DEPOSITATO PCT
25/08/2021

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075
STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47
C.F. – P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 – FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CREDIT SOLUTIONS S.P.A

con avv. D. Fiorelli

Contro [redacted]

con avv. E. Litrico

RGE. 666/2020

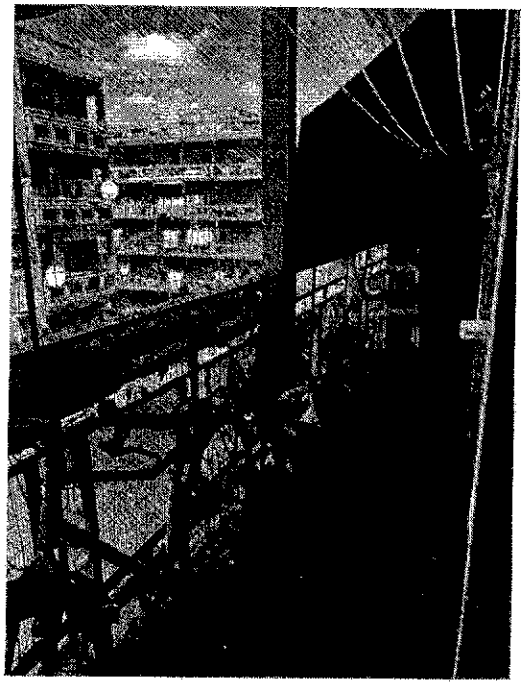
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Rita BOTTIGLIERI**

custode giudiziario: **avv. Rossana Aceti**

UDIENZA DEL 24/09/2021 ad ore 10:40

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Cilea 4/C p 7 dx



Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO via Cilea 4/C p 7**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 293, subalterno 29**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 86.877,83

da occupato: € 67.682,50

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

LOTTO 001

(Appartamento mq 96 piano 7)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO mq 96 piano 7 dx

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE via Cilea 4/C appartamento ad uso abitazione posto al piano 7 composto da 4 locali oltre servizi e un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [redacted]
- [redacted]

Liberi di stato al momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: *(in allegato)*

Intestati: Proprietà **1/1 in totale** di:

- [redacted]
- [redacted]

dati identificativi: **fg 2 part. 293 sub. 29**

dati classamento: Categoria **A/3** Classe 4 Consistenza 5,5 v Superficie cat tot mq 96 Rendita Euro 482,89 sez Urbana

Indirizzo: VIA MOZART WOLFGANG AMADEUS n. 25-35 piano: 7

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0494641 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 202026.1/2016)

1.4. Coerenze

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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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.

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale.

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.

(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:

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

Principali collegamenti pubblici:

Pioltello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita:

dalla Linea MM2 – [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum – Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio;

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio – Pioltello – Gallarate – Varese [Stazione Pioltello – Limito];

dal servizio attivo di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto..

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

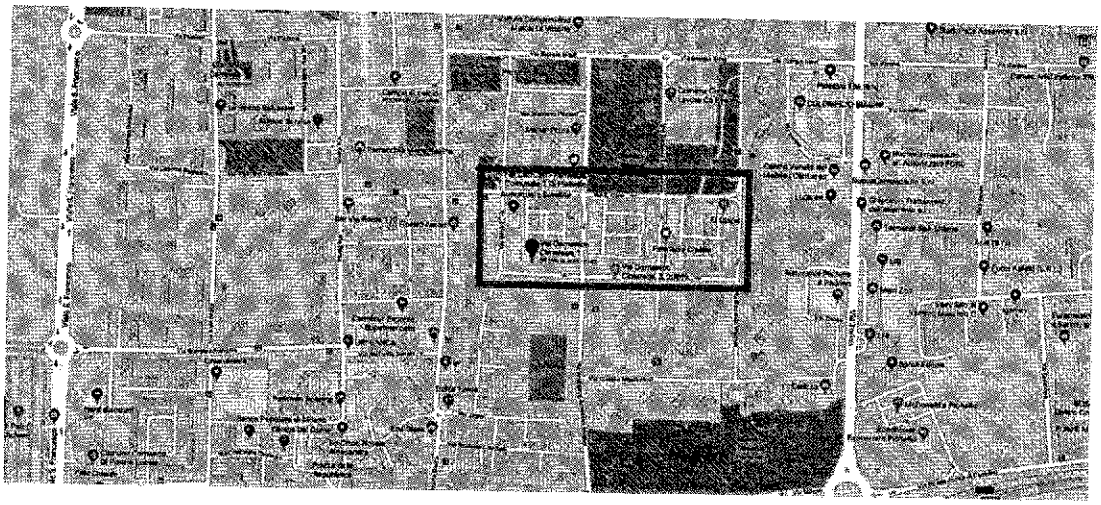
ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto

