



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCO BPM S.p.A.
contro: OMISSIS

RGE. 515/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**
UDIENZA DEL 15/02/2023 ad ore 12:15

Custode: dott. D'Amora

VERSIONE PRIVACY - RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via Simone de Saint Bon n. 2 p 3 -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via SIMONE DE SAINT BON n. 2 Piano S1 - 3**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 422, particella 44, subalterno 18**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato

Contratti di locazione in essere

Presenti

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 144.773,46

da occupato: € 113.591,72



LOTTO 001

(Appartamento 65 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20147 (MI) via SIMONE DE SAINT BON n. 2 Piano S1 - 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi 1 balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO (MI) il 1972

Libera 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

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO (MI) il 1972

dati identificativi: **fg. 422; part. 44; sub. 18**

dati classamento: ZC 2; **Cat A/3**; Cl 3; Cons 4,5V; Sup Cat tot 65 mq – Tot escluse aree scoperte 53 mq; RC €. 522,91.

Indirizzo: VIA SIMONE DE SAINT BON n. 2 Piano S1 - 3

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

Partita: 505652

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: via Saint Bon/altra UI/pianerottolo comune/altra UI.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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 49 – 67 MM1 INGANNI

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Simone de Saint Bon n. 2 – Milano, all'interno del quartiere FORZE ARMATE SELLA NUOVA, zona periferica del comune, a ridosso del parco delle Cave e dell'ospedale militare di Baggio, all'incrocio con via Forze Armate. Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 50 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 marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 65 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via delle Forze Armate e via Saint bon con affaccio (NE-SE-SO-NO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato a pochi passi dalla MM1 Inganni, dagli autobus urbani 49, 63, 58, 67 e dal CDI (Centro Diagnostico Italiano).. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizi.



Appartamento piano 3 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno con balcone su strada, bagno finestrato e cucinino con finestra; unico affaccio su strada verso NE.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale elettrica;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone .

Cantina:

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

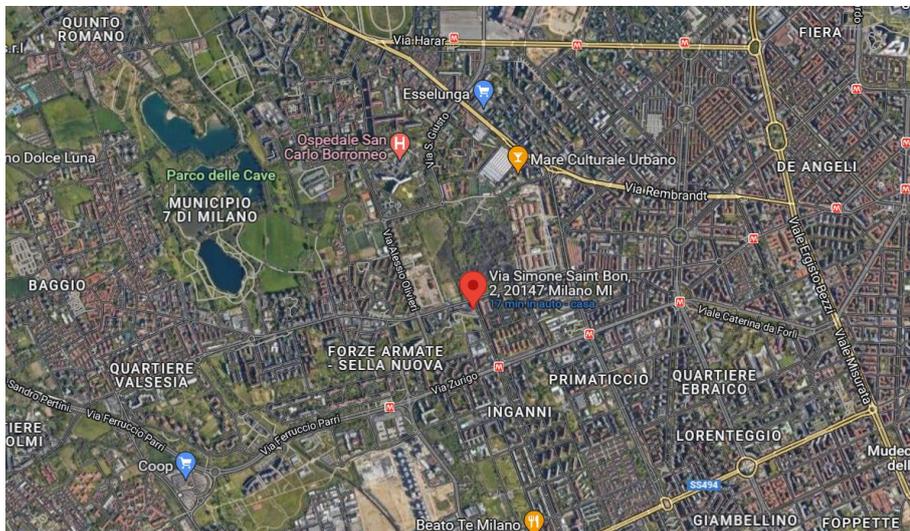
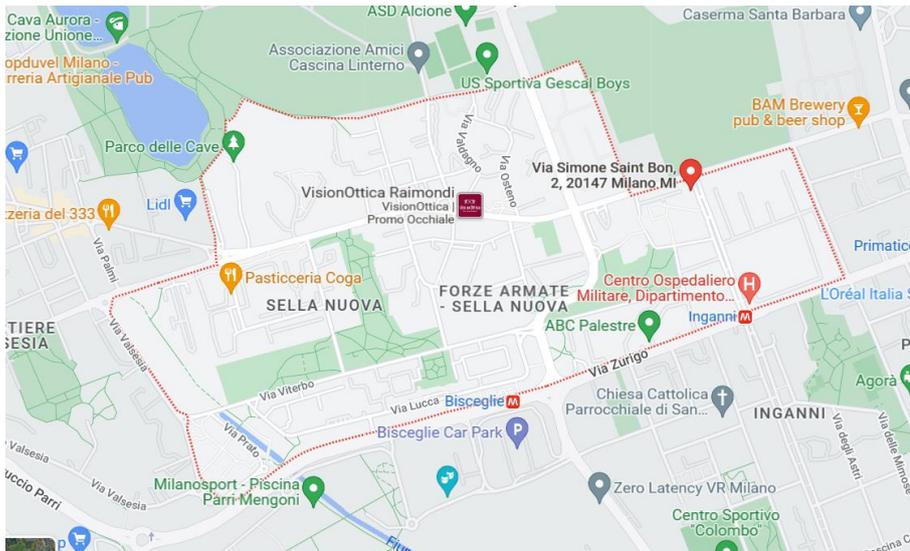
2.4. Breve descrizione della zona

