



**DEPOSITATO PCT**  
**15/4/22**

**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**

\_\_\_\_\_ con avv. \_\_\_\_\_

intervenuto: \_\_\_\_\_ con avv. \_\_\_\_\_

intervenuto: \_\_\_\_\_ con avv. \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_ con avv. \_\_\_\_\_

### **RGE. 716/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**

**UDIENZA DEL 09/05/2022 ad ore 13:30**

Custode: avv. Cristina Reina

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: in via G. Pisoni 6 20121 Milano p. 4 -2S





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **20121 Milano via Gastone Pisoni 6**

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 351, particella 24, subalterno 703**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 1.385.840,93**

da occupato: € 1.091.183,10



## LOTTO 001

(Appartamento 129 mq con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20121 Milano (MI) via Gastone Pisoni n. 6 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da 5 locali oltre servizi e due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano 2 interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di:

- 1/1 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- 1/1 [REDACTED] nato a [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 351 part. 24 sub. 703**

dati classamento: cat A/2; Cl 8; Cons 6,5 v; Sup Cat Tot 129 mq - Tot escluse aree scoperte 126 mq; RC €. 3.356,97.

Indirizzo: VIA GASTONE PISONI n. 6 Piano S2-4

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

Partita: 33690

NB: Il sub703 proviene dal sub 9 e 10 per: SOPPRESSIONE del 26/05/2010. VARIAZIONE del 26/05/2010 Pratica n. MI0405011 in atti dal 26/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32813.1/2010).

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: map 22/ enti comuni/ vano scala enti comuni/via dei Giardini.

della cantina - da nord a sud in senso orario: AUI/parti comuni/altra UI/terrapieno su via dei Giardini.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20121 Milano - Fascia/zona: centrale - 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: TRAM linea 1 - BUS linee 61 - 94 - MM3 MONTENAPOLEONE

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Gastone Pisoni n. 6 – Milano, zona di pregio, centrale del comune, a ridosso dei Giardini Pubblici, all'incrocio con via dei Giardini. Il quartiere, con traffico intenso, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

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

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in materiale lapideo;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 129** con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Pisoni e via dei Giardini, con affaccio O-SO su strada e E-NE verso cortile. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del quadrilatero della moda ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 6,5 vani comunicanti con servizi e 2 balconi.



Appartamento piano 4 con tripla ascensore, composto da ingresso su soggiorno doppio con balcone, cucina abitabile con balcone, camere e 2 bagni di cui uno finestrato, con doppio affaccio NE su cortile e ovest su via dei Giardini.

Un vano cantina di pertinenza al piano 2 interrato

### **Corpo A:**

#### Appartamento 129 mq:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in parquet, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente VIDEO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pannelli;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente CANALIZZATO;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: OTTIME.

#### Cantina mq. 13,35:

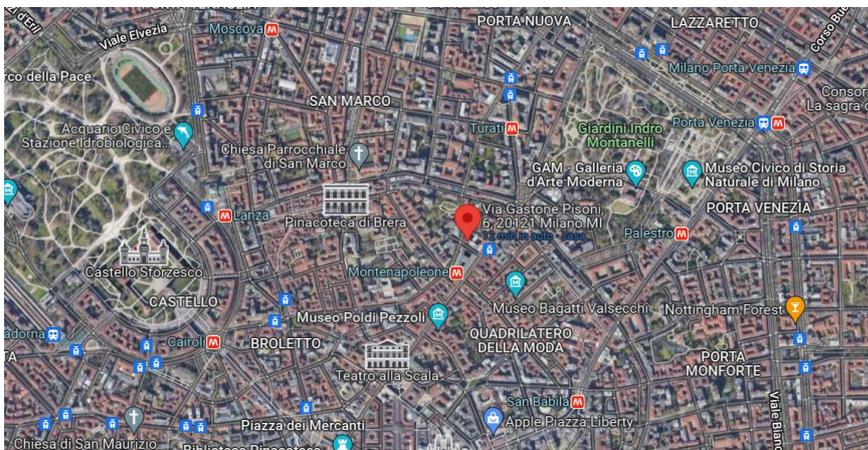
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- serramento vetro retinato.

