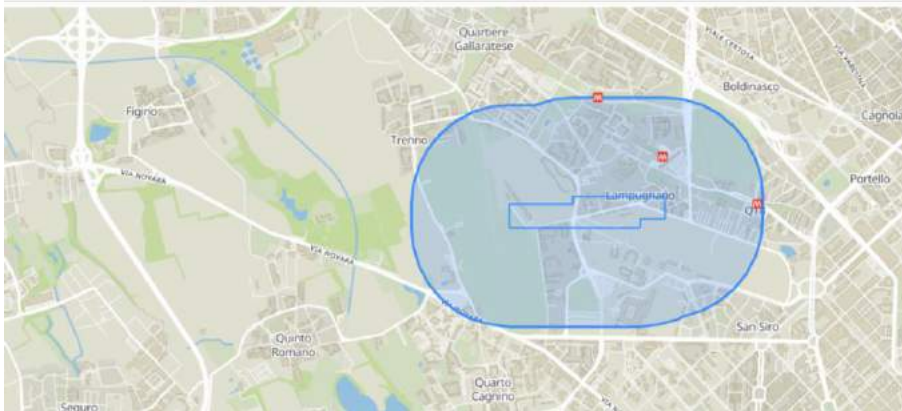
**Corpo C**

Box 15 mq - Box n. 39:

- pareti: intonacate e verniciate
- Box con ampio vano ripostiglio connesso - zona sottorampa.
- pavimenti: gres rosso
- porta d'accesso: portellone in ferro ad apertura manuale
- condizioni: buone

**2.4. Breve descrizione della zona**

Collocato tra il quartiere Gallaratese, Lampugnano, Trenno e San siro, proprio accanto all'Ippodromo del Galoppo di San Siro. Un'area verde dedicata interamente agli appassionati di equitazione. Una zona residenziale in forte sviluppo e immersa nel verde con ampio spazio per lo sport e la natura, a due passi dalla linea M1 e dalla nuova linea M5, e a pochi minuti dal centro.



## 2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514600798509 del 25/07/2009, APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER





## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene - LOTTO 001 - LOTTO 001 bis

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/05/2021 ad ore 14:30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Giulia Minini si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato che il bene è LIBERO.

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 20/06/2019 - LOTTO 001 - LOTTO 001 bis

- **OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963 proprietà per la quota di 1/1 dal 20/06/2019

In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott RENTA MARIO in Milano, Repertorio 902/356 del 20/06/2019

trascritto a Milano 1 in data 03/07/2019 - Registro Particolare 34558 Registro Generale 50986

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

"IL SIGNOR OMISSIS , DONA ALLA PROPRIA MADRE SIGNORA OMISSIS , CHE CON ANIMO GRATO ACCETTA: A) NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "S. SIRO '66" SITO IN COMUNE DI MILANO, VIA IPODROMO, COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA DENOMINATI "Y", "K", "Z" E "X", L'INDIVISA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 1/2 (UN MEZZO) DELL'INTERO DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI URBANE, E PRECISAMENTE: A1) A PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO "Z" CON ACCESSO DA VIA IPODROMO N. 7/9: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI, CON ANNESSO VANO CANTINA POSTO AL PIANO INTERRATO; - LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA POSTO AL PIANO INTERRATO. IL TUTTO CENSITO PER L'INDIVISA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 1/2 (UN MEZZO) DELL'INTERO A NOME DELLA PARTE DONANTE NEL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE COME SEGUE: - QUANTO ALL'APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO CANTINA: FOGLIO 212, MAPPALE 99, SUBALTERNO 8, VIA IPODROMO N. 7, PIANO 1-S1, Z.C. 2, CAT. A/2, CLASSE 6, VANI 8, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 157, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 149, RENDITA CATASTALE EURO 1.941,88; - QUANTO AL LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA: FOGLIO 212, MAPPALE 98, SUBALTERNO 10, VIA IPODROMO N. 7, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA MQ. 15, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 15, RENDITA CATASTALE EURO 147,19. A QUANTO IN OGGETTO SEGUONO