Il quartiere Forze Armate di Milano è posto nella periferia ovest di Milano e fa parte del comune di Milano. Il quartiere Forze Armate ha molte zone verdi grazie alla vicinanza dei grandi parchi come il Parco delle Cave. Il quartiere Forze Armate fa parte della zona 7 ed è un'area che sta vivendo un periodo di riqualificazione e di continua espansione. Il quartiere è



bella zona residenziale, ricca di molti spazi verdi e ottimamente collegata grazie al capolinea della metropolitana che garantisce un facile trasporto per il centro.

Il quartiere Saint Bon nel distretto di Sella Nuova-Forze Armate contiene interventi IACP.





CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TNR21T009385000DD

STIPULATO IL 30/08/2021 E REGISTRATO IL 02/09/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT MILANO 6

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

DURATA DAL 01/09/2021 AL 01/09/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 10.800

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 26/07/2007

- 1/1 OMISSIS nata a MILANO (MI) il 1972
proprietà per la quota di 1/1 dal 26/07/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 4202/2407 del 26/07/2007 in Milano;

Registrato a Milano 5 il 31/07/2997 n. 16463 1T;

trascritto a Milano 1 in data 02/08/2007 - Registro Particolare 34236 Registro Generale 61500

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Prezzo: €. 160.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 12/04/2006 al 26/07/2007

- ½ OMISSIS nato a CANTELLO (VA) il 1936
- 1/2 OMISSIS nato a PONTREMOLI (MS) il 1937

per atto di SUCCESSIONE in morte di OMISSIS deceduta a Milano in data 12/04/2006, con testamento olografo notaio OMISSIS Repertorio 10388 del 12/12/2006;

registrato a Milano 2 il 20/12/2006 n, 100887 S1;

Trascritto a Milano 1 il 19/12/2006 - Registro Particolare 61348 Registro Generale 104172

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/2007 del 10/04/2007

trascritto a Milano 1 il 17/09/2008 - Registro Particolare 45747 Registro Generale 66539

A favore: ½ OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Ante ventennio dal 17/04/1995 al 12/04/2006



- **1/1 OMISSIS** nata a PONTREMOLI (MS) il 1918

per atto di SUCCESSIONE in morte di OMISSIS nato a MILANO (MI) il 1913 deceduto a Milano il 17/04/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' notaio OMISSIS Repertorio 15731 del 12/09/1995

TRASCRIZIONE del 18/09/1995 - Registro Particolare 21626 Registro Generale 31576

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9695/95 del 10/06/1998

TRASCRIZIONE del 20/03/1999 - Registro Particolare 8520 Registro Generale 12694

A favore: 1/2 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 30/06/2022, 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 28/12/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti ad eccezione del pignoramento del 20/06/2022. **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:

