



**DEPOSITATO PCT**  
**17/01/2022**

**PERUCCI**  
engineering

**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**  
**PH. +39 3491880075**


[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

PEC: [MAGNI.8184@DAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@DAMILANO.IT)

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**CONDOMINIO VIA PANTELLERIA 4**

con avv. L. Bianco  
interventuto: **UBI BANCA**  
contro: 

con avv. R. Giovinazzo  
**RGE. 1291/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Simona Caterbi**  
**UDIENZA DEL 15/02/2022 ad ore 12:15**

Custode: avv. Sara Borghesan

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: in 20156 Milano Via Pantelleria n. 4 p 3





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Milano via PRIVATA PANTELLERIA n. 4 piano: 3**

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

Dati Catastali: **foglio 126, particella 501, subalterno 18**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 118.650,80

da occupato: €. 93.671,68



## LOTTO 001

(Appartamento 48 mq)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20156 Milano (MI) via Pantelleria n.4 appartamento su corpo interno ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi e 2 balconi.

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

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

- 

libera di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- 

dati identificativi: sez U, **fg. 126, part. 501, sub. 18**

dati classamento: ZC 2; **Cat A/3**; Cl 4; cons 2,5v; Sup Cat Tot 48 mq, Tot escluse aree scoperte 42 mq; R €. 342,15.

Indirizzo: VIA PRIVATA PANTELLERIA n. 4 piano: 3;

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

##### 1.4. Coerenze

Da nord a sud in senso orario: Altra Ul (sub 17)/map 114 (cortile) map 114 (cortile)/map 122 (cortile).

NB: Si precisa che la particella 501 proviene per soppressione VARIAZIONE del 15/07/2009 protocollo n. MI0667733 in atti dal 15/07/2009 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 111842.1/2009) da:

- foglio 126 particella 23
- foglio 126 particella 112 subalterno 1
- foglio 126 particella 113 subalterno
- foglio 126 particella 112 subalterno 2



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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

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

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: VILLAPIZZONE - BOVISA - CENTRO.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: PARCO DI TRENNO.

Attrazioni storiche: CERTOSA DI GAREGNANO.

Principali collegamenti pubblici: TRAM 19 1 minuto a piedi, AUTOBUS 57 5 minuti a piedi, TRAM 1-12 10 minuti a piedi, PASSANTE FERROVIARIO VILLAPIZZONE 10 minuti a piedi, A8 PIAZZALE KENNEDY 5 minuti auto

Servizi offerti dalla zona: SUPERMERCATI - NEGOZI - FARMACIE - BANCHE, CENTRO SPORTIVO VILLAPIZZONE, CROCE VERDE SEMPIONE, HILTON HOTEL, MIP BOVISA, PORTELLO ACCURSIO CENTRO COMMERCIALE, CIMITERO MAGGIORE, MONTE STELLA, ISTITUTO COMPRENSIVO STATALE CONSOLE MARCELLO, LICEO SCIENTIFICO BOTTONI, SCUOLE PRIMARIE E SECONDARIE, UCI CINEMA CERTOSA, CIVICA SCUOLA DI MUSICA - VILLA SIMONETTA, ASL, UFFICI COMUNALI, BIBLIOTECA PUBBLICA.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Pantelleria 4 zona popolare del quartiere di Villapizzone. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio su corpo interno di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 90 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone carraio in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ con/senza accessori

A due passi da p.le Accursio, dal centro commerciale "il portello", dagli uffici comunali e asl, dall' ingresso autostradale, in zona ottimamente servita da svariate linee di autobus e tram, in mini palazzina di recente realizzazione, silenzioso e tranquillo, unità residenziale senza accessori sita in Milano via Pantelleria 4 - piano 3 corpo interno.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad abitazione composta da 2 vani con servizio. Triplo affaccio verso corte interna.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via Pantelleria 4 con affaccio anche verso la corte interna, si articola su 4 piani fuori terra e 1 piano cantinato occupato spesso abusivamente da SFD. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di viale Certosane accentua l'eccesso del traffico.