E COMPETONO I PROPORZIONALI DIRITTI DI CONDOMINIO SUGLI ENTI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI, AREE E PARTI COMUNI, TALI PER LEGGE, USO, DESTINAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IN ESSI COMPRESO IL LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA DISTINTO CON IL NUMERO 39, DI CUI AL PIU' REMOTO TITOLO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO MARIA GENTILE DI RHO IN DATA 26 NOVEMBRE 1996, REPERTORIO N. 61279/7423, REGISTRATO A RHO IN DATA 13 DICEMBRE 1996 AL NUMERO 897 SERIE 1V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1 IN DATA 16 DICEMBRE 1996 AI NN. 41676/30246 E IN DATA 11 MARZO 1997 AI NN. 9078/6447. A2) A PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO "K" CON ACCESSO DA VIA IPPODROMO N. 9: - LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA POSTO AL PIANO INTERRATO, CENSITO PER L'INDIVISA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 1/2 (UN MEZZO) DELL'INTERO A NOME DELLA PARTE DONANTE NEL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 212, MAPPALE 95, SUBALTERNO 3, VIA IPPODROMO N. 9, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA MQ. 15, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 15, RENDITA CATASTALE EURO 147,19. A QUANTO IN OGGETTO SEGUONO E COMPETONO I PROPORZIONALI DIRITTI DI CONDOMINIO SUGLI ENTI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI, AREE E PARTI COMUNI, TALI PER LEGGE, USO, DESTINAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IN ESSI COMPRESO IL LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA DISTINTO CON IL NUMERO 39, DI CUI AL PIU' REMOTO TITOLO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO MARIA GENTILE DI RHO IN DATA 26 NOVEMBRE 1996, REPERTORIO N. 61279/7423, REGISTRATO A RHO IN DATA 13 DICEMBRE 1996 AL NUMERO 897 SERIE 1V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1 IN DATA 11 MARZO 1997 AI NN. 9079/6448. 1) QUANTO IN OGGETTO E' PRO QUOTA DONATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE, ACCESSIONI, COSI' E COME SPETTA ALLA PARTE DONANTE IN FORZA DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEL POSSESSO. ESSENDO LA PARTE DONATARIA GIA' TITOLARE RELATIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI ALLE LETTERE "A1", "A2", DEL CONSENSO, DELL'INDIVISA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 1/2 (UN MEZZO) DELL'INTERO DANNO ATTO I COMPARENTI CHE CON EFFETTO DA OGGI LA PARTE DONATARIA DIVENTA TITOLARE DELL'INTERA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO. 4) LA PARTE DONATARIA DICHIARA DI ACCETTARE I VIGENTI REGOLAMENTI DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI DEGLI STABILI DI APPARTENENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO IMPEGNANDOSI AD OSSERVARNE E FARNE OSSERVARE IL CONTENUTO. PROVENIENZA LA PARTE DONANTE DA' ATTO CHE QUANTO IN OGGETTO E' ALLA STESSA PERVENUTO PER L'INDIVISA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI AD UN 1/2 (UN MEZZO) DELL'INTERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO DISTINTE AL FOGLIO 212 MAPPALE 99 SUBALTERNO 8 E MAPPALE 98 SUBALTERNO 10 (DI CUI ALLA LETTERA A1) DEL CONSENSO), DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI MILANO DISTINTA AL FOGLIO 212 MAPPALE 95 SUBALTERNO 3 (DI CUI ALLA LETTERA A2) DEL CONSENSO) PER LA NUDA PROPRIETA', IN FORZA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DEL PADRE SIGNOR OMISSIS (GIA' TITOLARE AL VENTENNIO), NATO A MILANO IL 9 MAGGIO 1953 E DECEDUTO A SARONNO IL 6 NOVEMBRE 1999 LASCIANDO QUALI EREDI LEGITTIMI IL CONIUGE OMISSIS ED IL FIGLIO OMISSIS, SOVRACOMPARI (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI RHO IN DATA 22 DICEMBRE 1999 AL NUMERO 935 VOLUME 1999 E SUCCESSIVE DENUNCE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVE REGistrate RISPETTIVAMENTE IN DATA 19 GIUGNO 2000 AL NUMERO 430 VOLUME 2000 E IN DATA 21 APRILE 2000 AL NUMERO 283 VOLUME 2000 TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1 IN DATA 11 FEBBRAIO 2002 AI NN. 9426/6668, PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 13 FEBBRAIO 2002 AI NN. 17741/10697 E PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NOVARA IN DATA 17 GENNAIO 2002 AI NN. 550/416) E RELATIVA ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO CON ATTO IN DATA 21 FEBBRAIO 2000 A ROGITO NOTAIO MARIA GENTILE DI RHO, REPERTORIO N. 71138/10685, REGISTRATO A RHO IN DATA 10 MARZO 2000 AL NUMERO 575 (TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 1 IN DATA 24 MAGGIO 2019 AI NN. 38802/26130, PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE -



TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 IN DATA 31 MARZO 2000 AI NN. 29672/20103 E PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NOVARA IN DATA 6 GIUGNO 2019 AI NN. 7977/5766) E INVENTARIO DI EREDITA' ERETTO CON VERBALE IN DATA 21 FEBBRAIO 2000 A ROGITO STESSO NOTAIO, REPERTORIO N. 71139/10686, REGISTRATO A RHO IN DATA 10 MARZO 2000 AL NUMERO 576 E SUCCESSIVO CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO IN MORTE DELLASIGNORA OMISSIS NATA A GALLARATE IL 31 OTTOBRE 1925 E DECEDUTA A CASTELLANZA IL 20 NOVEMBRE 2010 (RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN ATTI CATASTALI PRESSO IL CATASTO FABBRICATI DI MILANO DAL 26 OTTOBRE 2011 N. 71700.1/2011, PRESSO IL CATASTO FABBRICATI DI RHO DAL 26 OTTOBRE 2011 N. 71701.1/2011 E PRESSO IL CATASTO FABBRICATI DI CASTELLETTO SOPRA TICINO DAL 8 NOVEMBRE 2011 N. 8425.1/2011).

#### 4.2. Precedenti proprietari dal 20/11/2010 al 20/06/2019

- **1/2 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963
- **1/2 OMISSIS** nato a MILANO il 31/03/1995 GLBMNL95C31F205W  
Proprietà per la quota di 1/1 in totale;  
per ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS del 20/11/2020.

A favore: 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Contro: OMISSIS

#### **ANTE VENTENNIO dal 06/11/1999 al 20/11/2010**

- **1/2 OMISSIS** nata a MILANO il 15/06/1963 -nuda proprietà
- **1/2 OMISSIS** nato a MILANO il 31/03/1995 GLBMNL95C31F205W -nuda proprietà
- **1/1 OMISSIS** nata a GALLARATE il 31/10/1925 - usufrutto  
per ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di OMISSIS deceduto il 06/11/1999

UFFICIO DEL REGISTRO di RHO Repertorio 283/2000 del 05/12/2001

trascritto a Milano 1 il 11/02/2002 - Registro Particolare 6668 Registro Generale 9426

A favore: 1/2 OMISSIS nuda proprietà - 1/2 OMISSIS nuda proprietà - 1/2 Usufrutto OMISSIS .