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria del 26/07/2007

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 4203/2408 del 26/07/2007 in Milano;

Registrata a Milano 5 il 31/07/2007 n. 16466

Iscritta a Milano 1 il 02/08/2007 - Registro Particolare 15805 Registro Generale 61501

a favore 1/1 CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Sede BERGAMO (BG) CF: 00218400166

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 320.000,00 di cui €. 160.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/10/2016

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 47828 del 19/10/2016, derivante da DI;

trascritto a Milano 1 il 09/11/2016 - Registro Particolare 49541 Registro Generale 73225

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

in favore di 1/1 CONDOMINIO DI VIA SAINT BON N. 2 MILANO Sede MILANO (MI) CF: 95559580154

Per €. 7.721,14 Oltre spese ed interessi

Pignoramento del 01/06/2022

UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 111849 del 01/06/2022 derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 1 il 22/06/2022 - Registro Particolare 34971 Registro Generale 50090

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

in favore di 1/1 BANCO BPM S.P.A. Sede Milano CF: 09722490969

Per €. 107.578,94 Oltre spese ed interessi

Pignoramento del 20/06/2022

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15251 del 20/06/2022;

trascritto a Milano 1 il 27/07/2022 - Registro Particolare 43927 Registro Generale 62776

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

in favore di 1/1 CONDOMINIO DI VIA SAINT BON N. 2 MILANO Sede MILANO (MI) CF: 95559580154



Per €. 4.822,06 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio ARCH. FABRIZIO CERATI CON STUDIO IN MILANO P.LE LAGOSTA N. 9 che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 31,00/1000

Millesimi di riscaldamento: 32,00/1000.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/22: € 1.934,40

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/23: € 2.614,20

INDAGINI PRELIMINARI 110% €. 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 3.339,78

Totale insoluto €. 9.567,16

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3 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 4 Municipio 7 Nucleo di Identità Locale 56 FORZE ARMATE

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

Tessuti Urbani a impianto aperto (art. 21.3)

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

rc ≤ 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.

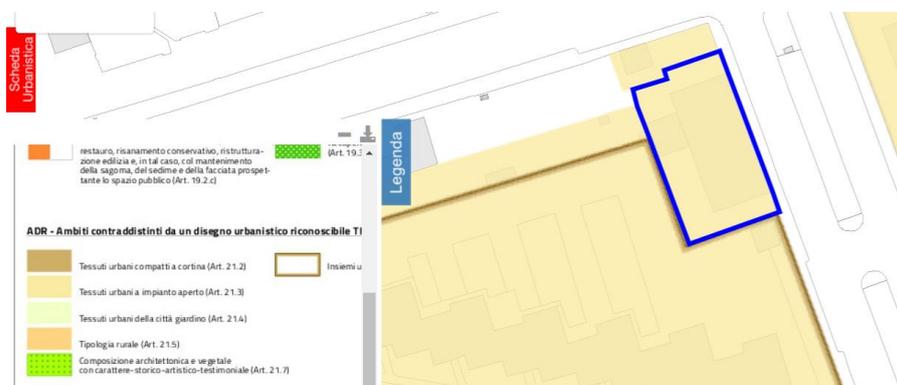
Classificazione sismica

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.



risulta conforme/non 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

Il perito è ancora in attesa di risposta da UTMI

7.2 Conformità edilizia:

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale identica distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale originaria), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche



la conformità edilizia;

E' presente inoltre dichiarazione notarile del 26/07/2007 in cui si dichiara assenza modifiche immobile a tale data (in allegato);

E' presente conformità stato di fatto con stato dichiarato in suddetto atto notarile.

Il perito ha verificato assenza pratiche edilizie nel periodo 2003/2007 da ricerca presso UT comune Milano e CDZ;

In ogni caso è' opinione di questo perito ritenere validi requisiti di abitabilità.