Appartamento piano 3 con ascensore ed accesso tramite balcone di altra proprietà, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista e balcone, camera e bagno, balcone di accesso, tripla esposizione su cortile NE SE SO.

#### Corpo A:

##### Appartamento 48 mq:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso . Doppia mano vernice lavabile. Alcune zone di muffa;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: ASSENTE;
- acqua calda sanitaria: prodotta da bollitore elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: MULTISPLIT/POMPE DI CALORE;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.



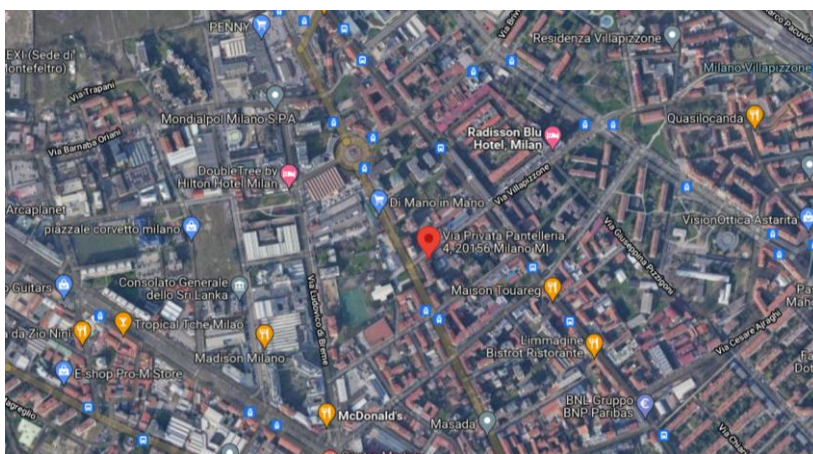
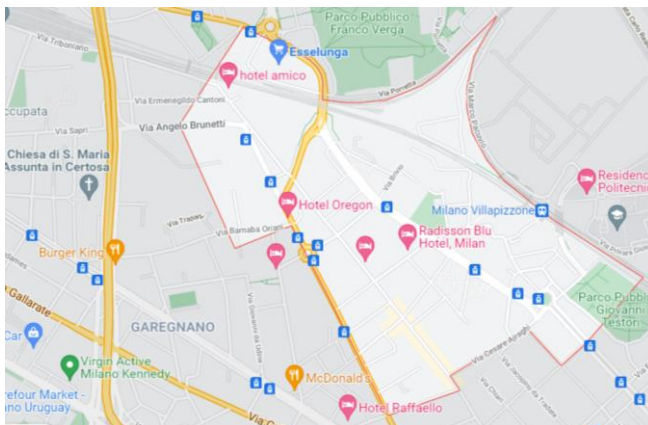
## 2.4. Breve descrizione della zona

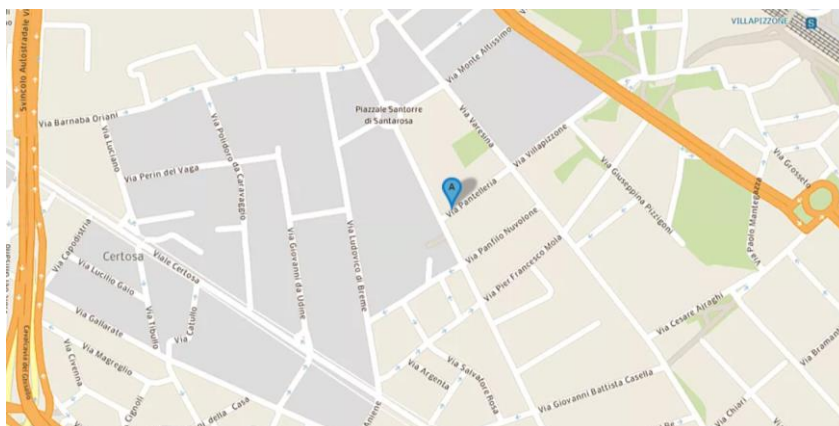
Villapizzone è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-occidentale della città, appartenente alla Zona 8. Dopo la Seconda guerra mondiale, il vecchio borgo di Villapizzone è stato inglobato dalla crescita della città. Il toponimo, scarsamente noto per decenni, ha conosciuto una nuova diffusione a partire dall'apertura dell'omonima stazione ferroviaria, fermata delle linee del servizio ferroviario suburbano. Villapizzone è collegata al centro città con i treni delle linee S5 ed S6 del servizio ferroviario suburbano che fermano alla Stazione di Milano Villapizzone, impianto che ha sostituito l'antica Stazione di Bovisa FS demolita alla fine del XX secolo, e con le linee tramviarie urbane 1 e 12.

