



DEPOSITATO PCT
24/09/2021

perucci
engineering

DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

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

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

PEC: MAGNI.B1B4@DAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 218/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

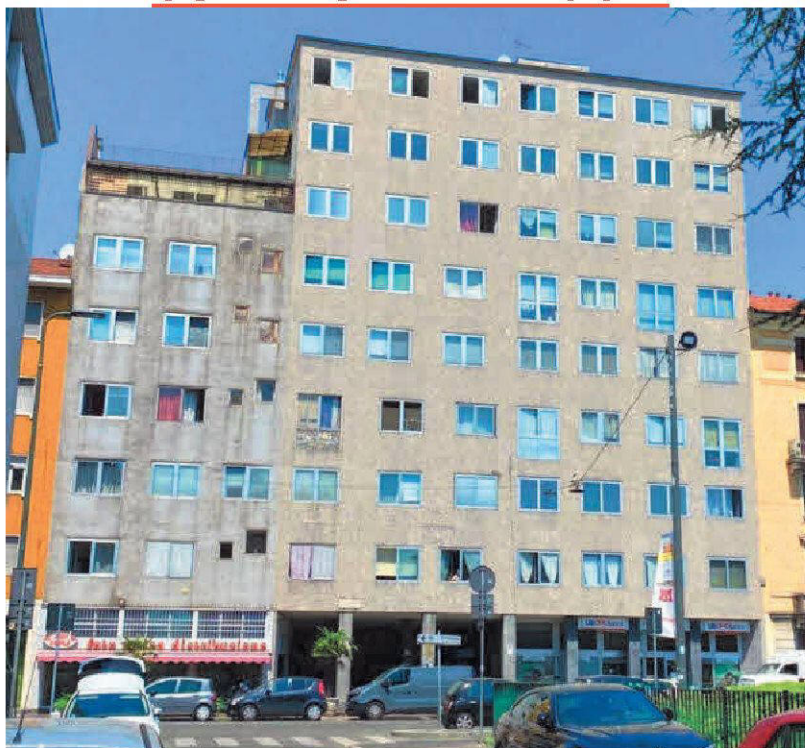
UDIENZA DEL 23/09/2021 ad ore 10:00

Custode: avv. Alessandra Croci

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20127 Milano - via Padova 175 p 7

**AGGIORNAMENTO DEL 24/09/2021 - LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE
OGNI PRECEDENTE VERSIONE**





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20127 **Milano via Padova 175**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 203, particella 257, subalterno 33 ,**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 89.448,22

da occupato: € 70.617,02





LOTTO 001

(Appartamento mq 46 p 7)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20127 Milano (MI) via Padova 175 scala dx appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo composto da tre locali oltre servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento Grava sui beni oggetto di pignoramento sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

dati identificativi: **fg. 203 part. 257 sub. 33**

dati classamento: zc 3; cat A3; Cl 2; cons 3,5v; Sup cat tot 46 mq; r €. 334,41.

Indirizzo: VIA PADOVA n. 175 piano: 7;

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

1.4. Coerenze

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20127 Milano all'interno del Municipio 2, quartiere PADOVA

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.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SESTO SAN GIOVANNI).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi..

Attrazioni storico paesaggistiche: PARCO LAMBRO.

Molto buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1961.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in materiale lapideo con serramenti in alluminio a filo muro;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 46 senza accessori

A soli trecento metri dalla fermata MM2 linea verde di Cimiano che porta direttamente con sole due fermate di metropolitana all'università di città studi e al politecnico di Milano, al settimo livello di una palazzina signorile con ascensore e servizio di portineria.

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 lungo la via, con affaccio a NO su cortile interno e SE su via Padova. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di viale Padova e Palmanova ne accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza di MM2 Cimiano. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione. L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Appartamento piano 7 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, cucinetta, bagno, camera e soggiorno, doppia esposizione SE su via Padova e NO su cortile interno.

Appartamento in condizioni buone

Corpo A:

Appartamento:

- 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 alluminio e vetri doppi; - apertura doppia battente/vasistas
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno - battenti e soffietto;
- imp. citofonico: presente AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pannelli;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona multitecnica molto viva, ultra servita da ogni tipo di negozi , strutture , supermercati , scuole e asili, ben collegata inoltre dai mezzi di superficie : 53 (sesto marelli-lambrate fs) 56 (quartiere adriano- loreto) 44 (turro - cascina gobba).

metropolitana distante 5 min a piedi MM2 CIMIANO

autobus distante 5 min a piedi linee 53/44/56/51

tangenziale distante 5 min auto

autostrada distante 10 min auto

Potenzialità della zona: La parrocchia di San Giovanni Crisostomo è un modello di dialogo tra le religioni, così come la "Casa della cultura islamica