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

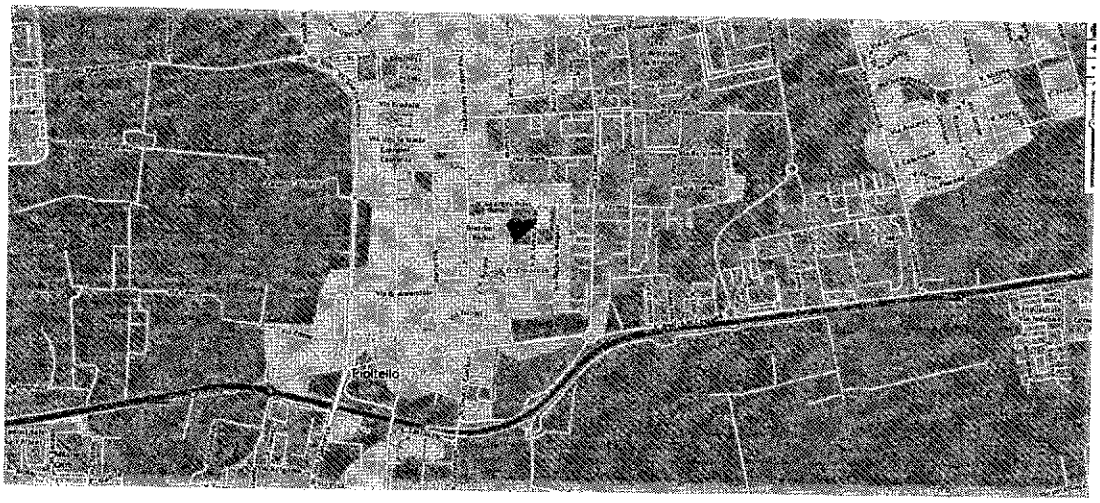
autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi

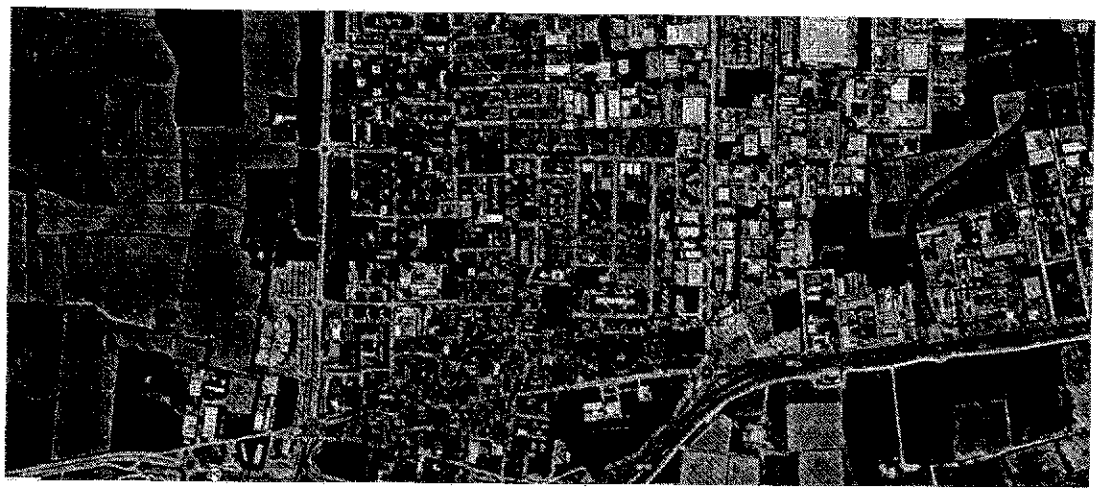
aeroporto LINATE 13 min auto

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59



QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA





QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 110 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963,

