



**DEPOSITATO PCT**

**10/11/2020**

**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@OAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@OAMILANO.IT)

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Creditore procedente:

**Intesa San Paolo** con avv. E Cirillo

Debitore esecutato:



**RGE. 221/2018**

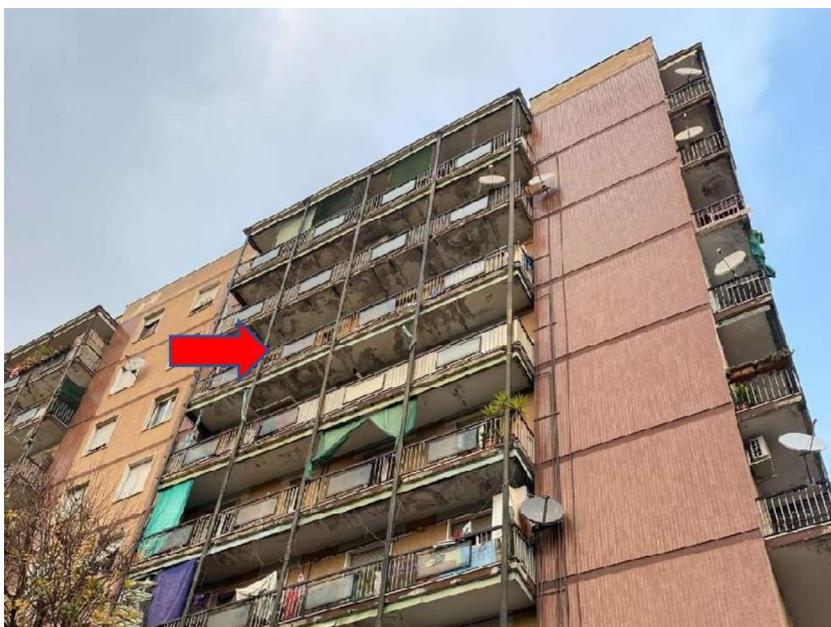
Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa Rita BOTTIGLIERI**

**UDIENZA DEL 17/11/2020 ad ore 10:45**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - PIOLTELLO quartiere SATELLITE

**Via CIMAROSA 3I p 6 cntr**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **PIOLTELLO via CIMAROSA 3I P 6 CNT**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 309, subalterno 26**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo opponibile

#### Contratti di locazione in essere

**ESISTENTI**

#### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 53.861,03

**da occupato: € 41.995,55**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Dall'analisi del degrado emerge una situazione di

- **RISCHIO ELEVATO CADUTA DALL'ALTO – URGENZA IMMEDIATA**

Per caduta dall'alto di pezzi di intonaco, c.a, rivestimento.

- **RISCHIO CADUTA DI PERSONE - PARAPETTI NON IN SICUREZZA**

Rischio di distacco dei montanti e dei parapetti ad esso ancorati.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

## LOTTO 001

Appartamento mq 60 senza accessori

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **PIOLTELLO** (MI) all'interno del quartiere SATELLITE

**via Cimarosa n. 3I p 6**

appartamento ad uso abitazione composto da 3 locali oltre servizi e un balcone.

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

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

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Coniugato in separazione dei beni

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO come segue:**

Intestati: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg 2. part. 309 sub. 26**

dati classamento: **cat A3** Cl 4 cons 3,5 v sup cat 60 mq

Indirizzo: VIA Domenico CIMAROSA 3 piano: 6 scala: I;

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

##### **1.4. Coerenze**

dell'appartamento, da nord a sud in senso orario:

altra UI (sub 27)-vano scala-altra UI (sub 25)/altra UI (sub 25)/via Cimarosa/altra UI (sub 27).

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

Nessuna





## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO - 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.