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona 1 Centro Storico: partendo dal centro geografico di Milano di Piazza Duomo sino alla cerchia dei Bastioni, il municipio 1 comprende i seguenti quartieri: Duomo, Brera, Ticinese, Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Giardini Porta Venezia, Pagano e Sarpi. Ai confini del quadrilatero della moda, in pieno centro cittadino, il quartiere meta preferita per gli



amanti dello shopping e cuore pulsante degli eventi legati alla Settimana della Moda di Milano, numerosissimi sono i negozi d'abbigliamento delle firme più importanti della moda, atelier, studi e showroom che attirano turisti da tutto il mondo. Il cuore del "Quadrilatero della moda" è via Montenapoleone che risulta essere la quinta strada più costosa e prestigiosa al mondo secondo l'indice «Main streets across the world», che classifica le vie dello shopping più care al livello internazionale. Il quartiere al suo interno è arricchito da vie molto eleganti tutta questa zona, inoltre, è vivace anche dal punto di vista culturale ricca di palazzi storici e di prestigio architettonico.



## 2.5. Certificazioni energetiche (in all.)



L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-014415/15 del 19/5/15 classe classe Energetica " G " con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 220.25 kWh/m<sup>2</sup>a

## 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 24/03/2022 ad ore 11:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Cristina Reina si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli saltuariamente.

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 02/12/2014

- 1/1 [redacted] nato a [redacted] - [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 02/12/2014

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [redacted] del 02/12/2014 in Milano;

trascritto a Milano 1 in data 22/12/2014 - Registro Particolare [redacted]

A favore: 1/1 [redacted]

Contro: 1/1 [redacted]

Prezzo: €. [redacted]

## 4.2. Precedenti proprietari dal 30/06/2010 al 02/12/2014

- 1/1 [redacted] nato a [redacted]

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] del 30/06/2010 in Milano;

registrato a Cantù (CO) il 5 luglio 2010 al n. 3497 Serie 1T;



trascritto a Milano l il 06/07/2010 - Registro Particolare [REDACTED]

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

#### **ANTE VENTENNIO al 30/06/2010**

- **1/1** [REDACTED] nato a [REDACTED]

per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

Relativamente al sub 10 poi 703.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Carlo Munafò in Saronno alla data del 17/09/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 07/04/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

#### **4.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria del 30/06/2010**

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





nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio VILLA Rag Cesare con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono: (in all)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 60,05

Millesimi di riscaldamento: 57,77

Millesimi ascensore: 78,45.

### 4.5. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/20: €. 7.807,43

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/21: €. 5.976,33

Preventivo 2021/22 €. 7.881,00

Totale insoluto €. 20.912,44

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.

### 4.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

### Riquadro 2 Municipio 1 Nucleo di Identità Locale 2 BRERA

**NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (art. 18 NA PdR): Tipologie di intervento - TITOLO II CAPO IV**

**Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art. 19.2d)**



I nuclei di antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione. Immobile NON RICADENTE

art. 13 Disciplina La tav. r.04 1. - NAF – Tipologie di intervento - identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma 2. in particolare sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli a. immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. d.; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. Laddove espressamente indicato dalla tav. r.04 - 3. NAF - Tipologie di Intervento, gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali: mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; 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; recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini b. i; rapporto di copertura (rc): c.  $rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; i.  $rc \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. 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. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dal comma 3 lett. a. e b. del presente articolo, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del titolo i delle presenti norme. e' consentito il pas-saggio dalle categorie di intervento della lett. b. a quelle della lett. c. del comma 2 previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio. il passaggio dalle categorie di intervento delle lett. b. e c. a quelle della lett. d. è subordinato a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo a edificare, previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

$rc \leq$  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 ALTA.

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

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

#### **7.1 Pratiche edilizie esistenti presso il competente Ufficio del Comune :**

- Denuncia 11 giugno 1986 protocollata al n. 229.215 (ai sensi dell'art. 48 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47);
- DIA 15 aprile 2010 (protocollo n. 299.491/2010 e relativa comunicazione di fine lavori in data 28 maggio 2010 (protocollo n. 438.055/2010).
- CIAL 3 novembre 2010 PG 847546/2010
- CIAL 3 ottobre 2011 PG 706592/2011
- Abitabilità 02/06/1962.

#### **7.2 Conformità edilizia:**

Il perito è ancora in attesa di accesso atti del Comune di Milano. Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale uguale distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la conformità edilizia.