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: Klinker con fasce marca piano;
- 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: scarse;
-

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 96 senza accessori

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 C) con affaccio (NSEO) su strada e verso la corte interna. si articola su 10 piani fuori terra. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in condizioni scarse

condizioni di manutenzione dell'appartamento **buone**.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 7 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno cucina abitabile 2 camere e bagno, balcone, doppia esposizione su strada verso est e ovest.

Corpo A:

Appartamento mq 96:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC/legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp condizionamento: MULTISPLIT;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni non funzionante dal 2012 - realizzato impianto autonomo in assenza di permessi e certificazioni - RISCALDAMENTO + ACS;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina - anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia - PERDITA NEL WC / PASSO RAPIDO;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento: BUONE.**

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/07/2021 ad ore 13:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Aceti si è rinvenuto il debitore:

L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile con marito e figli

L'occupante si dichiara lavoratore;

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

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

Ai fini dell'odl si segnala presenza cane di taglia media.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 17/03/2006

[redacted]

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 17/03/2006**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 7254/4225 del 17/03/2006 in Milano

trascritto a Milano 2 in data 14/04/2006 - Registro Particolare 29828 Registro Generale 58615

contro [redacted]

a favore [redacted]

Prezzo: €. 150.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di

- [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale **ante ventennio dal18/01/1999 fino al 26/09/2002**

per acquisto con atto in autentica Notaio VALERIO CHIANESE Repertorio 67388/14579 del 18/01/1999 in Pioltello

trascritto a Milano 2 in data - 27/01/1999 - Registro Particolare 5330 Registro Generale 6974

Contro [redacted]

- [redacted]

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 26/09/2002 al 17/03/2006**

per acquisto con atto in autentica Notaio BUFANO MARIA Repertorio 223173/5680 del 26/09/2002

trascritto a Milano 2 in data 03/10/2002 - Registro Particolare 69735 Registro Generale 120191.

Contro [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA) alla data del 10/08/2020, implementata dalla verifica 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 24/08/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni** **NESSUNA**
- **Misure Penali** **NESSUNA**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** **NESSUNA**

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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

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

- **Iscrizioni**

  - **Ipoteca volontaria del 26/09/2002**

derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio BUFANO MARIA Repertorio 223174/5681 del 26/09/2002in Milano

iscritta a Milano 2 il 03/10/2002 - Registro Particolare 27910 Registro Generale 120192

a favore: UNICREDIT BANCA SpA con sede in Genova

contro [redacted]

Importo ipoteca € 232.406,00 di cui € 116.203,00 di capitale, durata del vincolo anni 25 al termine delle rate del mutuo.

  - **Ipoteca volontaria del 17/03/2006**

derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 7255/4226 del 17/03/2006 in Milano;

iscritta a Milano 2 il 14/04/2006 - Registro Particolare 13396 Registro Generale 58616

a favore: CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Sede BERGAMO (BG)

contro [redacted]

Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale, durata del vincolo anni 30 al termine delle rate del mutuo.

- **Pignoramenti**

  - **Pignoramento del 23/06/2020**

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 8082 del 23/06/2020

trascritto a Milano 2 il 05/08/2020 - Registro Particolare 55834 Registro Generale 88382

contro [redacted]

per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di RED SEA SPV Srl

Per un tot di €. 216.655,69 oltre oneri e accessori.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio FERRI che ha fornito le informazioni che seguono ***(in all)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

da rogito: 20,99

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

Da condominio 5,57

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 18/19 18/19 € 1.443,19 - a preventivo 19/20 € 1.469,60

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.355,98

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuno

ECOBONUS in itinere

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.