Servizi Scuole Scuola primaria - Rinnovata Pizzigoni ( I.C. "Rinnovata Pizzigoni") Vicino al polo universitario Politecnico Bovisa.

Potenzialità È in fase di ultimazione la ristrutturazione del centro sportivo Pavese.

Problemi L'ex Tiro a Segno Nazionale è da anni in stato di abbandono, tanto che è occupato abusivamente da nomadi. Il quartiere è carente di commercio al dettaglio e verde. Viene richiesto un riordino viabilistico che integri parcheggi e piste ciclabili. Zona carente per nidi e pediatri.





## 2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601980209 del 02/12/2009 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/12/2021 ad ore 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Sara Borghesan, si è rinvenuto il sig. [REDACTED] che si è dichiarato fratello dell'occupante ed ha dichiarato l'immobile:

Occupato senza alcun titolo da [REDACTED]

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di risulta esistere un Contratto di locazione di il perito è ancora in attesa di copia da parte della Direzione Provinciale di Milano 4. Sarà cura del perito in caso di esito positivo integrare la perizia prima dell'udienza 569.

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

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

Contratto 12195/3t/2016 UT MI 2 TNM.



contratto di locazione stipulato il 29.11.2016 (registrato il 2.12.2016 al n. 12195 serie T) tra la [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] della durata di anni quattro (dall'1.12.2016 al 30.11.2020 con tacito rinnovo alla prima scadenza per ugual periodo, salvo recesso con preavviso di tre mesi) con canone annuale di € 6.000,00 (da corrispondere in 12 rate mensili di € 500,00 ciascuna), oltre € 1.800,00 annue per spese condominiali (da corrispondere in 12 rate mensili di € 150,00 ciascuna)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 09/11/2012

- [REDACTED]  
proprietà per la quota di 1/1 dal 09/11/2012

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] Repertorio 2769/1945 del 09/11/2012 in Bollate;

Registrato a Milano 2 il 19/11/2012 n. 13560 1T;

trascritto a Milano 1 in data 20/11/2012 - Registro Particolare 42232 Registro Generale 58465.

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

Prezzo: €. 148.000,00

Prima casa. Si precisa che [REDACTED] è residente in altro comune dal 19/06/2015. Risulta quale dante causa di contratto di affitto per l'immobile oggetto di esecuzione dal 2016.

### 4.2. Precedenti proprietari

#### Ante ventennio dal 01/04/1998 al 18/12/2007

- 1/1 [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano in data 01/04/1998 ai nn. 118099 /16407;

registrato a MILANO in data 09/04/1998 ai nn. 788/1V;

trascritto a MILANO 1 in data 06/04/1998 ai nn. 13110/9077.

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

#### dal 18/12/2007 al 23/03/2009

- 1/1 [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano in data 18/12/2007 ai nn. 168386 /33880

registrato a MILANO 6 in data 27/12/2007 ai nn. 3222/1T





trascritto a MILANO 1 in data 28/12/2007 ai nn. 98046/47/57187/88.

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

**dal 23/03/2009 al 17/02/2010**

- **1/1** [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED] al 23/03/2009 al 17/02/2010.