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

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)

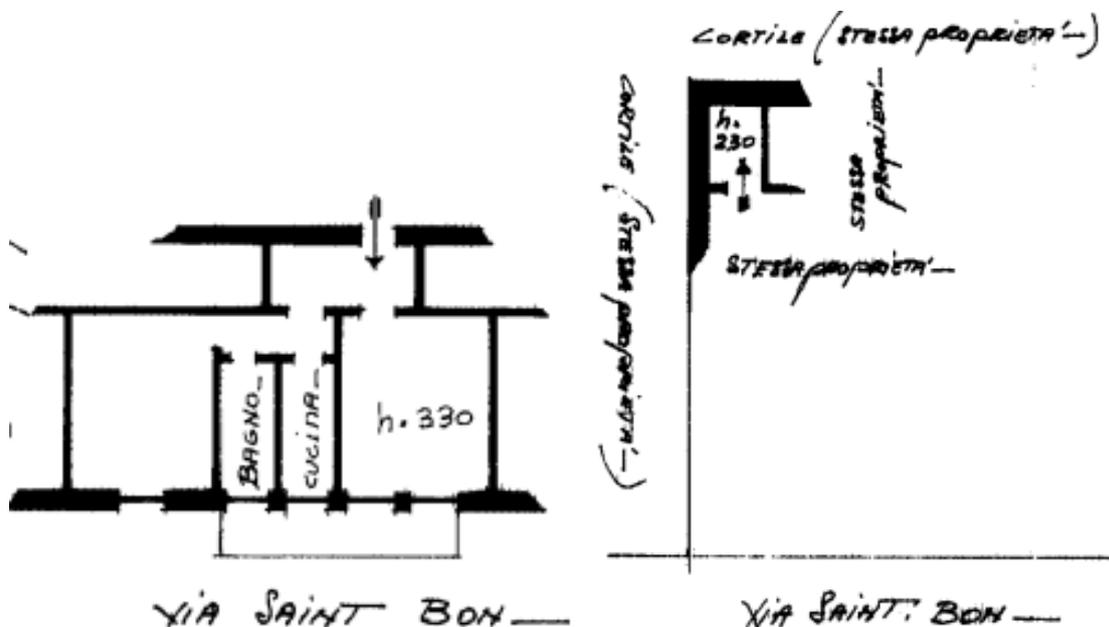
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 3	sup lorda di pavimento	65,00	1	65,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,62	0,25	1,66
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,13
TOT		76,12		67,78

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, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri

**simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

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

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

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

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati 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 Immobiliare 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).

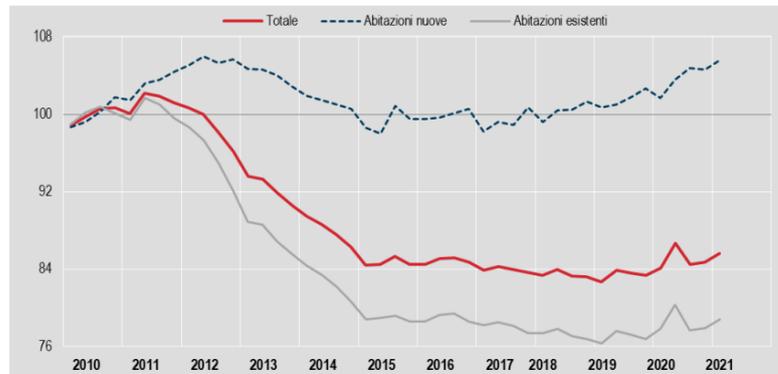
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato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



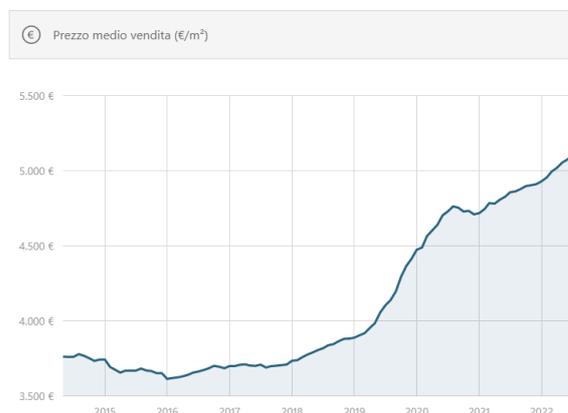
(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

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.