Contro: 1/1 nuda proprietà OMISSIS - 1/2 usufrutto OMISSIS

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

notaio GENTILE MARIA in Rho (MI) Repertorio 71138/10685 del 21/02/2000

trascritta a Milano 1 il 24/05/2019 - Registro Particolare 26130 Registro Generale 38802

SI TRASCRIVE A FAVORE DI OMISSIS , ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO DELL'EREDITA' MORENDO LASCIATA DAL PADRE SIGNOR OMISSIS NATO A MILANO IL 9 MAGGIO 1953 E DECEDUTO A SARONNO 6 NOVEMBRE 1999 SENZA LASCIARE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE, LASCIANDO QUALI EREDI LEGITTIMI IL CONIUGE OMISSIS ED IL FIGLIO SUDDETTO OMISSIS . CADDERO IN SUCCESSIONE, A RISULTANZA DELL'INVENTARIO DI EREDIT REDATTO IN DATA 21 GENNAIO 2000 A ROGITO NOTAIO MARIA GENTILE DI RHO, REPERTORIO N. 71139/10686, REGISTRATO A RHO IN DATA 10 MARZO 2000 AL NUMERO 576, TRA GLI ALTRI, I SEGUENTI BENI IMMOBILI CENSITI ALL'EPOCA DEL



DECESSO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MILANO COME SEGUE: A) L'INTERA NUDA PROPRIETÀ SUI SEGUENTI BENI: FOGLIO 212, MAPPALE 99, SUBALTERNO 8, VIA IPODROMO N. 7, PIANO 1-S2, CAT. A/2, CLASSE 6, VANI 8; FOGLIO 212, MAPPALE 98, SUBALTERNO 10, VIA IPODROMO N. 7, PIANO S1, CAT. C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA MQ. 15; FOGLIO 212, MAPPALE 95, SUBALTERNO 3, VIA IPODROMO N. 9, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA MQ. 15. QUOTA A FAVORE DEL FIGLIO PARI AD UN MEZZO DELL'INTERO (1/2). B) LA NUDA PROPRIETÀ DELLA QUOTA PARI A 18,969/998,741 SUL SEGUENTE BENE: FOGLIO 212, MAPPALE 98, SUBALTERNO 39, VIA IPODROMO N. 7, PIANO S1, CAT. C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA MQ. 15. QUOTA A FAVORE DEL FIGLIO PARI A 9,4845/998,741.

### **LOTTO 001**

#### **CORPO A-B dal 26/11/1996 al 06/11/1999**

- **1/1 nuda proprietà OMISSIS** nato a MILANO il 09/05/1953  
Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in totale. In regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto;
- **1/2 usufrutto OMISSIS** nata a GALLARATE il 31/10/1925
- **1/2 usufrutto OMISSIS** nato a MILANO il 09/05/1920  
in forza di atto di compravendita a rogito notaio MARIA GENTILE in Rho (MI) repertorio 61279/7423 del 26/11/1996;  
trascritta a Milano l'11/16/12/1996 Registro generale n. 41676 Registro particolare n. 30246  
A favore: 1/1 nuda proprietà di OMISSIS  
Contro: 1/2 nuda proprietà OMISSIS - 1/2 nuda proprietà OMISSIS

### **LOTTO 001 bis**

#### **CORPO C dal 26/11/1996 al 06/11/1999**

- **1/1 nuda proprietà OMISSIS** nato a MILANO il 09/05/1953  
Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in totale. In regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto;
- **1/2 usufrutto OMISSIS** nata a GALLARATE il 31/10/1925
- **1/2 usufrutto OMISSIS** nato a MILANO il 09/05/1920  
in forza di atto di compravendita a rogito notaio MARIA GENTILE in Rho (MI) repertorio 61279/7423 del 26/11/1996;  
trascritta a Milano l'11/03/1997 Registro generale n. 9079 Registro particolare n. 6448  
A favore: 1/1 nuda proprietà di OMISSIS  
Contro: 1/2 nuda proprietà OMISSIS - 1/2 nuda proprietà OMISSIS  
"AD INTEGRAZIONE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA IN DATA 16 DICEMBRE 1996 NN.41676/30246 NELLA QUALE E' STATO ERRONEAMENTE OMESSO IL BENE"

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 26/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per soggetto che per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 13/09/2021 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 giudiziale del 13/02/2015**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015  
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015

Iscritta a Milano 1 il 24/02/2015 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 8743

a favore: VENETO BANCA SCPA Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266

contro: OMISSIS

Importo ipoteca € 1.962.536,00 di cui € 1.962.536,00 di capitale. PER DEBITO RESIDUO DEI FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE.

Grava sui beni oggetto di pignoramento LOTTO 001 - LOTTO 001 bis.

#### **Ipoteca giudiziale del 28/07/2015**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 25956 del 28/07/2015

Iscritta a Milano 1 il 12/08/2016 - Registro Particolare 10091 Registro Generale 57011



a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526

contro: OMISSIS

Importo ipoteca €. 258.229,00 di cui €. 258.229,00 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento. LOTTO 001 - LOTTO 001 bis.

- **Pignoramenti CORPO A-B-C**

**Pignoramento del 09/01/2021**

UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 277 del 09/01/2021

derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 565/2015 REP. N. 915/2015 AVENTE R.G. 936/2015

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 936 del 13/02/2015

trascritto a Milano 1 il 26/03/2021 - Registro Particolare 15497 Registro Generale 22585

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

in favore di: FLAMINIA SPV SRL sede Roma (RM)

Per €. 2.008.728,82 Comprensivo di spese ed interessi

Grava sui beni oggetto di pignoramento. LOTTO 001 - LOTTO 001 bis.