In forza di compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano in data 23/03/2009 ai nn. 171601/35820;

registrato a MILANO 6 in data 02/04/2009 ai nn. 7844/1T;

trascritto a MILANO 1 in data 07/04/2009 ai nn. 17235/10753.

Note: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/03/2009 protocollo n. MI0508090 in atti dal 16/06/2009 Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 1 n: 7844 del 02/04/2009 TRASCRIZIONE 10753/09 (n. 50219.1/2009)

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

**dal 17/02/2010 al 09/11/2012**

**1/1** [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED] 17/02/2010 al 09/11/2012.

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] notaio in Milano in data 17/02/2010 ai nn. 173821/37100;

registrato a MILANO 6 in data 03/03/2010 ai nn. 4829/1T;

trascritto a MILANO 1 in data 04/03/2010 ai nn. 12241/7700.

Note: Dandosi atto che con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Busto Arsizio in data 28/03/2013 rep. 3165/2215 reg. a [REDACTED] il 15/04/2013 1766/1T la [REDACTED] ha trasferito la propria sede legale da Bergamo a Milano, via Pantelleria 4.

A favore: 1/1 [REDACTED]

Contro: 1/1 [REDACTED]

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Milano alla data del 29/11/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 16/01/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno dell'atto di pignoramento del 2019.

**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

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

Servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1062 cc. a carico dell'appartamento sub 17 in atto in autentica notaio [REDACTED] in Milano, del 10/12/2010 rep 13477/7105;

registrato a Milano 6 il 27/12/2010 n. 15665 1T;

trascritto a Milano 1.

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

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 18/12/2007**

Derivante da: MUTUO FONDIARIO CONDIZIONATO;

A rogito di [REDACTED] notaio in Milano in data 18/12/2007 ai nn. 168387/33881;

Registrata a MILANO 6 in data 27/12/2007 ai nn. 32223/1T;

Iscritta a MILANO 1 in data 28/12/2007 ai nn. 98048/22396;

Importo ipoteca: €8.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00;

Note: Successivamente suddiviso in quote giusta atto ricevuto dal medesimo notaio in data 30/11/2009 rep. 173315/36781

registrato a Milano 6 in data 01/12/2009 27885/1T

annotato in data 19/01/2010 RG 2879 RP 407 (in allegato).

A favore di [REDACTED] Sede GENOVA (GE) CF: 02942940103

contro [REDACTED] Sede MILANO (MI) CF:01389250091

In forza di tale annotazione all'UI n. 16 oggetto di esecuzione è stata attribuita la quota di €. 272.000,00 di importo totale €. 136.000,00 quota capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**



**Pignoramento del 21/07/2014**

TRIBUNALE Repertorio 2381 del 21/07/2014

trascritto a Milano 1 il 06/11/2014 - Registro Particolare 40689 Registro Generale 55934

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

in favore di: [REDACTED] 4<sup>a</sup> Sede MILANO (MI) CF: 97559700154

**Pignoramento del 25/06/2018**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 23709 del 25/06/2018

trascritto a Milano 1 il 23/11/2018 - Registro Particolare 61269 Registro Generale 89129

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

in favore di: [REDACTED] Sede MILANO (MI) CF: 97559700154

**Pignoramento del 10/10/2019**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 32087 del 10/10/2019

trascritto a Milano 1 il 10/12/2019 - Registro Particolare 63491 Registro Generale 92553

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

in favore di: [REDACTED] Sede MILANO (MI) CF: 97559700154

Per €. 6.122,60 Oltre spese ed interessi

• **Altre trascrizioni**

nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio SPAZIO3 A Srl GESTIONI IMMOBILIARI INTEGRATE, con sede in MILANO che NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 75,329/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo. (69,494/1000 da rogito)

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

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 insolte



relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

**ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo VI Tessuti di rinnovamento Urbano art. 23. Art 22 NA PdR.**

### Riquadro 1 Municipio 8 Nucleo di Identità Locale 71 VILLAPIZZONE

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto:0,5 mq/mq.