Debito totale €. 20.172,36

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili 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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

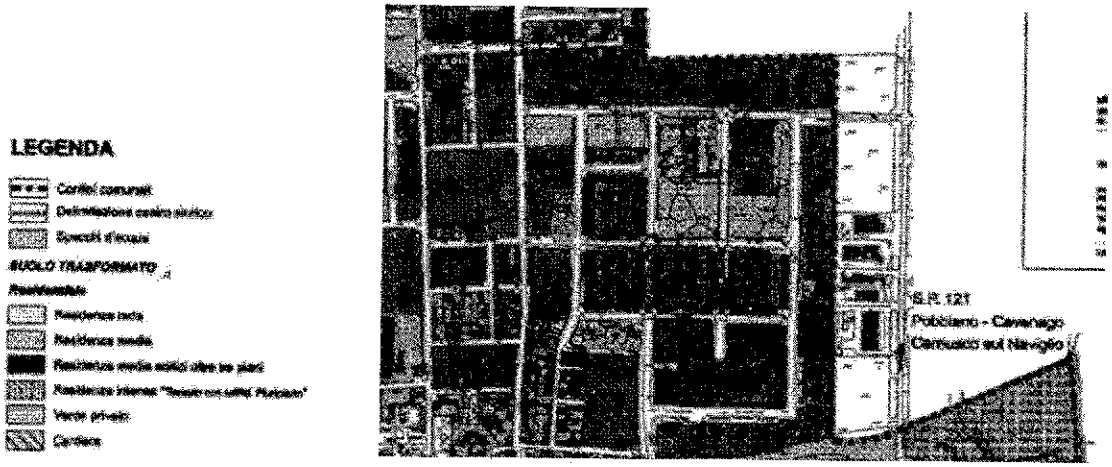
caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici 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; 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 finestrate 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



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n. 137/61 fab 37 del 15/12/1961.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 137/61 fab 13 del 22/11/1963

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

8.2 CONFORMITÀ TITOLI

CONFORME

8.3 CONFORMITÀ EDILIZIA:

DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

I REQUISITI MINIMI DI ABITABILITA' NON RISULTANO VERIFICATI

MANCA CERTIFICAZIONE CALDAIA. IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012. NON RISULTANO CERTIFICAZIONI RIGUARDO LE CANNE FUMARIE. PER REALIZZARE IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS SARA' NECESSARIO REALIZZARE SCARICO A PARETE PROVVISORIO PREVIA PRESENTAZIONE DI APPOSITA DEROGA COMUNALE SECONDO INDICAZIONI CONTENUTE IN LINEE GUIDA COMUNE PIOLTELLO DEL 27/11/2017 PROT. 49865 - 04/12/2017 PROT 51030 IN ALLEGATO. IN ALTERNATIVA SARA' POSSIBILE REALIZZARE IMPIANTO ELETTRICO A FAN COILS.

NB: SI RILEVA LA PRESENZA DI CALDAIETTA AUTONOMA IN ASSENZA DI PERMESSI

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** per mancato adeguamento impianti e differente partizione interna

sono sanabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI - CILA ONEROSA

Costi stimati: €. 3.500,00

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.

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

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

Le difformità consistono in differente partizione interna

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: 800,00

9 CONSISTENZA

9.1 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)

