



DEPOSITATO PCT
29/10/2021

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@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



RGE. 3196/2013

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa BONIOLO**

UDIENZA DEL 25/11/2021 ad ore 10:45

Custode: avv. Federica Sangiovanni

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via Scanini 27 - 20153 Milano (MI) p. 3 sottotetto e cantina





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **20153 Milano via ALESSANDRO SCANINI n. 27 piano: 3;**

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

Dati Catastali: **foglio 368, particella 153, subalterno 806**

Corpo B

Beni in: **20153 Milano via ALESSANDRO SCANINI n. 27 piano S1:**

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 368, particella 153, subalterno 804**

Stato occupativo

Corpo A: libero da persone e cose

Corpo B: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 106.616,10

da occupato: €. 82.612,71



LOTTO 001

(Appartamento 67 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20153 Milano (MI) via Scanini n. 27 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi; vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dati identificativi: **fg 368 . part. 153 sub. 806**

dati classamento: Zona Cens 3; **cat A/3**; Cl 4; Cons 3 v; Sup cat tot 67 mq Tot escluse aree scoperte 67 mq; R €. 402,84;

Indirizzo: VIA ALESSANDRO SCANINI n. 27 piano: 3;

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

NB: Il sub 806 proviene da soppressione del sub 805 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/03/2007 protocollo n. MI0292929 in atti dal 30/03/2007 SOLAIO-ABITAZIONE (n. 26926.1/2007)

NB*: Il sub 805 proviene da soppressione del sub 10 per VARIAZIONE del 27/10/2006 protocollo n. MI0647180 in atti dal 27/10/2006 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70362.1/2006).

1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: via Scanini/vano scala/cortile interno/altra Ul.



CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20153 Milano (MI) via Scanini n. 27 1 vano cantina al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Codice: F205) come segue:

dati identificativi: **fg 368 . part. 153 sub. 804**

dati classamento: Zona Cens 3; **cat C/2**; Cl 3; Cons 14 mq; Sup cat tot 13 mq; R €. 21,69;

Indirizzo: VIA ALESSANDRO SCANINI n. 27 piano: S1;

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

NB*: Il sub 804 proviene da soppressione del sub 10 per VARIAZIONE del 27/10/2006 protocollo n. MI0647180 in atti dal 27/10/2006 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70362.1/2006).

1.9 Coerenze

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona BAGGIO

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

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

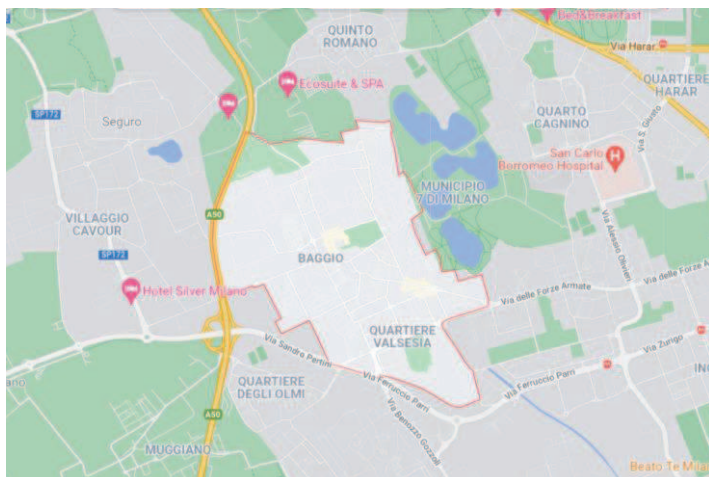
Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie BUS 67 e Z 433 RHO_BISCEGLIE



Collegamento alla rete autostradale: a circa 5, minuti auto svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Scanini 27 – Milano, zona periferica all'interno del quartiere popolare di Baggio. E' caratterizzato da un'edilizia residenziale di 2 o 3 piani di tipo civile di stampo vecchio borgo popolare. Buona dotazione di verde di quartiere (parco delle cave). Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 30 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 67 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di tipo vecchia Milano con attività commerciali distribuite al piano terra. Posto tra 3 parchi, a metà di via Scanini, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (EO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano mediamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.



Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio e rip spp.

Appartamento realizzato in ex solaio, areoilluminato solo da aperture in falda di tipo velux, piano sottotetto (3) senza ascensore, composto da ingresso su soggiorno pranzo, bagno, camera, locale SPP,.

Appartamento in condizioni sufficienti.

Un vano cantina al piano seminterrato (Corpo B)

Corpo A:

Appartamento 67 mq:

- esposizione: doppia est e ovest verso strada e cortile; Illuminazione zenitale.
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle, in ceramica nel bagno, parquet in camera;
- infissi esterni: Velux legno e vetri doppi - schermatura da luce;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gas con termosifoni in alluminio - anche produzione di ACS;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: max 3,30 min 1.40 in camera max 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Corpo B

Cantina 14 mq:

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

2.4. Breve descrizione della zona

Baggio, che fino al 1923 era comune a sé stante, si presenta come una protuberanza a ovest di Milano. E' quindi un quartiere periferico che resta non facile da raggiungere, ma che regala tesori artistici inaspettati e aree verdi molto vaste, e soprattutto mette in mostra una vitalità



della società civile che ha pochi eguali nel territorio milanese.

Quartiere popolare, caratterizzato dall'immigrazione dal Mezzogiorno fino agli anni '70 e poi da ondate migratorie dal Maghreb e dai Balcani, è un antico insediamento che risale all'epoca longobarda e presenta chiese e corti, circoli e caffè, librerie e parchi.

Quasi in ogni via del quartiere è possibile ammirare delle belle maioliche dipinte, che illustrano momenti della storia di Baggio e i personaggi che l'hanno reso famoso.

Il quartiere Baggio è un perfetto borgo di periferia inserito nella città, con un centro storico recentemente riqualificato e con l'apertura di nuove attività commerciali e artigianali, che si affiancano a quelle storiche, rendendo il quartiere più bello e attrattivo.

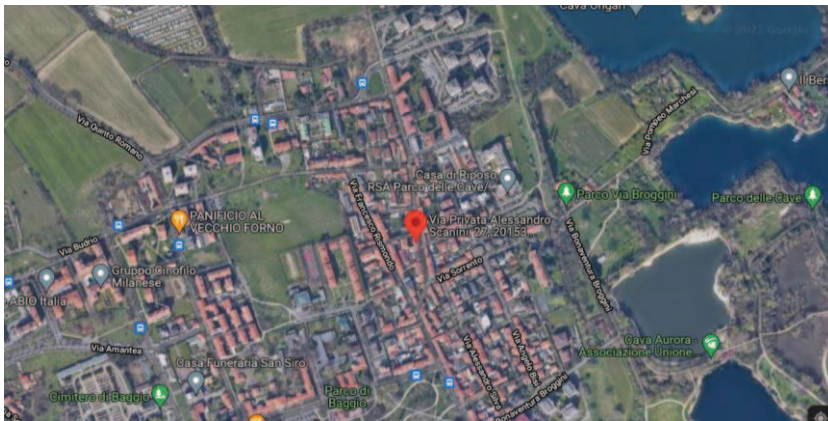
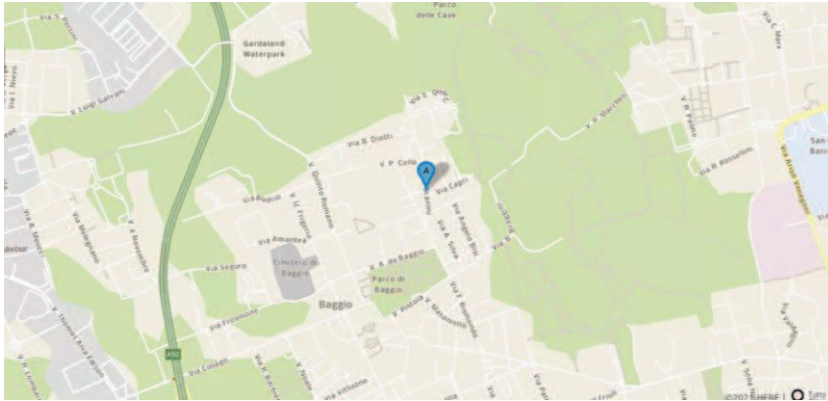
L'antico territorio comunale di Baggio confinava con Quinto Romano e Quarto Cagnino a nord, con Sellanuova a est, con Cesano Boscone a sud, e con Muggiano e Seguro a ovest.