### Classificazione sismica

La **nuova zonizzazione sismica** approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le **disposizioni previste dalla LR n. 33/2015** del 12/10/2015 **sono divenute efficaci dal 10/04/2016.**

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


GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica bassa.

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

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

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA Intestazione:   
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47) Per lavori:  
NUOVA COSTRUZIONE  
Rilascio in data 28/06/1994 al n. di prot. 767 PG 295619/41321/85



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

- Numero pratica: SUPER DIA - Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE 16/03/2006 PROT 1994/2006 PG 359996/2006 per recupero sottotetto.
- DIA 04/09/2006 prot. 834048/2006 PG 7119/2006.
- DIA 27/07/2009 Prot. 576456/2009 PG 8489/2009 con fine lavori.
- CILA 06/12/2010 PG 950076/2010.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

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

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

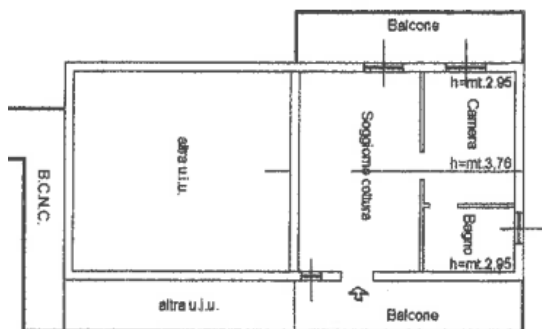
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 3	sup lorda di pavimento	48,00	1	48,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,61	0,25	2,40
BALCONE DI ACCESSO	sup lorda di pavimento	9,61	0,15	1,44
<b>TOT</b>		<b>67,21</b>		<b>51,84</b>



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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle



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

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

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

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

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

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

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

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

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

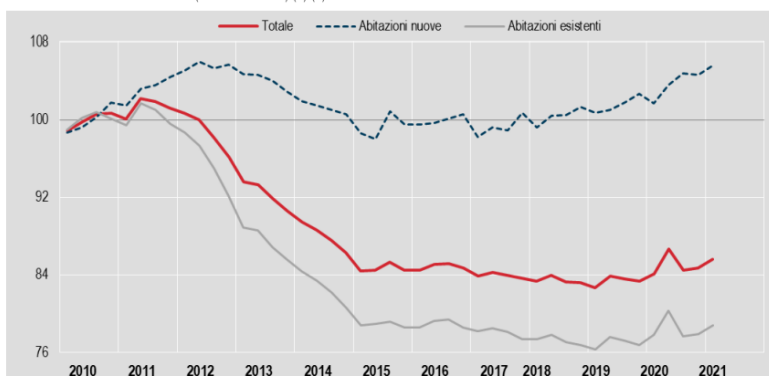
Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi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

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



“La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità”. Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%. L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti. Anche secondo i dati ISTAT 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB. Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020). Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia. Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

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



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

## Il mercato immobiliare di Milano

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

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Bocconi, Città Studi, Isola, Porta Romana, Porta Venezia, Sempione, San





Siro. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 4.293 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

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

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



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

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

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

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

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur subiranno un aumento del prezzo al metro quadro del'8,4%, del 7,7% e del 7,6%. Cresce anche la periferia Sud, con Corvetto che guadagna 8,9 punti percentuali e



Abbiategrosso-Chiesa Rossa che vedrà aumentare il valore dei prezzi del 7,6%. Interessante per possibili investimenti anche viale Certosa: +7,9%. Più in generale, nel 2022 cresceranno i prezzi nella maggior parte dei quartieri. Uniche eccezioni, con segno negativo, la centralissima zona di Palestro (-2,9%) e il quartiere della Maggiolina (che perderà 2,4 punti percentuali).

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

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

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

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

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

Il semicentro, a Pagano gli immobili più cari

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

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

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

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

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

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

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



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

La Periferia Nord-Ovest è quella che registra probabilmente i valori più contenuti: in zona Certosa-Villapizzone le quotazioni sono tra i 1.600 e i 2.100 euro al metro quadro per l'usato in buono stato di tipologia economica e media.