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona:

biblioteca, campo da tennis , campo da calcio , centro commerciale , centro sportivo , farmacie , municipio , negozi al dettaglio , palestra , piscina , polizia , supermercato ; scuola elementare , scuola per l'infanzia , scuola media inferiore , asilo nido , parco giochi; spazi verde

Principali collegamenti pubblici:

superstrada distante **SP CASSANESE BIS** 5 min auto

metropolitana distante **MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO** 5 min auto

autobus distante **LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE** 1 MIN PIEDI

ferrovia distante **PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO** 10 min auto

autobus distante **Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS** 1 min a piedi

autobus distante **Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS** 1 min a piedi

aeroporto **LINATE** 13 min auto

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963,

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: Klinker con fasce marca piano, condizioni di estremo ammaloramento con rischio cadute dall'alto di pezzi. PERICOLO;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente con chiave;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: molto scarse;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

DESCRIZIONE SOMMARIA





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

### **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 60** senza accessori piano 6

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato da immigrati. Densamente popolato. Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria. Situazione di degrado degli spazi comuni. In via di riqualificazione.

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 corpo esterno (scala I) con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. si articola su 10 piani fuori terra e 1 piano cantinato. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in molto scarse

condizioni di manutenzione dell'appartamento: **DISCRETE**

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

**Appartamento in abitazione di tipo economico piano 6 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su strada verso SUD.**

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: unica a SUD;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 180 ed in cucina fino a sottopensili; condizioni discrete;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse;**
- imp. idrico: sottotraccia - in linea con vigente normative - allacciamento acquedotto pubblico.;
- imp. termico: NON ESISTE (riscaldamento centralizzato non funzionante dal 2012. E' presente solo un multisplit pompa di calore in sala - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse;**
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina. manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse;**
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca - manca adeguamento impianti - mancano certificazioni - **condizioni scarse. WC con passo rapido;**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

- Fognatura pubblica - in linea con vigente normativa;
- Gas metano presente, in linea con vigente normativa.
- impianto di condizionamento: presente 1 split;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- Balconi - ca/ferro - in linea con vigente normativa - **PERICOLO MONTANTI E BALAUSTR**  
**STACCATI (si veda relazione in allegato)**
- **condizioni generali dell'appartamento: DISCRETE.**

### 2.4. Breve descrizione della zona

**Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati.

### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON PRESENTI

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON PRESENTE

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/11/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuto

**Occupato con titolo** (sulla base di contratto di affitto correttamente registrato, opponibile)

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, dotati di titolo opponibile (che esibivano -in allegato) dichiaravano che attualmente il proprietario vive all'estero.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato presso Esselunga con contratto 6 ore; dichiara di pagare le spese condominiali al proprietario insieme all'affitto nella quota di 1.200,00 €/annui, dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con 3 minori (M 2017 F2011 M 2008) e moglie non lavoratrice.

Il debitore risulta irreperibile dal 09/05/2014.







DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 20/04/2020 si evince:

### 1.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni NESSUNO

- **Misure Penali** NESSUNO
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** NESSUNO
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** NESSUNO

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

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca volontaria iscritta il 14/12/2005** ai nn. Registro Particolare 50802 Registro Generale 187742

derivante da **atto a garanzia di mutuo fondiario** a rogito atto Notaio Pubblico ufficiale CHIANESE VALERIO Repertorio 80305/22064 del 05/12/2005

a favore **BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO (MI)**

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 205.500,00 di cui € 137.000,00 di capitale

eventuale durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 12/01/2018 Repertorio 1436**

trascritto il 14/02/2018 ai nn. Registro Particolare 12178 Registro Generale 18636

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di **ISP CB IPOTECARIO SRL**. Sede MILANO (MI)

FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.184,55 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

### 5.2. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Patrizio BALZANO che NON ha fornito le informazioni richieste

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,77

**Gli occupanti dell'appartamento pagano regolarmente le spese condominiali al**





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018**

**proprietario nella quota di €. 1.200,00 annue all'interno del contratto di affitto.**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: rischio caduta dall'alto distacco facciata e dei balconi parapetti e montanti