**CORPO A**

**Pignoramento del 08/02/2021**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2044 del 08/02/2021

trascritto il 04/03/2021 - Registro Particolare 10672 Registro Generale 15826

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

in favore di: OMISSIS Sede ARESE (MI)

Per €. 4.584,38 Comprensivo di spese ed interessi

Grava su Fg 212 part 99 sub 8.

## 6 CONDOMINIO

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

Millesimi di pertinenza: 75,213/1000

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



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

## 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.

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

**TUC - Tessuto Urbano Consolidato - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) TITOLO II CAPO V. Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3).**

**Riquadro 1 - Municipio 8 - Nucleo di Identità Locale 65 - GALLARATESE.**

**AMBITI DEI PIANI REGOLATORI RECENTI: BAGGIO - QUINTO ROMANO - TRENNO - FIGINO. AMBITO DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO.**

- $rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;
- $rc \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

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

- Classificazione sismica

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

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

- GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica bassa.

**L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.**

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano :**

- Licenza edilizia 589 del 20/03/1967 e successive varianti - n. 224310/24085/1966 - Casa Z (sub 8) Casa K Sub 10 e 3.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 371 del 20/01/2006 PG 1069795/06



### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

## 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 dalla 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".

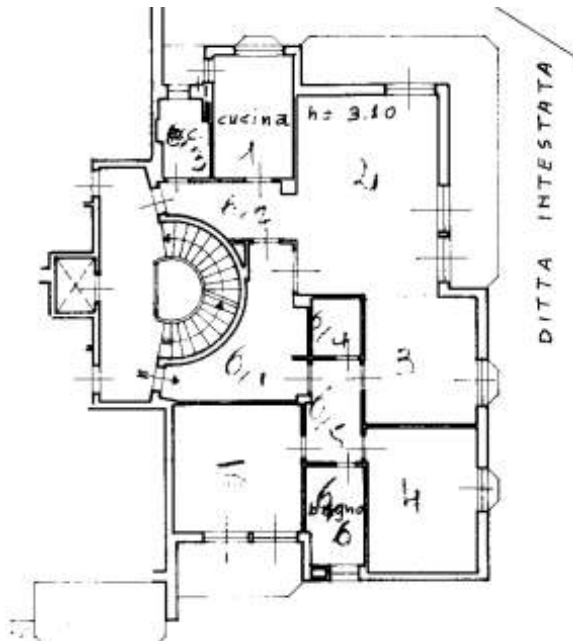
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	157,00	1	157,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	23,00	0,4	9,20
CANTINA	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
BOX PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	15,00	0,4	6,00
BOX	sup lorda di pavimento	15,00	0,4	6,00
<b>TOT</b>		<b>190,00</b>		<b>168,70</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 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a

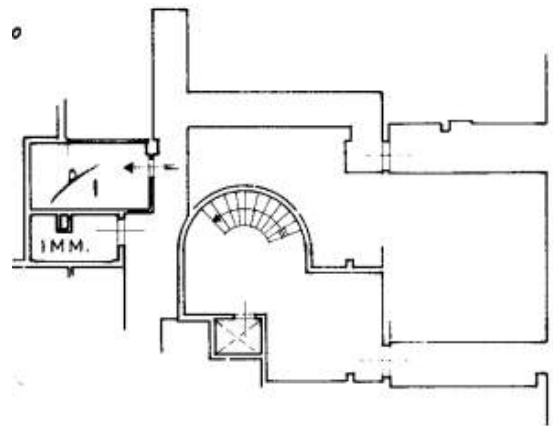




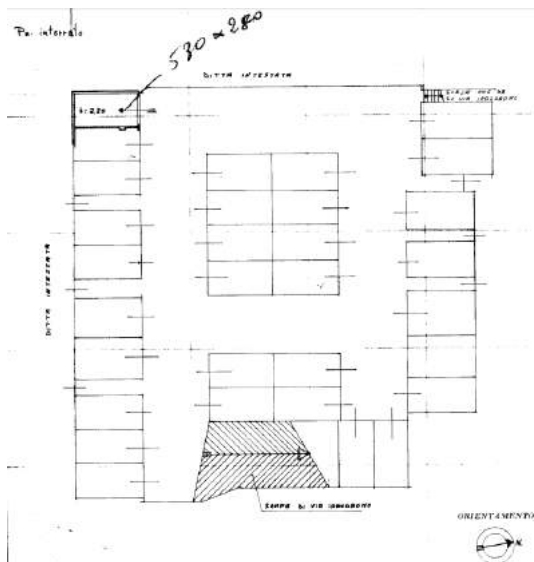
corpo e non a misura.



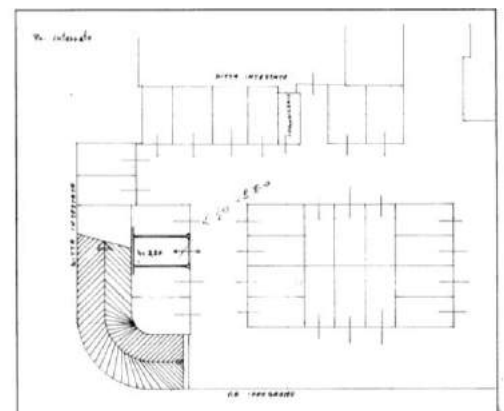
APPARTAMENTO



CANTINA n. 9



BOX PERTINENZIALE N. 10



BOX N. 39

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI

**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 fermanosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

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

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa



dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

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

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

Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Quanto agli affitti in Lombardia, le città in cui si è cercato di più sono: Pavia, Bergamo, Cinisello Balsamo e Lodi mentre sulla vendita, a livello regionale, le città più attive si sono dimostrate Brescia, Bergamo e Milano.