La strada principale del quartiere è la lunghissima via delle Forze Armate, che collega il quartiere alle zone più centrali. La zona, essendo parecchio estesa, presenta al suo interno situazioni abitative e sociali molto diversificate : si può passare nel giro di pochi metri da grandi agglomerati di case popolari, come il vasto quartiere IACP a ridosso di via Nikolajevka, o le torri di via Eugenio Quarti, mischiati a complessi residenziali come "la Viridiana", situato in via delle Forze Armate, fino a passare a quello che era il nucleo storico del vecchio paese, dove ancora oggi si vedono scorci del vecchio borgo, il cui emblema rimane la Chiesa Vecchia, e dove si possono ammirare ancora oggi alcune ville in stile liberty.

La connotazione del quartiere rimane prettamente popolare, anche se la costruzione di nuovi complessi residenziali e l'aumento dei servizi ha permesso al quartiere una maggiore mescolanza a livello sociale, favorendo l'ingresso nel quartiere di molte nuove famiglie, strappandolo così alla fama di quartiere dormitorio e poco raccomandabile. Rispetto al recente passato, oggi Baggio è un quartiere sano e sede di decine di associazioni.

Baggio è lambito a sud dal tratto iniziale della strada provinciale che collega Milano ad Abbiategrasso. Nel quartiere non sono presenti stazioni della linea metropolitana o ferroviaria; tuttavia, poco distante dal quartiere, nel limitrofo quartiere di Sella Nuova, si trova la fermata di Via Bisceglie della linea M1 della metropolitana di Milano. Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Baggio ai quartieri limitrofi e al centro di Milano. Una di queste è la linea 67, storico autobus del quartiere, che collega il centro della città alla zona di via Scanini, all'estremità nord del quartiere, attraversandolo interamente nei suoi punti principali. Baggio dovrebbe essere servito direttamente, in un eventuale futuro, dalla linea M1 della metropolitana. A dicembre 2018 il comune di Milano ha approvato il piano di fattibilità tecnica ed economica per il prolungamento dal capolinea di Via Bisceglie fino al Quartiere degli Olmi: il tracciato di 3,3 km prevede tre stazioni: Valsesia, Baggio e Quartiere Olmi (nomi provvisori). L'avvio dei lavori è previsto nel 2021 con apertura al pubblico nel 2027.

A pochi passi dal centro di Baggio c'è il terzo parco più grosso di Milano, il Parco delle Cave. Un enorme polmone verde che sorge intorno a quattro bacini artificiali che un tempo rappresentavano altrettante cave dove, negli anni Venti, si estraeva sabbia e ghiaia. Dal 2002 è un parco a tutti gli effetti in cui poter praticare un sacco di attività all'aria aperta. A differenza di altri parchi non prevede al suo interno luoghi di ristoro né illuminazione invasiva, per preservare il più possibile la sua essenza wild. La mancanza di illuminazione rende possibile, tra fine maggio e inizio giugno la Lusiroeula ossia la passeggiata notturna per vedere la danza delle lucciole.



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 19/10/2021 ad ore 15:30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Federica Sangiovanni tramite accesso disgiunto, si è rinvenuta la debitrice che ha dichiarato il bene come libero.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale NON risulta esistere Contratto di locazione.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 19/07/2007

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 19/07/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Milano;

Registrato a Milano il [REDACTED]

[REDACTED] 3 [REDACTED] 6 Registro Generale [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Prezzo: € 150.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio dal 31/05/2001 al 19/07/2007

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED]
in Milano;

registrato a Milano il [REDACTED]



trascritto a Milano l il [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Relativamente al sub 10 che ha originato i sub 804 e 805 in forza di VARIAZIONE del 27/10/2006 protocollo n. MI0647180 in atti dal 27/10/2006 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70362.1/2006). Il sub 805 ha originato a sua volta il sub 806 in forza di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/03/2007 protocollo n. MI0292929 in atti dal 30/03/2007 SOLAIO-ABITAZIONE (n. 26926.1/2007).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Prisca Ventura Notaio in Milano alla data del 14/09/2020, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 26/10/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 31/05/2001

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED]
Repertorio [REDACTED]



Iscritta a Milano 1 [REDACTED]
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
[REDACTED] 30 anni al
termine delle rate del mutuo.