MANCA CPI

<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali</b>	NESSUNO
<b>Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:</b>	ADATTABILE

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

**AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.**

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici;





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA

### 5.3. Conformità urbanistica

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

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

### 5.4. Conformità titoli

**CONFORME**

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n. 58/62 fab 26 del 23/02/1962 - IMMOBILIARE MILANO SAS di Galbiati &
- Autorizzazione di Abitabilità n. 139/61 del 22/11/1963

#### 6.2. Conformità edilizia:

I REQUISITI MINIMI DI ABITABILITA' NON RISULTANO VERIFICATI. MANCA CERTIFICAZIONE CALDAIA ACS. IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012.

NB: SI RILEVA LA PRESENZA DI CALDAIETTA AUTONOMA ACS CHE SCARICA ALL'ESTERNO

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

#### 6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

#### 6.4. Conformità impianti

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME**

Mancano adeguamenti impianti e certificazioni

**Costo stimato € 2.500,00**



**DIFFORMITA' NOTA**

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

**8 CONSISTENZA****7.1. 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". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 6	sup lorda di pavimento	60,00	1	60,00
<b>TOT</b>		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>
ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
APPART mq 60		60,00	€ 988,79	€ 59.327,40

**9 STIMA****8.1. 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-





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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.

Per l'anno in corso le transazioni a Milano sono stimate in calo del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si potrebbe vedere un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

Nella Città metropolitana di Milano, escluso il capoluogo, gli scambi di case scenderanno invece del 16 per cento quest'anno (30.800 in totale), contro una media nazionale del 23,6 per cento, per poi salire del 10 per cento nei prossimi dodici mesi (34mila).

Il clima di fiducia nei confronti di questo territorio e del suo mercato immobiliare, infatti, pur con oscillazioni, rimane su livelli pressochè invariati rispetto ai primi mesi dell'anno e le tendenze alla produzione, sebbene indebolite, non si arrestano.

Le stime per la fine dell'anno in corso e le previsioni per il 2021 indicano una lieve diminuzione di quotazioni, prezzi e canoni. Le zone centrali manterranno il livello dei valori raggiunto per l'anno in corso, perdendo poco più dell'uno per cento nel 2021. Le zone semicentrali





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

evidenzieranno una contrazione dei prezzi, nell'arco del prossimo biennio, di poco superiore al tre per cento rispetto al 2019. L'impatto della crisi sulle quotazioni delle zone periferiche sarà più incisivo. Nel 2020 la diminuzione dei prezzi sarà pari a circa il tre per cento, mentre per i canoni sarà prossima al quattro. Nel 2021 i canoni di locazione registreranno un ulteriore calo del quattro per cento, mentre i prezzi dovrebbero diminuire ulteriormente del tre per cento rispetto al 2020.

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

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

Novità anche per ciò che riguarda i prezzi che, come evidenziato nel report di Nomisma, registrano una flessione dello 0,4% nell'ultimo semestre, contro un 2019 che si era concluso con un +3%. Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

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

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

L'interesse per alcune particolari zone di Milano, chiaramente quelle più vicine a stazioni e metro, tenendo presente la possibilità di investire in vista dell'apertura della nuova M4.

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

### **Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano**

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie,

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € 2.995 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.593 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.756 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Nosate con una media di € 909 al metro





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 19,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,60 al mese per metro quadro.

Ma la città della Madonnina ha fatto registrare un incremento fortissimo a settembre 2020, soprattutto sui bilocali. Le ricerche maggiori provengono dalla Lombardia, seguite da Piemonte ed Emilia-Romagna ma anche il Sud sembra molto interessato, come dimostra il numero di ricerche provenienti da Sicilia e Puglia.

Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molto regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

*"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".*

**Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limito, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Seggiano** con oltre 414 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

In totale sono presenti in città 1.829 annunci immobiliari, di cui 1.625 in vendita e 204 in affitto, con un indice complessivo di 52 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.400 €/m<sup>2</sup> e 2.850 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,9 €/m<sup>2</sup> mese e 10,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.700 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (2.700 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Pioltello sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.150 €/m<sup>2</sup> e 2.150 €/m<sup>2</sup>.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.700 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 353% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.850 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D' ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.400 €/m<sup>2</sup>).





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

Il quadro complessivo tra tutte le categorie di immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,70%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo, con un massimo incremento delle ville.

Il maggior deprezzamento è costituito invece di locali commerciali con una flessione di meno del 1%.



tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	€ 10,4 /m <sup>2</sup> /mese	+3,31%	Q appartamenti in vendita a Pioltello
bivano	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	€ 10,6 /m <sup>2</sup> /mese	+0,23%	Q bivani in vendita a Pioltello
casa indipendente	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	-	+2,59%	Q case indipendenti in vendita a Pioltello
locale commerciale	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	-	-0,83%	Q locali commerciali in vendita a Pioltello
mansarda	€ 2.000 /m <sup>2</sup>	-	+2,87%	Q mansarde in vendita a Pioltello
monolocale	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	+4,37%	Q monolocali in vendita a Pioltello
quadrivano	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	-	+4,20%	Q quadrivani in vendita a Pioltello
trivano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	+2,51%	Q trivani in vendita a Pioltello
ufficio	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 8,4 /m <sup>2</sup> /mese	+2,28%	Q uffici in vendita a Pioltello
villa	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	-	+4,66%	Q ville in vendita a Pioltello

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.772 al metro quadro**, con **una diminuzione del 1,61% rispetto a Settembre 2019** (1.801 €/m<sup>2</sup>) e rispetto ai € **2.944** della media provinciale.

Il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2012, con un valore di € **2.082 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.678 al metro quadro.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € **11,00 mensili al metro quadro**, rispetto ai € **18,10** della media provinciale.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

**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;





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

### **Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018**

- 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 12 UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale:





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

**agenzia Entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**  
Provincia: MILANO  
Comune: PIOLTELLO  
Fascia/zona: Periferia/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE  
Codice zona: D1  
Microzona: 1  
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	Normale	1450	1800	L	4,4	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	6,1	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1700	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	3	4,2	L
Box	Normale	800	1150	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2350	L	6,5	8,2	L
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	4,7	6,4	L

Spazio disponibile per annotazioni

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 950,00/1.350,00**

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

Listino 1 del 2020 Provincia - Settore EST PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)

NOTA: non si è potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

**Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 700,00/ 950,00**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 12 OFFERTE IMMOBILIARI**

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

**€/mq. 693,14**

### 8.2. 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.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° 2° semestre 2019.

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



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018**

**8.3. Valutazione LOTTO 001**

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 6 senza accessori	60,00	€ 988,70	€ 59.327,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo			
<b>Valore complessivo intero</b>			
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>60,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 59.327,40</b>

**8.4. 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% )	2.966,37 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	2.500,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.383,50 €

Giudizio di comoda 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.

NON DIVISIBILE

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.477,53
<b><u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</u></b>	<b>€ 41.995,55</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 53.861,03





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221/2018

### 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.

NON DIVISIBILE

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Dall'analisi del degrado emerge una situazione di

- **RISCHIO ELEVATO CADUTA DALL'ALTO – URGENZA IMMEDIATA**

Per caduta dall'alto di pezzi di intonaco, c.a, rivestimento.

- **RISCHIO CADUTA DI PERSONE - PARAPETTI NON IN SICUREZZA**

Rischio di distacco dei montanti e dei parapetti ad esso ancorati.

Si veda relazione in allegato.

Il sottoscritto Arch. Stefania MAGNI dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al custode giudiziario a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 09/11/2020

l'Esperto Nominato