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma

Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, *"forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo"*. Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale."

Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. *"Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: -7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia"*.

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



Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata. *“Abbiamo rilevato dati di redditività più contenuti. Siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città. Quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento”*.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano. *“Tutte dinamiche inarrestabili che hanno un carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende”*

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

“La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità”. Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Anche secondo i dati ISTAT 1 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.

Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

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



Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

**FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)**  
I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



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

## Il mercato immobiliare di Milano

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

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

In totale sono presenti in città 81.488 annunci immobiliari, di cui 38.936 in vendita e 42.552 in affitto, con un indice complessivo di 65 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/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.

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.829 al metro quadro, con un aumento del 2,61% rispetto a Giugno 2020 (4.706 €/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 Giugno 2021, con un valore di € 4.829 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.141 al metro quadro.

Nel corso del mese di Giugno 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.296 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.450 al metro quadro.



Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 24,50 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 13,20 al mese per metro quadro.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Vialba (1.800 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (9.000 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B12 (CENTRO STORICO - DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 10.250 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona E7 (MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m<sup>2</sup>

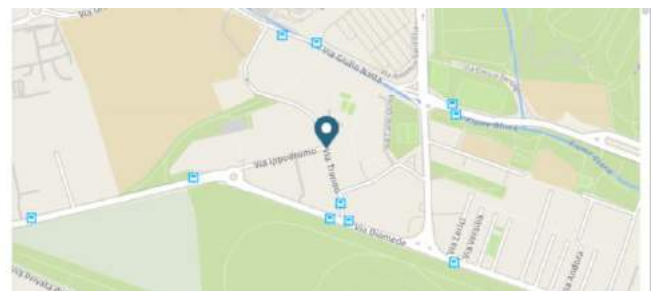
Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,29%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

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

Idealista divide Milano in 18 macroaree, all'interno delle quali viene poi effettuata un'ulteriore ripartizione in quartieri omogenei. In crescita nel semestre soprattutto le macroaree a sud e sud Ovest della città: Vigentino-Ripamonti (11,4%), Famagosta-Barona (7,6%) e Lorenteggio-Bande Nere (7,5%). Sopra la media degli aumenti troviamo anche Cermenate-Missaglia (6,9%), Fiera-De Angeli (4,2%), Certosa (2,6%), Porta Vittoria (2,5%) e Greco-Turro (2,3%). Stabili o in leggero arretramento le zone top: ma nel centro storico il prezzo medio di 8.979 euro per metro quadrato screma a priori i potenziali acquirenti. Se poi si considera che la qualità dell'offerta non è sempre eccelsa si capisce la difficoltà a vendere. Se poi passiamo ai dati dei singoli quartieri si rileva che prezzi più alti sono come al solito quelli di via Brera e del Quadrilatero (10.900 per metro quadrato), i più economici a Quarto Oggiaro (1.244).

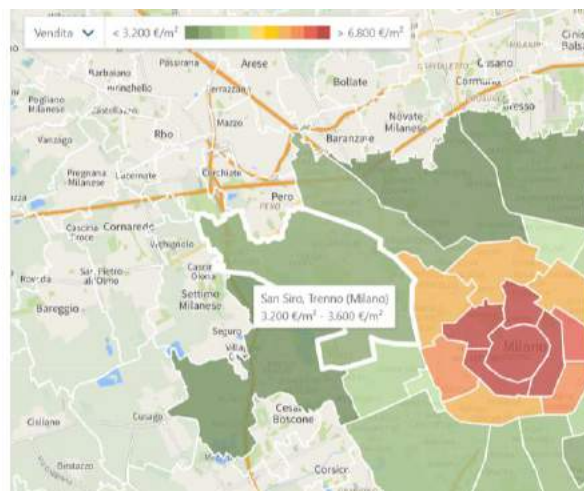
Le rivalutazioni maggiori, parlando sempre di singoli quartieri, si registrano a Turro, area che il popolo della movida ha ribattezzato NoLo (Nort of Loreto) con + 34%, e via Ortles-Ripamonti, +26%. Nelle zone di fascia alta sale l'area della ex Fiera, con +14%. Nei comuni della provincia i prezzi di vendita sono in aumento dell'1,3%, ma anche in questo caso a crescere molto sono i comuni più decentrati e con i prezzi più bassi, come Robecco sul Naviglio, Solaro e Cassinetta di Lugagnano. I comuni confinanti con il capoluogo hanno prezzi in linea con quelli della periferia cittadina: il più caro è Assago (3.290 euro), seguito da Segrate (2.779 euro), Buccinasco (2.761 euro), Basiglio (2.675 euro) e Cormano (2.666).





### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona San Siro, Trengo

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



Via Ippodromo, zona di grande sviluppo e di realizzazione di nuove prestigiose residenze immobiliari; adiacente alla fermata metropolitana Lampugnano (Linea M1) e al raccordo autostradale (Tangenziale Milano/Torino, Milano/Venezia e Svizzera).

A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.407 al metro quadro, con un aumento del 6,07% rispetto a Settembre 2020 (3.212 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Siro, Trengo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 3.408 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.150 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 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO - ZONA B28**





**Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max: 2.300,00/3.300,00**

**BOX Valore Mercato (€/mq) Min Max: 1.300,00/1.900,00**

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2020. CITTA' SETTORE OVEST - CAPRILLI SAN SIRO**

NB La Camera di commercio non ha potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

**Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

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

**BOX a corpo: €. 21.000,00/ €. 31.000,00**

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

**€/mq. 4.380,19**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2021 E GIUGNO 2021 NELL'ARCO DI 500 m**



**Prezzo venduto €/mq: 3.904,23**

## 9.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni I trimestre 2021.



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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (2 trimestre 2021 del 14/07/2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° 2° semestre 2019; 1° semestre 2020.