E' opinione di questo perito considerare l'immobile **conforme** data la presenza di:

- conformità catastale;
- dichiarazione notarile del in cui si dichiara assenza modifiche immobile all'atto di vendita 2014 (in allegato);
- conformità stato di fatto con stato dichiarato in suddetto atto notarile.
- assenza pratiche edilizie nel periodo 2014/2022 da ricerca presso UT comune Milano e CDZ;

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

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

#### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

**8 CONSISTENZA**



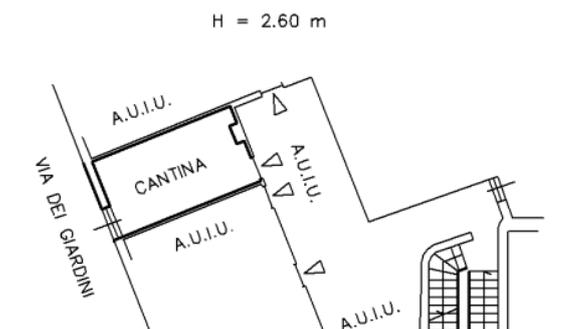
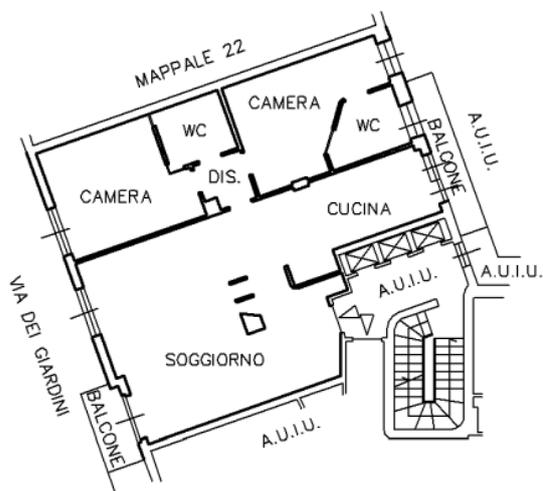
### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	129,00	1	129,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	6,14	0,25	1,53
CANTINA	sup lorda di pavimento	13,35	0,25	3,34
<b>TOT</b>		<b>148,49</b>		<b>133,87</b>

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





## STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

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

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

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

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

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

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

**SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e 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 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

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

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

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

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

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

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

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

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

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

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

Anche secondo i dati ISTAT 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.





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

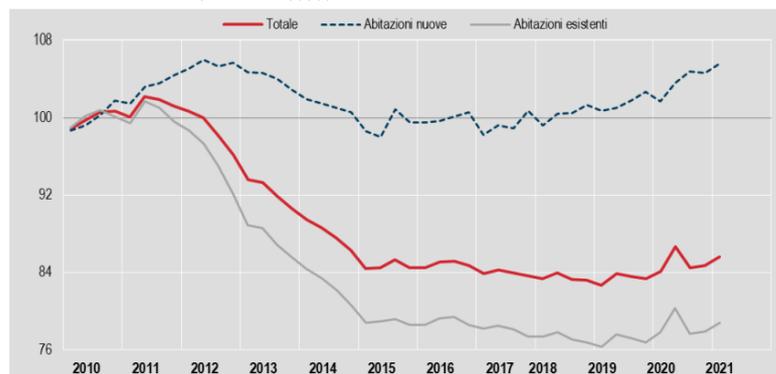
L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre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

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

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

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

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



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

## **Il mercato immobiliare di Milano**

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

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

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



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



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

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

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/m<sup>2</sup> e 10.250 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 34,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.550 €/m<sup>2</sup> e 6.150 €/m<sup>2</sup>. Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.400 €/m<sup>2</sup>, oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

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

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



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

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

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

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

Il semicentro, a Pagano gli immobili più cari

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).  
Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).  
Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%)  
Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).  
Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%)  
Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).  
Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).  
Garibaldi, Moscova e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8%).  
Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).  
Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

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

Milano è sempre più la locomotiva immobiliare del Paese. Lo conferma anche l'ultima edizione del borsino di Nomisma. A fine ottobre i prezzi risultavano cresciuti in città del 4,1 per cento a fronte di una media delle 13 maggiori città del Paese dell'1,8 per cento. L'istituto suddivide i centri urbani in quattro macroaree e a conferma di un trend in atto da quando è scoppiata la pandemia a beneficiare dell'incremento delle quotazioni è soprattutto la periferia, che fa segnare +4,8 per cento, a fronte del 4,3 per cento del semicentro, del 3,5 per cento del centro città e del 3,4 per cento della aree di pregio. Più ridotto l'incremento dei canoni di locazione, a +2,1 per cento nella media cittadina.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 2.572 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 44% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 54.552 annunci immobiliari, di cui 26.918 in vendita e 27.634 in affitto, con un indice complessivo di 43 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 (4.350 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 124% 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>).