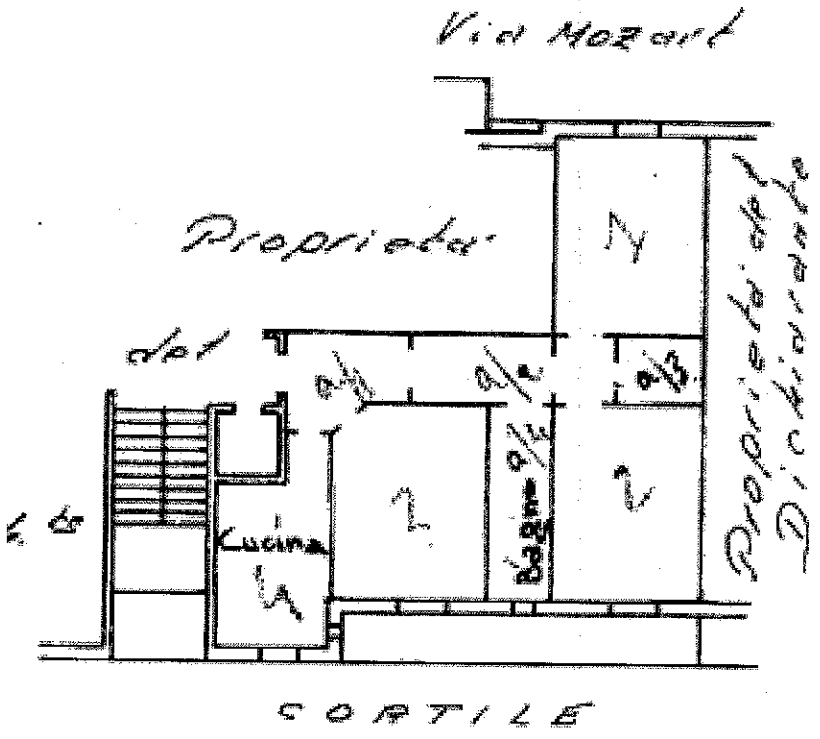
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". 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 divisori a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 7	sup lorda di pavimento	96,00	1	96,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,84	0,25	2,46
TOT		**105,84**		**98,46**



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

10 STIMA

10.1 Criterio di stima

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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

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

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

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori: "camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%. L'interesse maggiore è 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 settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, "*forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo*". Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale." Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: -7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia.

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

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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%). La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità. Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

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

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

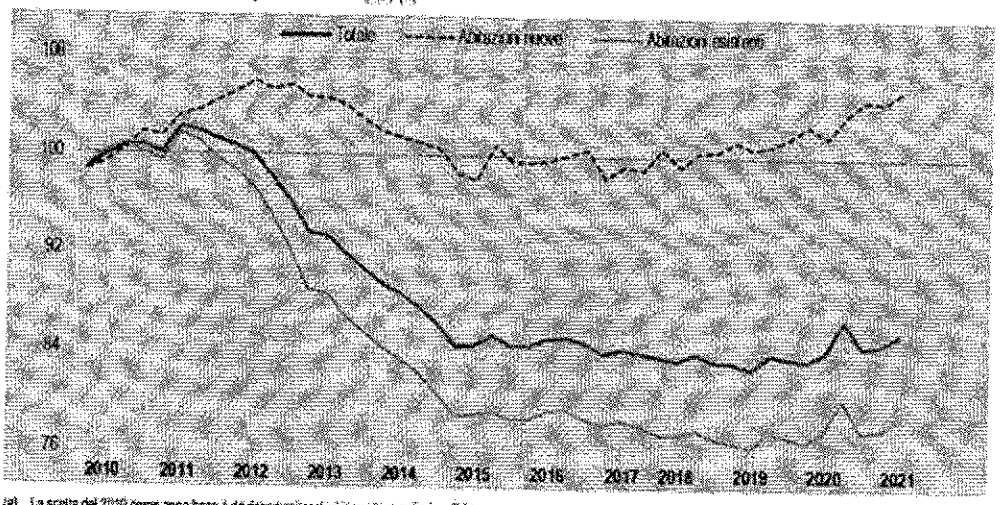
Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre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

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

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia. Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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 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 €/m²). 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 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,

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

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 temini di numero di annunci pubblicati, sono Seggiano, Limito, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è Seggiano con oltre 269 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.382 annunci immobiliari, di cui 1.275 in vendita e 107 in affitto, con un indice complessivo di 39 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 €/m² e 2.850 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.700 €/m²) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Le quotazioni a Pioltello sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.100 €/m² e 2.200 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.700 €/m², quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 367% 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 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.400 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,31%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.700 /m²	€ 10,8 /m²/mese	-2,06%	Q appartamenti
bivano	€ 1.600 /m²	€ 11 /m²/mese	+0,27%	Q bivani
casa indipendente	€ 1.750 /m²	-	-4,93%	Q case indipendenti
quadrivano	€ 1.850 /m²	-	-0,83%	Q quadrivani
trivano	€ 1.750 /m²	-	-3,76%	Q trivani
ufficio	€ 1.300 /m²	€ 6,8 /m²/mese	-4,42%	Q uffici
villa	€ 1.750 /m²	-	-5,25%	Q ville

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.833 al metro quadro, con un aumento del 7,51% rispetto a Giugno 2020 (1.705 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di € 1.845 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.