A Nord, in zona Dergano, si trovano valori medi intorno ai 2.500 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. Stabili sia la zona di Zara-stria, con 2.500 euro al metro quadro; sia la zona di Farini che registra valori intorno ai 2.800 euro al metro quadro per soluzioni di tipologia media in buono stato, mentre salgono a 3.300 euro al metro quadro per immobili signorili, fino a 3.750 euro al metro quadro per il signorile ottimo. Infine, Niguarda e Affori, con medie tra 2.250 e 2.700 euro al metro quadro per la tipologia media.

A Nord-Est, in zona Viale Monza-Precotto- le quotazioni si attestano tra i 1.900 e i 2.450 euro circa al metro quadro per l'usato in buono stato. IN crescita il quartiere di Turro, con 2.300 e 3.000 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. E la crescita maggiore è di Nolo dove si registrano valori intorno ai 2.700-3.370 euro al metro quadro per soluzioni in buono stato economiche o civili.

I valori sono tendenzialmente più alti per la zona Lambrate, con appartamenti signorili che raggiungono massimi intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni in ottimo stato. Città Studi registra quotazioni per il signorile a 4.800 euro al metro quadro se in ottimo stato. E in zona Corsica i prezzi raggiungono 4.100 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato.

Passando alla periferia Sud, cresce leggermente la zona Barona-Famagosta in cui attesta una media di 2.400 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni. Per la zona Lodi-Corvetto si richiedono fino a 2.100 euro al metro quadro e in zona Ripamonti anche 3.200 euro al metro quadro per le soluzioni signorili.

A concludere questa rassegna, la periferia Ovest, in cui crescono i valori di Bande Nere: 3.950 euro al metro quadro in media per un immobile signorile. In zona Lorenteggio si trovano quotazioni sui 2.700 euro al metro quadro per le soluzioni medie e in zona San Siro si registrano valori intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro al metro quadro per il signorile ottimo stato.

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

Corvetto e Rogoredo: da 3.475 a 3.783 euro (8,9%).

Precotto, Turro: da 3.591 a 3.894 (8,4%).

Viale Certosa, Cascina Merlata: da 3.448 a 3.720 euro (7,9%).

Cimiano, Crescenzago, Adriano: da 3.062 a 3.299 euro (7,7%).

Abbiategrasso, Chiesa Rossa: da 3.795 a 4.084 euro (7,6%).

Pasteur, Rovereto: da 4.085 a 4.394 euro (7,6%).

Bicocca, Niguarda: da 3.264 a 3.510 euro (7,5%).

Udine, Lambrate: da 3.731 a 3.974 euro (6,5%).

Porta Vittoria, Lodi: da 4.422 a 4.693 euro (6,1%).

piazza Napoli, Soderini: da 4.818 a 5.094 euro (5,7%).



San Siro, Trenno: da 3.427 a 3.588 euro (4,7%).  
Centrale, Repubblica: da 5.942 a 6.212 (4,5%).  
Solari, Washington: da 6.311 a 6.595 euro (4,5%).  
Bisceglie, Baggio, Olmi: da 2.476 a 2.583 euro (4,3%).  
Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).  
Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).  
Affori, Bovisa: da 3.072 a 3.186 euro (3,7%).  
Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%)  
Ponte Lambro, Santa Giulia: da 2.646 a 2.741 euro (3,6%).  
Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).  
Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%)  
Famagosta, Barona: da 3.690 a 3.807 euro (3,2%).  
Bande Nere, Inganni: da 4.066 a 4.177 euro (2,7%).  
Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).  
Forlanini: da 2.734 a 2.789 euro (2,0%).  
Ripamonti, Vigentino: da 3.960 a 4.035 euro (1,9%).  
Città Studi, Susa: da 4.881 a 4.967 euro (1,8%).  
Porta Genova, Ticinese: da 7.356 a 7.469 euro (1,5%).  
Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).  
Garibaldi, Moscovia e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8% ).  
Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).  
Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