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

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

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	157,00	€ 3.521,10	€ 552.813,29
BALCONE	9,20	€ 3.521,10	€ 32.394,15
CANTINA	2,50	€ 3.521,10	€ 8.802,76
BOX DI PERTINENZA	6,00	€ 3.521,10	€ 21.126,62
BOX	6,00	€ 3.521,10	€ 21.126,62
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 636.263,45
Valore corpo			€ 585.207,45
Valore Accessori			€ 51.056,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 636.263,45</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>180,70</b>	<b>1</b>	<b>€ 636.263,45</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%) 30.756,81 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - €

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



Costi di cancellazione oneri e formalità:	11.817,83 €
<b>Prezzo base d'asta del lotto 001:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 572.561,54
<b><u>Prezzo di vendita del lotto 001 nello stato di "libero":</u></b>	<b>€ 584.379,36</b>
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%)	1.056,33 €
<b>Prezzo base d'asta del lotto 001 bis:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.070,27
<b><u>Prezzo di vendita del lotto 001 bis nello stato di "libero":</u></b>	<b>€ 20.070,27</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 LOTTO 001

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.

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 14/10/2021

l'Esperto Nominato



**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 81/2021





**ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
- ALL 3            Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 4            Visura storica catastale dei beni
- ALL 5            Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL. 6            Pratiche edilizie
- ALL. 7            Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8            Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.



## RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA IPPODROMO 7/9 MILANO





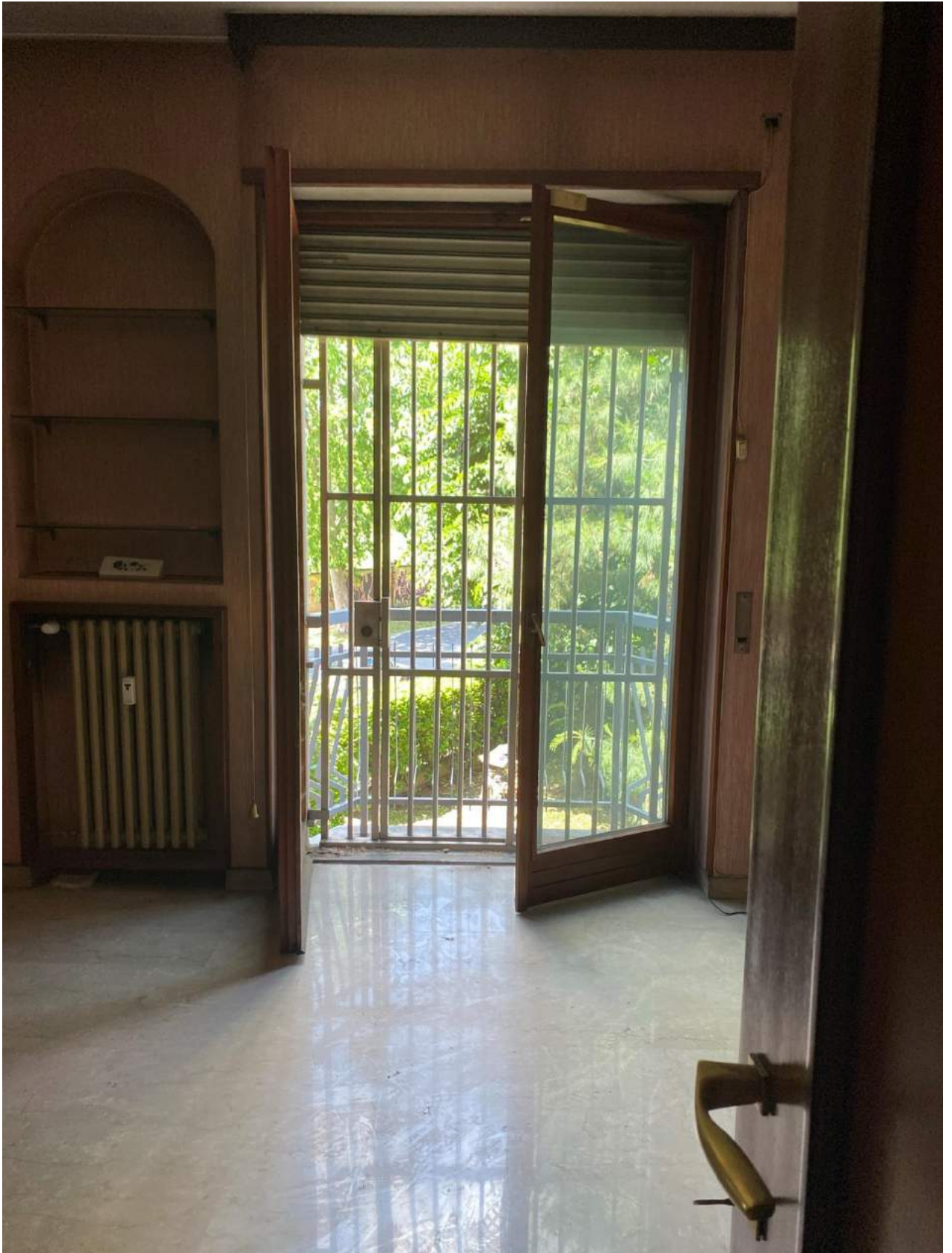