Gravante sul sub 10 poi sub 803-804-(805 poi 806).

1 Annotazione n. [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI RELATIVAMENTE AL SUB 703)

Ipoteca volontaria del 19/07/2007

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED] [REDACTED]
Repertorio [REDACTED]

Registrata a Milano [REDACTED]

Iscritta a Milano 1 il [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] durata del vincolo 30 anni al
termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/09/2013

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio [REDACTED] derivante da
MIUTIUO FONDIARIO;

trascritto il [REDACTED]

contro: [REDACTED] a di 1/1 del diritto di
piena proprietà

in favore di: [REDACTED]

Per € 173.122,11 oltre spese ed interessi

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Gian Marco Mattei in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità, nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%



Gli importi medi annuali a carico delle unità ammontano a circa €. 1.300,00/anno

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.

Riquadro 1 Municipio 7 Nucleo di Identità Locale 55 BAGGIO

TUC -ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo V)

Tessuti Urbani Compatti a cortina art. 21.2

Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale; b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti; c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità. d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80. 3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (art. 17.2.a)

$rc \leq$ 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.

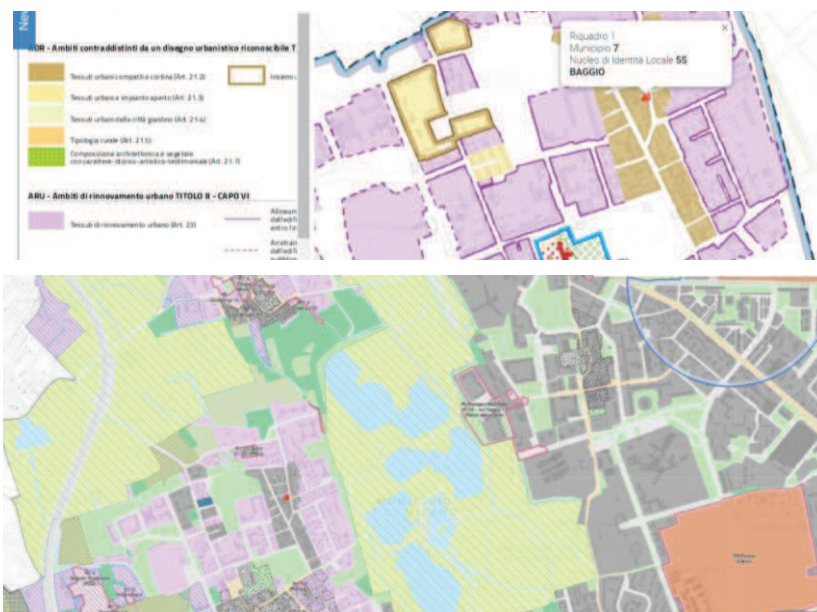
La Zona Sismica del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla classe 3.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica bassa.

L'immobile 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 di Milano:

- Denuncia per Opere Edilizie PG 120315/1933 e 3729/1933
- Licenza di occupazione 135336/24889 932 del 13/05/1933
- Autorizzazione di Abitabilità non presente ma esiste III visita;
- Art. 26 CDZ 7 PG 150429 n. 567 CDC 18 del 04/06/1993 con fine lavori del 15/11/1993. opere interne p 2 - Sottotetto SPP con velux esistenti.
- DIA RECUPERO SOTTOTETTO 21/12/2006 PG 1089007/06 9416/2006 FINE LAVORI 19/07/2007 PG 660789/07 - Si segnala che da richieste all'UTMI questo recupero sottotetto non risulta esistere. Questo perito resta in attesa di ulteriore conferma.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non confrontabile con pratiche edilizie non pervenute dal UT.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE





Data la presenza di:

- mancata conformità catastale;
- Non conformità con planimetria allegata all'atto di compravendita;
- Comunicazione assenza pratiche edilizie nel periodo 2003/2016 da ricerca presso UT comune Milano e CDZ;

è opinione di questo perito NON attestare la conformità edilizia e la presenza dei requisiti di abitabilità fino a quando si avrà certezza della presenza della pratica di recupero del sottotetto del 2006.

Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

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

In caso di presenza della pratica di recupero di sottotetto e mancata conformità per differenti partizioni interne gli abusi sono sanabili con CILA ONEROSA

Costo €. 1.800,00

In caso di assenza della pratica di recupero di sottotetto gli abusi sono sanabili mediante recupero di sottotetto SPP.

Costo €. 4.000,00

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme per differente partizione interna.**

Le difformità consistono in **differente partizione interna.**

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 800,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei



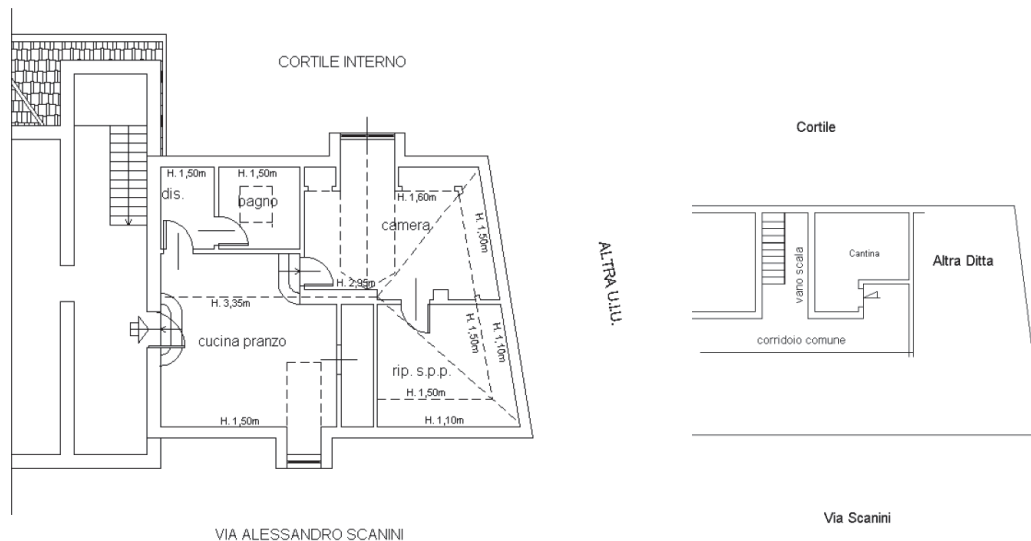


muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 3	sup lorda di pavimento	67,00	1	67,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	14,00	0,4	5,60
TOT		81,00		72,60

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:

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

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

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

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre





per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

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

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 "monolocale 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).

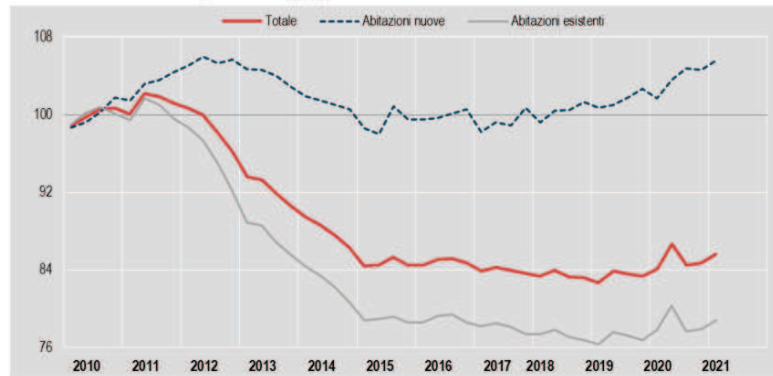
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato 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 provvisori.