Il prezzo degli appartamenti a Milano è molto disuniforme nella città e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 2.350 €/m<sup>2</sup> e 6.200 €/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 4.350 €/m<sup>2</sup>, oltre il 230% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

tipologia	vendita
appartamento	€ 9.550 /m <sup>2</sup>
quadrivano	€ 9.750 /m <sup>2</sup>

Brera è una zona centrale della città di Milano.

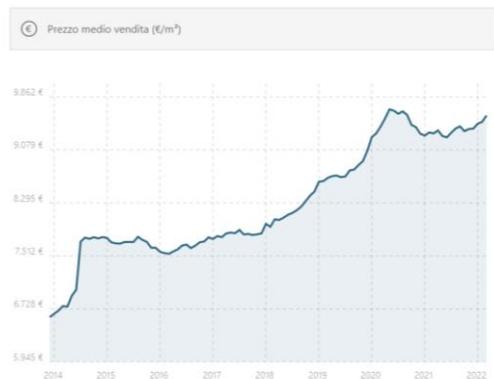
Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Brera è di circa 9.550 €/m<sup>2</sup>, molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.350 €/m<sup>2</sup>.

Le quotazioni in zona Brera a Milano sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra 6.500 €/m<sup>2</sup> e 11.250 €/m<sup>2</sup>.

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 9.642 al metro quadro, con un aumento del 2,80% rispetto a Marzo 2021 (9.379 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2020, con un valore di € 9.661 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 9.296 al metro quadro.

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro

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



#### Quotazioni immobiliari nella zona Garibaldi, Moscova, Porta Nuova a Milano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Garibaldi, Moscova, Porta Nuova di Milano. Il periodo di riferimento è Marzo 2022.



**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 2** -

**Provincia: MILANO Comune MILANO Zona Centrale/CENTRO STORICO - BRERA** Codice zona: B15

Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

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

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 9.000,00/12.000,00**

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

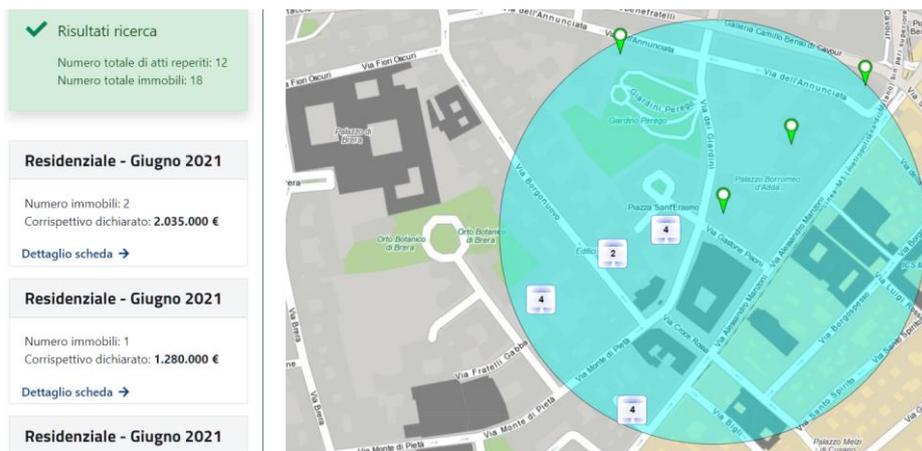
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021. Città: CENTRO STORICO Brera**

**Tipologia: Appartamenti nuovi. Valore Mercato (€/mq) Min Max 8. 700,00/12.750,00**

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

**€/mq. 12.592,70**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GIUGNO E DICEMBRE 2021 NEL RAGGIO DI m. 200**



**Prezzo venduto €/mq: 12.644,78**

## 9.2 Fonti d'informazione



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

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021)

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

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

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2021.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

estinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	129,00	€ 11.005,25	€ 1.419.677,08
BALCONI	1,53	€ 11.005,25	€ 16.882,05
CANTINA	3,34	€ 11.005,25	€ 36.730,02
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.473.289,14
Valore corpo			€ 1.436.559,13
Valore Accessori			€ 36.730,02
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 1.473.289,14</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>133,87</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.473.289,14</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% )

	73.664,46 €	-73.664,46 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	13.783,76 €	-13.783,76 €
<i>Costi di cancellazione oneri e formalità:</i>	8.542,86 €	

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 1.091.183,10

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** € **1.385.840,93**

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 alle parti a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li 15/04/2022

l'Esperto Nominato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 716/2021





**ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL. 3            Planimetrie catastali 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            Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 7            TITOLO DI POSSESSO
- ALL. 8            Inquadramento urbanistico - Verifica pratiche edilizie post 2010



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 716/2021

# RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA PISONI 6 20121 MI p 4 -2S