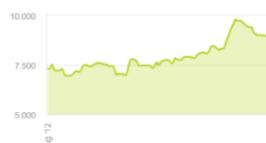


Prezzo medio Centro Storico

Prezzo medio vendita 1.036.373 €
Prezzo medio vendita €/m² 9.407 €

Prezzo medio affitto 2.400 €
Prezzo medio affitto €/m²/mes 29,63 €

Evoluzione del prezzo di vendita



Evoluzione del prezzo di affitto



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



appartamenti più alti: ben 4.400 €/m², oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

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

La zona di Argonne/Sismondi, nel periodo tra il 2011 e il primo semestre 2022, è quella che ha registrato il maggiore incremento di prezzo delle case, passando da 3.450 euro/mq a 4.450 euro/mq (+29%), questo anche in relazione al miglioramento dell'accessibilità garantito dalla M4. E se anche Mecenate ha registrato una crescita significativa dei prezzi (+13%) con valori attuali di 3.500 euro/mq, Forlanini ha subito una contrazione del 6% (oggi 3.250 euro/mq) che sarebbe riconducibile alla minore densità abitativa.

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 2 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.. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano cifre leggermente più basse. A seguire l'area Magenta-Pagano-Castello .

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 zona centro storico a agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.112 al metro quadro, con un aumento del 5,08% rispetto a Agosto 2021 (4.865 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 5.112 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.712 al metro quadro.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,97%). 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 monocalci: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.



La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 17% negli ultimi 3 mesi.

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € 9.726 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.

Nel corso del mese di Agosto 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.823 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.665 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 28,46 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 13,50 al mese per metro quadro.

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro	9.823	28,4

Prezzi degli immobili in Via delle Forze Armate, 20152 a Milano

Di seguito sono riportati i prezzi medi richiesti per gli immobili residenziali in Via delle Forze Armate, 20152. Il periodo di riferimento è Novembre 2022. (Fonte: OMI)



Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Forze Armate

tipologia	vendita	affitto ricerca
appartamento	€ 3.100 /m ²	€ 13,3 /m ² /mese Q appartamenti in vendita
bivano	€ 3.200 /m ²	€ 15,5 /m ² /mese Q bivani in vendita in zona
quadrivano	€ 3.400 /m ²	- Q quadrivani in vendita in zona
trivano	€ 3.300 /m ²	- Q trivani in vendita in zona
ufficio	€ 1.750 /m ²	€ 13 /m ² /mese Q uffici in vendita in zona

Forze Armate è una zona della città di Milano, distante circa 5700 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Forze Armate è di circa 3.100 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.600 €/m². Il prezzo degli appartamenti in zona Forze Armate a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.650 €/m² e 4.300 €/m².

A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.649 al metro quadro**, con **un aumento del 5,16% rispetto a Novembre 2021** (2.519 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bisceglie, Baggio, Olmi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di **€ 2.699 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.411 al metro quadro.

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.



Prezzo medio Lorenteggio - Bande Nere

Prezzo medio vendita 365.229 €
Prezzo medio vendita €/m² 4.355 €

Prezzo medio affitto 1.050 €
Prezzo medio affitto €/m²/mes 16,36 €

Evoluzione del prezzo di vendita



Evoluzione del prezzo di affitto





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 stima 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 2022 - Semestre 1 -
Provincia: MILANO COMUNE MILANO Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO
B.Codice zona: D25 Microzona: 47Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.600,00/2.500,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2022. SETTORE
OVEST INGANNI SAN CRISTOFORO