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.

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 dell'immobile, 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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

□ se l'immobile 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 "mixitè 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 DEI VALORI DI OFFERTA DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA, NONCHE' DALL'ANALISI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021.

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

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/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	1750	L	4,3	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	5,8	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1700	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	2,9	4,2	L
Box	Normale	800	1150	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L	6,1	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	4,4	5,9	L

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

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

Listino 2 del 2020 Provincia - Settore EST PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)

Provincia - Settore EST

PIOLTELLO (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.800,00	2.100,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.200,00	1.500,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	750,00	1.050,00
Centro - Negozi	€/m²	650,00	950,00
Centro - Uffici	€/m²	600,00	900,00
Centro - Boxes	€	11.000,00	15.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m²	800,00	1.050,00
Centro - Capannoni vecchi	€/m²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.650,00	2.000,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.150,00	1.400,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	650,00	900,00
Periferia - Negozi	€/m²	450,00	600,00
Periferia - Uffici	€/m²	550,00	800,00
Periferia - Boxes	€	7.500,00	*115.000,00*

Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

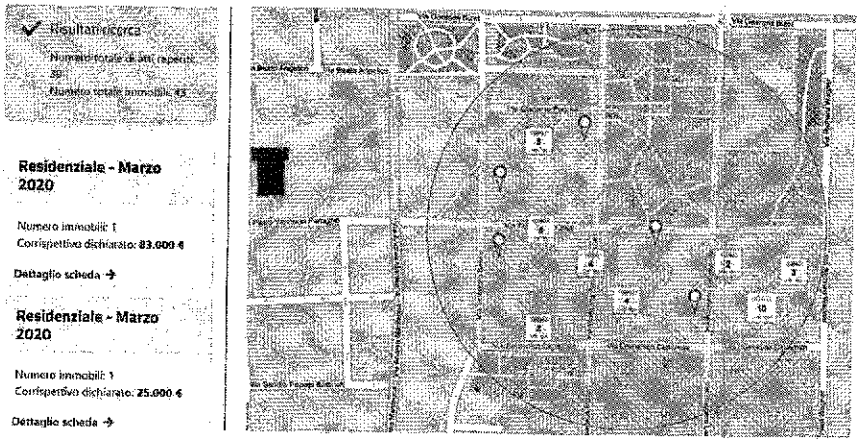
€/m² 650,00 - 900,00

□ LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 12 OFFERTE IMMOBILIARI

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 998,68

□ LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 39 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E MARZO 2021 NELL'AMBITO DEL SOLO QUARTIERE SATELLITE (raggio 200 ml)



Prezzo venduto €/mq 1.000,31

AGGIUDICAZIONI ASTE GIUGNO 2021

Prezzo aggiudicato €. 762,21

10.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni I trimestre 2021.

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

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

Indagine NOMISMA 2021

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

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

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ESECUZION IMMOBILIARI

10.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 7	96,00	€ 974,78	€ 93.578,71
BALCONE	2,46	€ 974,78	€ 2.397,95
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.976,66
Valore corpo			€ 95.976,66
Valore Accessori			€ 2.397,95
Valore complessivo intero			**€ 95.976,66**
Valore complessivo diritto e quota	**98,46**	**1**	**€ 95.976,66**

ID	Immobile	Sup Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
APPART mq 96	NO accessori	98,46	€ 974,78	€ 95.976,66

10.4 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%)	4.798,83 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	4.300,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	4.355,98 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	3.312,03 €

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.209,82
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 67.682,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 86.877,83**

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

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

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

Milano li 24/08/2021:

l'Esperto Nominato

Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a91c59