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

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

**Villapizzone** è una zona della città di Milano, distante circa 5200 metri dal centro.

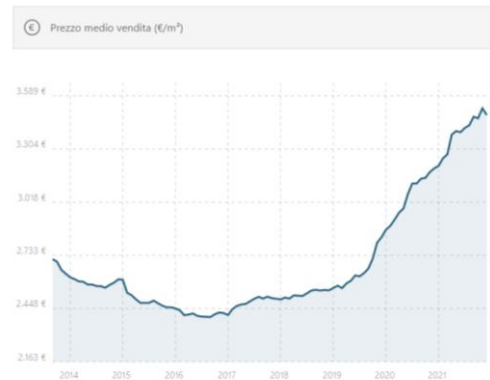


Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Villapizzone è di circa 2.750 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.400 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo degli appartamenti in zona Villapizzone a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.900 €/m<sup>2</sup> e 3.800 €/m<sup>2</sup>.

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Viale Certosa, Cascina Merlata

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



#### Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Villapizzone a Milano

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 2.750 /m <sup>2</sup>	€ 16,4 /m <sup>2</sup> /mese	Q appartamenti in vendita in zona Villapizzone a Milano
bivano	€ 2.800 /m <sup>2</sup>	€ 15,1 /m <sup>2</sup> /mese	Q bivani in vendita in zona Villapizzone a Milano

A Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.467 al metro quadro, con un aumento del 8,14% rispetto a Dicembre 2020 (3.206 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Viale Certosa, Cascina Merlata ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 3.493 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.878 al metro quadro.

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

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

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

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

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

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

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli



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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

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

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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

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

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA Codice zona: D30 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

**Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.400,00/1.650,00**

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2021. CITTA' SETTORE NORD**

**Tipologia: Appartamenti recenti**

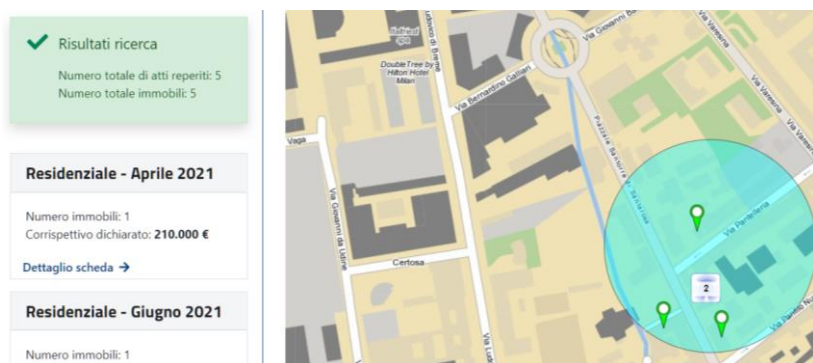
**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.900,00/2.800,00**

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

**€/mq. 3.109,96**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI APRILE E SETTEMBRE 2021 NEL RAGGIO DI 100**

**Prezzo venduto €/mq: 2.920,58**



## 9.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

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



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

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

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

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 1 2021.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 3	48,00	€ 2.409,12	€ 115.637,98
BALCONE	2,40	€ 2.409,12	€ 5.785,99
BALCONE DI ACCESSO	1,44	€ 2.409,12	€ 3.471,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.895,57
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 124.895,57</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>51,84</b>	<b>1</b>	<b>€ 124.895,57</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5% )

6.244,78 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.240,00 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 116.410,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 93.671,68

#### Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 118.650,80**

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





espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali. Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo 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 17/01/2022

l'Esperto Nominato





**ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
  - ALL 2            Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
  - ALL. 3            Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
  - ALL 4            Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione-TITOLO DI POSSESSO
- ALL. 5            Visura storica catastale dei beni
  - ALL 6            Pratiche edilizie
  - ALL. 7            Attestazione invii relazione alle parti
  - ALL. 8            Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.



**RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001**  
**IMMOBILE IN 20156 MILANO**  
**VIA PANTELLERIA 4 p 3**

