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

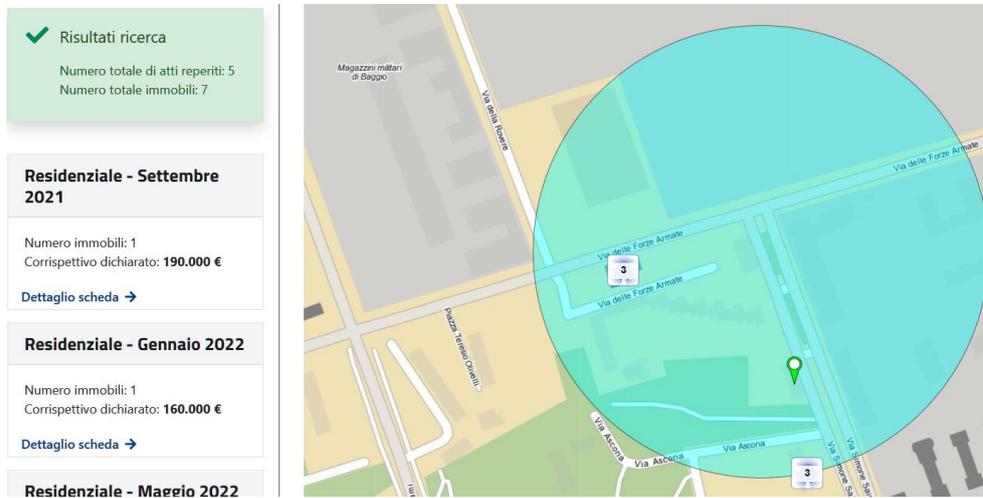
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.350,00/1.700,00

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

€/mq. 3.551,51

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI SETTEMBRE 2021 E SETTEMBRE 2022 NEL RAGGIO DI m. 200**

Prezzo venduto €/mq: 2.938,36



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'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021.

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

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 3	65,00	€ 2.300,20	€ 149.513,08
BALCONE	1,66	€ 2.300,20	€ 3.807,87



CANTINA	1,13	€ 2.300,20	€ 2.587,73
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.908,67
Valore corpo			€ 153.320,94
Valore Accessori			€ 2.587,73
Valore complessivo intero			€ 155.908,67
Valore complessivo diritto e quota	67,78	1	€ 155.908,67

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%)	7.795,43 €	7.795,43 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	3.339,78 €	- 3.339,78 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.480,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</u>	-	<u>113.591,72 €</u>
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	-	<u>144.773,46 €</u>

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a:

corpo A – Appartamento mq 65 piano 3 con cantina del 01/09/2021 è stabilito nell'importo di 10.800,00 €/annui + per spese ed ascensore (0,00 €/mese) pari ad €. 900,00/mese (13,48 €/mq/mese).

Posto che:

- Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura è pari a 12,30 €/mq/mese < 13,48 €/mq/mese;



- Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese 5,00 e 6,30;
- Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a 13,48 €/mq/mese .

A seguito di tutto quanto sopra esposto, considerato che il canone di locazione NON risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato, è opinione di questo perito considerare il canone relativo al corpo C come CANONE CONGRUO.

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

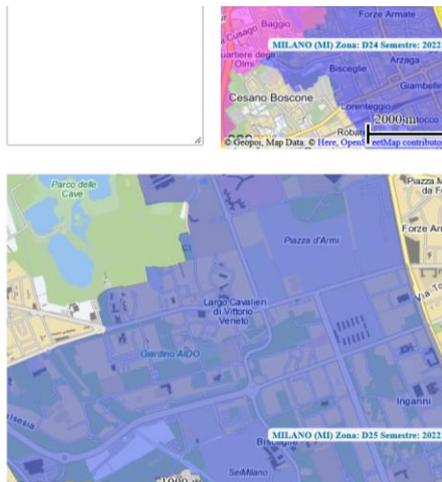
Codice zona: D25

Microzona: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3300	4200	L	9,6	13,5	L
Abitazioni civili	Normale	2000	3200	L	6,1	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2550	3000	L	6,4	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2500	L	5	6,3	L

**CANONE CONGRUO****11 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.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 515/2022

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 03/01/2023

l'Esperto Nominato





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 Pratiche URBANISTICHE e EDILIZIE



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 VIA SIMONE DE SAINT BON 2 20147 MI p 3 -1S