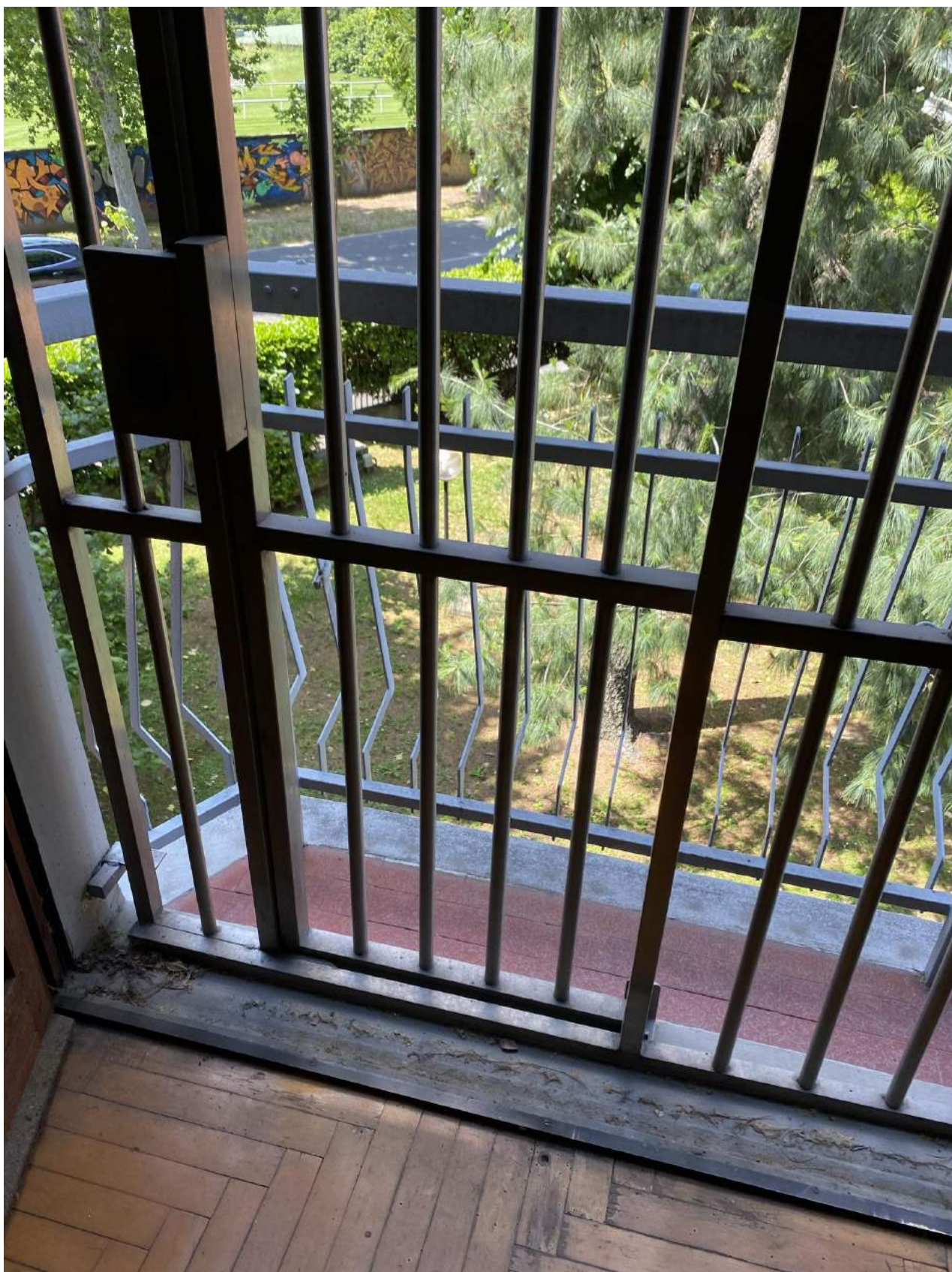




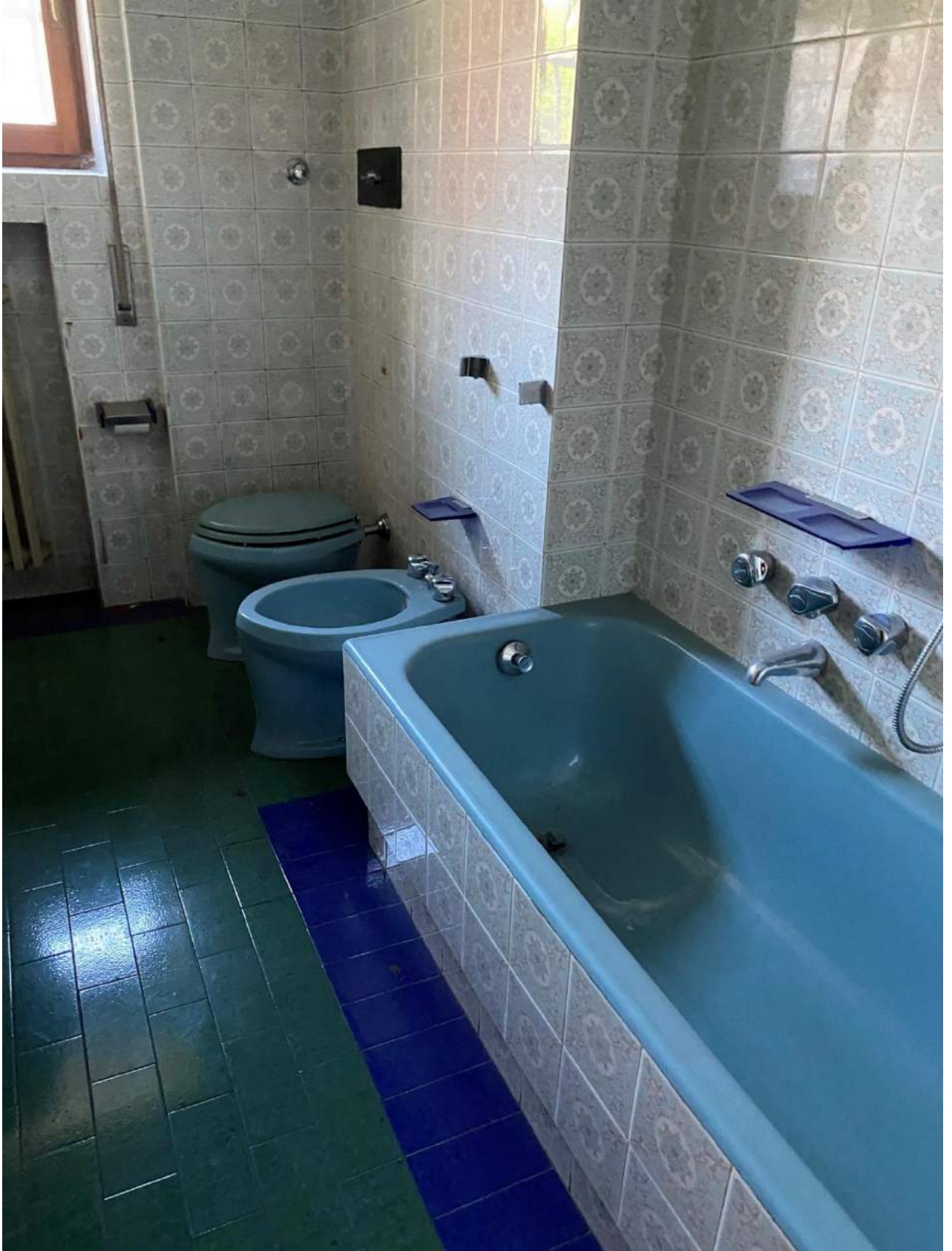




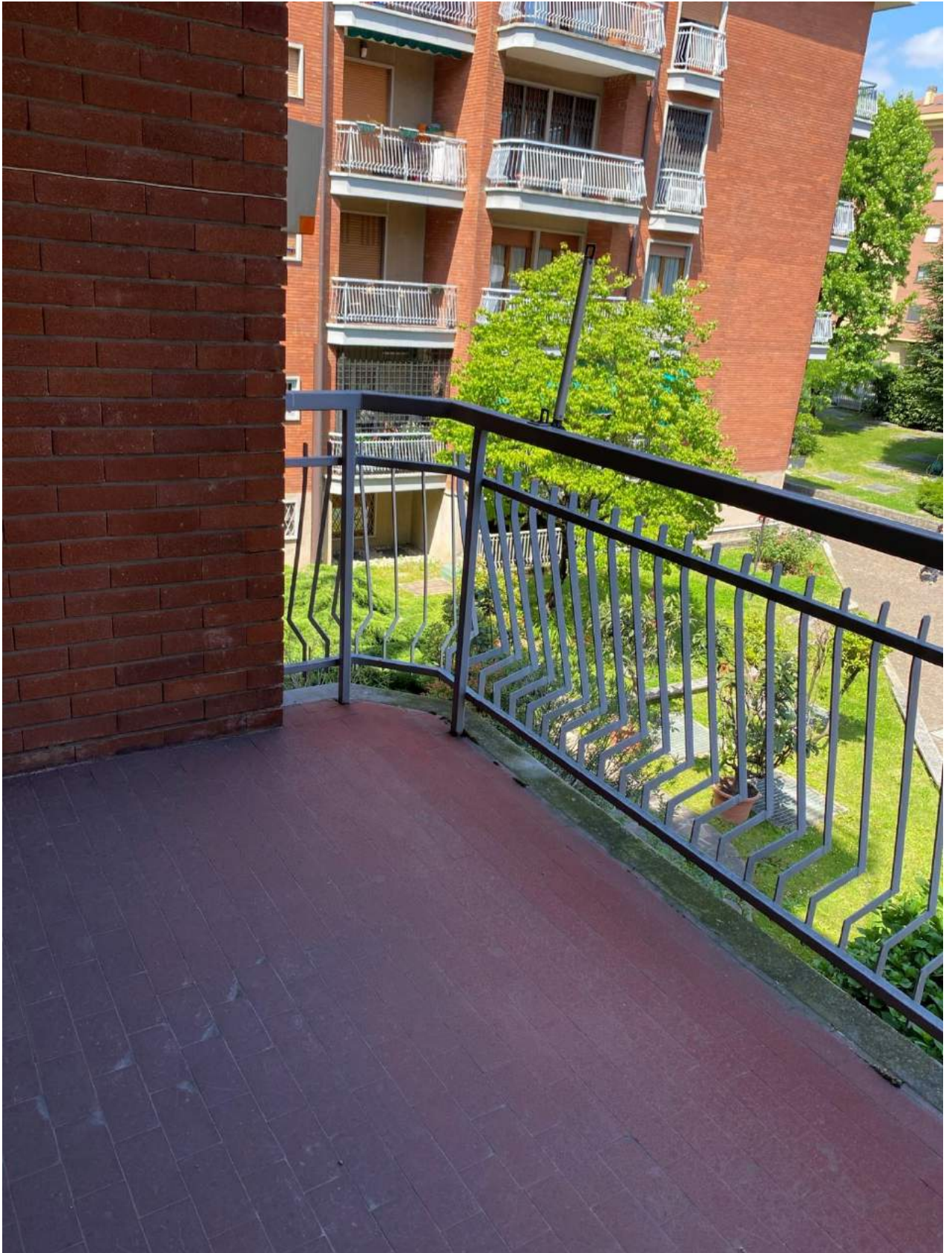




















**LOTTO 001 bis**