Il mercato immobiliare di Milano

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

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

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

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/m² e 10.250 €/m² per la compravendita e tra 5,3 €/m² mese e 34,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

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

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 €/m²). 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 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (9.000 €/m²).

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 €/m²), mentre al contrario la zona E7 (MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m²

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 (North 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).

Quotazioni immobiliari nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi a Milano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi di Milano. Il periodo di riferimento è Settembre 2021.

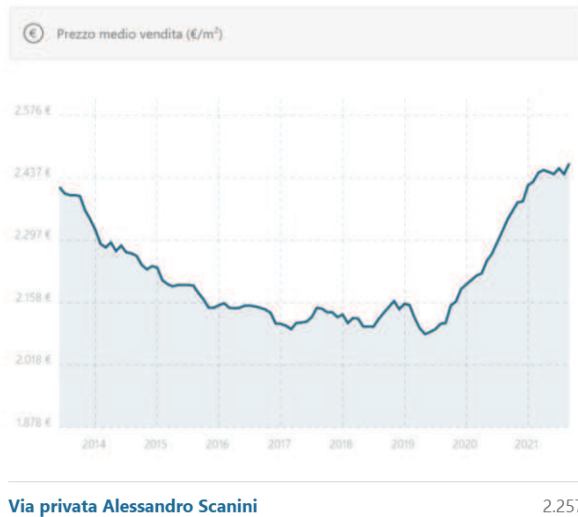

Vendita
2.476 €/m²
da 1.947 €/m² a 2.500 €/m²


Affitto
13,20 €/m²
da 5,88 €/m² a 8,88 €/m²





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



Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Baggio a Milano

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 2.200 /m ²	€ 13,2 /m ² /mese	Q appartamenti in vendita in zona Baggio a Milano
bivano	€ 2.000 /m ²	€ 12,9 /m ² /mese	Q bivani in vendita in zona Baggio a Milano

Baggio è una zona della città di Milano, distante circa 7400 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Baggio è di circa 2.200 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.350 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Baggio a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.300 €/m² e 2.900 €/m².

A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.476 al metro quadro, con un aumento del 5,77% rispetto a Settembre 2020 (2.341 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bisceglie, Baggio, Olmi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2021, con un valore di € 2.476 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 € 2.182 al metro quadro.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.





I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

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

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

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





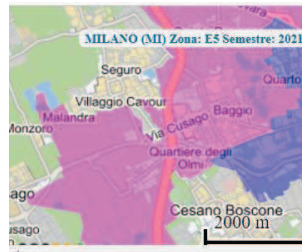
TIPOLOGIA.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1** -
Provincia: MILANO **Comune: MILANO Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO**
Codice zona: E5 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.300,00/1.600,00



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2020. BAGGIO - QUINTO ROMANO**

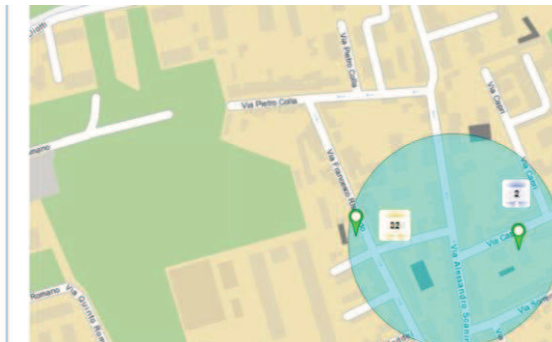
Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/1.600,00

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

€/mq. 1.347,32

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



Prezzo venduto €/mq: 2.285,75





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°2° semestre 2020; 1° semestre 2021.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 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 3	67,00	€ 1.653,13	€ 110.759,44
CANTINA	5,60	€ 1.653,13	€ 9.257,51
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.016,94
Valore corpo			€ 110.759,44
Valore Accessori			€ 9.257,51
Valore complessivo intero			€ 120.016,94

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%)	6.000,85 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	4.800,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	2.600,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	3.310,00 €



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.306,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 82.612,71
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	€ 106.616,10

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li 29/10/2021

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- 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 SCANINI 27 MI