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514600578508 del 30/12/2008

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 07/07/2021 ad ore 11:56 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Croci tramite accesso disgiunto, si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli da sola.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 17/09/2010

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio

trascritto a Milano 1 in data 27/09/2010 -

A favore

Contro:

4.2. Precedenti proprietari dal 10/11/2005 al 17/09/2010

dal 11/02/1988 (ante ventennio) al 10/11/2005

Con atto a rogito Notaio Pasquale



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giuseppe Brunelli Notaio in Perugia alla data del 10/03/2020, 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 atti)**) alla data del 09/08/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 27/09/2010 Registro Particolare 12189 Registro Generale 57429

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio TORNAMBE' MASSIMILIANO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) in data 17/09/2010 rep. 11754/7120

a favo

contro

Importo ipoteca € 315.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale, durata del vincolo al termine delle rate del mutuo: 30 anni e 1 mese.

SURROGATA AI SENSI DELL'ART.120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993 in data 25/09/2014 repertorio 7652/4048 Notaio MALVANO MASSIMO Sede MONZA (MI)





ANNOTAZIONE presentata il 29/09/2014 a Milano 1 - Registro particolare n. 5752 Registro generale n. 47873, Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 12189 del 27/09/2010.

A favore

contro: 1

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

CON L'ATTO CHE SI ANNOTA: "PREMESSO - CHE CON ATTO A ROGITO NOTAIO TORNAMBE' MASSIMILIANO IN DATA 17 SETTEMBRE 2010 REP. N. 11754/7120 REGISTRATO A MILANO 2 IL 24 SETTEMBRE 2010 AL N. 3440 SERIE 1T, E' STATO STIPULATO TRA LA BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. ED I SIGNORI UN CONTRATTO DI MUTUO DI EURO 175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00) DESTINATO ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE AD USO PRIMA CASA DI ABITAZIONE; - CHE IN FORZA DEL PREDETTO CONTRATTO E' STATA ISCRITTA, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 1, IPOTECA DI EURO 315.000,00 (TRECENTOQUINDICIMILA/00) IN DATA 27 SETTEMBRE 2010 AI N.RI 57429/12189; - CHE CON ATTO IN DATA 29 OTTOBRE 2010, REPERTORIO N. 74896 RACCOLTA 25325 A ROGITO DEL DOTT. TALICE PAOLO, NOTAIO ISCRITTO NEL RUOLO DEL COLLEGIO NOTARILE DI TREVISO, LA SOCIETA' VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A., HA INCORPORATO LA SOCIETA' BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. - CON SEDE SOCIALE IN VERBANIA INTRA, PIAZZA ALDO MORO, 8, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI VERBANIA N. 00118720036 COD. ABI 5548; SUCCESSIVAMENTE, A DECORRERE DAL 31 GENNAIO 2011, LA DENOMINAZIONE SOCIALE E' STATA VARIATA IN "VENETO BANCA S.C.P.A.", IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 25 GENNAIO 2011 REP. N. 75582 RACC. N. 25777 REGISTRATO A TREVISO IL 10 FEBBRAIO 2011 AL N. 2692 SERIE 1T, A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. TALICE PAOLO; - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE UNITARIA DI CARTOLARIZZAZIONE, AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 ED IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO", AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA DETTA LEGGE N. 130/1999, NONCHE' DELL'ART. 58 DEL D.LGS 1^ SETTEMBRE 1993 N. 385, CONCLUSO IN DATA 4 NOVEMBRE 2011 HA ACQUISTATO PROSOLUTO DA VENETO BANCA S.C.P.A. UN CERTO NUMERO DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO, DERIVANTI DA CONTRATTI DI MUTUO CHE, ALLA DATA DEL 1^ SETTEMBRE 2011 RISULTAVANO NELLA TITOLARITA' DELLA PREDETTA BANCA CEDENTE; - CHE, FRA I CREDITI COME SOPRA CEDUTI FIGURA ANCHE QUELLO VANTATO NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA, DERIVANTE DAL SOPRA CITATO MUTUO; - CHE E' STATA DATA PUBBLICITA' ALLA SUDDETTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE MEDIANTE AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 10 NOVEMBRE 2011; - CHE UNITAMENTE AI CREDITI OGGETTO DELLA CITATA CESSIONE IN BLOCCO SONO STATI ALTRESI' TRASFERITI ALLA SOCIETA' TUTTI GLI ALTRI DIRITTI DERIVANTI ALLA VENETO BANCA S.C.P.A. DAI CONTRATTI DI MUTUO, CHE ASSISTONO E GARANTISCONO IL PAGAMENTO DEI CREDITI OGGETTO DEL SUMMENZIONATO CONTRATTO DI CESSIONE, O ALTRIMENTI AD ESSO ACCESSORI, IVI INCLUSE LE GARANZIE IPOTECARIE; IL TUTTO SENZA ULTERIORI FORMALITA' O ANNOTAZIONI, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 4 DELLA LEGGE N. 130/1999 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B.; - CHE LA PARTE MUTUATARIA E' ATTUALMENTE DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI DENARO PARI AD EURO 164.116,74 (CENTOESSANTAQUATTROMILACENTOSIEDICI/74), DERIVANTE DAL PREDETTO MUTUO; - CHE, AI FINI DELLA DETRAZIONE IRPEF DEGLI INTERESSI PASSIVI, LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL



MUTUO DA ESTINGUERE ERA DESTINATO ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE AD USO PRIMA CASA DI ABITAZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA; - CHE PROPRIO AL FINE DI PAGARE DETTO DEBITO LA PARTE MUTUATARIA HA RICHiesto ALLA PARTE MUTUANTE IL MUTUO STIPULATO CON IL PRESENTE ATTO; - CHE E' INTENZIONE DELLE PARTI DI AVVALERSI DEL DISPOSTO DELL'ARTICOLO 1202 DEL CODICE CIVILE, E QUINDI DELLA SURROGAZIONE DELLA PARTE MUTUANTE NEI DIRITTI DELLA PARTE CREDITRICE; - CHE QUINDI LA PARTE MUTUATARIA HA CHIESTO, AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL T.U.B. LA SURROGAZIONE NELL'IPOTECA RELATIVA AL MUTUO PREDETTO, GIA' CONTRATTO CON IL CREDITORE; - CHE IL CREDITORE, COME SOPRA RAPPRESENTATO, INTERVIENE AL PRESENTE ATTO ALL'ESCLUSIVO FINE DI PRESTARE LA QUIETANZA, PREVISTA DALL'ART. 1202 DEL CODICE CIVILE, E DI CONSENTIRE ALL'ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE DI CUI ALL'ART. 2843 DEL CODICE CIVILE, RIMANENDO ESTRANEO ALLE RESTANTI PREVISIONI DEL PRESENTE ATTO; - CHE LA PARTE MUTUATARIA HA CHIESTO ALLA PARTE MUTUANTE DI POTER SOSPENDERE IL PAGAMENTO DI N. 12 (DODICI) RATE A SCADERE DEL MUTUO STIPULATO CON IL PRESENTE ATTO PER UN PERIODO COMPLESSIVO DI 12 (DODICI) MESI; - CHE LA PARTE MUTUANTE HA ADERITO A TALI RICHIESTE. TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO, --- CONCESSIONE DEL MUTUO E QUIETANZA AI SENSI DELL'ART. 38 DEL TESTO UNICO - D.LGS N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993 (IN SEGUITO DENOMINATO PER BREVIITA' "T.U.B.") E SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO IL CREDITO FONDIARIO E DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE EMANATE AL RIGUARDO IN FUTURO NONCHE' DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE SEGUONO, LA PARTE MUTUANTE HA CONSEGNATO A TITOLO DI MUTUO LA SOMMA DI EURO 164.116,74 (CENTOESSANTAQUATTROMILACENTOSIEDICI/74) ALLA PARTE MUTUATARIA, PER LA SPECIFICA DESTINAZIONE DI CUI SOPRA (PAGAMENTO DEL DEBITO NEI CONFRONTI DEL CREDITORE). L'EROGAZIONE DELLA SUDDETTA SOMMA, CORRISPONDENTE A QUANTO DOVUTO PER ESTINGUERE IL MUTUO DI ORIGINALI EURO 175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00), RICHIAMATO IN PREMessa, VIENE EFFETTUATA MEDIANTE ACCREDITO, CON VALUTA 25.9.2014 DEL RELATIVO IMPORTO SUL C/C N. 346507 IN ESSERE PRESSO LA FILIALE DI MILANO CUSANI INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, ED EMISSIONE, IN PARI DATA, DI UN ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE SERIE E N. 53-00.813.727 01 EMESSO DALLA VENETO BANCA S.C.P.A., FILIALE DI MILANO CUSANI, IN DATA ODIERNA PER UN TOTALE DI EURO 164.116,74 (CENTOESSANTAQUATTROMILACENTOSIEDICI/74), INTESTATO ALL'ORDINE DEL CREDITORE. LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA LIBERATORIA IN ORDINE ALLA RICEZIONE DELL'IMPORTO DEL MUTUO E, AL FINE DELL'ESTINZIONE DEL DEBITO SOPRA DESCRITTO, HA CONSEGNA CONTESTUALMENTE AL CREDITORE LA SUDDETTA SOMMA DI EURO 164.116,74 (CENTOESSANTAQUATTROMILACENTOSIEDICI/74), PORTATA DAL SOPRA DESCRITTO ASSEGNO CIRCOLARE, DICHIARANDO ESPRESSAMENTE CHE LA PROVENIENZA DI DETTA SOMMA E' LO STIPULANDO CONTRATTO DI MUTUO. IL CREDITORE HA RILASCIATO PIENA E DEFINITIVA QUIETANZA A SALDO DELL'IMPORTO RICEVUTO, PRENDENDO ATTO DELLA DICHIARAZIONE DELLA PARTE MUTUATARIA CIRCA LA PROVENIENZA DELLA SOMMA UTILIZZATA PER IL PAGAMENTO E SI IMPEGNA A NON RICHIEDERE LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA A SUO TEMPO ISCRITTA A GARANZIA DELLA PRESENTE OPERAZIONE, E CIO' IN VISTA DELL'ANNOTAZIONE DI SURROGA IN FAVORE DELLA BANCA, DA EFFETTUARSI A MARGINE DELLA PREDETTA IPOTECA. PATTUZIONI DEL MUTUO SI RIPORTANO TESTUALMENTE GLI ARTICOLI 1 - 1BIS - 2 - 3 - 9 - 11 - 12 E 14 DEL TITOLO: ""ARTICOLO 1 - AMMORTAMENTO DEL MUTUO L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO VIENE STABILITO IN MESI 312 (TRECENODODICI) A DECORRERE DAL 1^ OTTOBRE 2014 E CON SCADENZA AL 30 SETTEMBRE 2040 OLTRE AD UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA FINO AL 30 SETTEMBRE 2014. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO



MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 312 (TRECENTODODICI) RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, CHE AL LIVELLO ATTUALE DEL TASSO D'INTERESSE CONVENUTO AMMONTANO AD EURO 767,08 (SETTECENTOSESSANTASETTE/08) CIASCUNA, SCADENTI LA PRIMA AL 31 OTTOBRE 2014 E L'ULTIMA AL 30 SETTEMBRE 2040. LA RATA POTRA' SUBIRE VARIAZIONI IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE, A SECONDA DELL'ANDAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE COSI' COME DETERMINATO AL SUCCESSIVO ARTICOLO 2. PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERNA AL 30 SETTEMBRE 2014 SARANNO CORRISPOSTI SOLTANTO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CALCOLATI AL TASSO NOMINALE ANNUO MEGLIO PRECISATO AL SUCCESSIVO ARTICOLO 2. TALI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SARANNO CORRISPOSTI ALLA BANCA UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO CHE SCADRA' IL 31 OTTOBRE 2014.

ARTICOLO 1 BIS - SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE LA BANCA, SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA, ACCONSENTE ALLA SOSPENSIONE DI N. 12 (DODICI) RATE, E PRECISAMENTE DELLE RATE MENSILI IN SCADENZA DAL 31 OTTOBRE 2014 AL 30 SETTEMBRE 2015. GLI IMPORTI DELLE RATE SOSPESSE VERRANNO ACCANTONATI TEMPO PER TEMPO IN UNA PARTITA ACCESSORIA INTESTATA ALLA PARTE MUTUATARIA. TRASCORSO TALE PERIODO DI SOSPENSIONE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO RIPRENDERA' A PARTIRE DALLA RATA SOSPESA, SENZA CHE LA BANCA SIA TENUTA AD EFFETTUARE ALCUNA RICHIESTA AL RIGUARDO. NEL PERIODO DI SOSPENSIONE, SUL DEBITO RESIDUO MATURERANNO INTERESSI CALCOLATI AL TASSO QUI DI SEGUITO INDICATO. I PREDETTI INTERESSI VERRANNO ACCANTONATI NELLA PARTITA ACCESSORIA SOPRA CITATA E ANDRANNO A SOMMARSÌ AGLI IMPORTI DELLE RATE SOSPESSE. L'IMPORTO COMPLESSIVO CHE RISULTERA' A DEBITO DELLA PARTITA ACCESSORIA GIÀ' MENZIONATA VERRA' RIMBORSATO ALLA BANCA, ALLA FINE DELL'ORIGINARIO PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO IPOTECARIO, MEDIANTE RATE MENSILI DI IMPORTO CORRISPONDENTE A QUELLO DELLA PRIMA RATA OGGETTO DI SOSPENSIONE, FINO A CHE IL DEBITO NEI CONFRONTI DELLA BANCA RISULTERA' INTERAMENTE RIMBORSATO.

ARTICOLO 2 - TASSO E PARAMETRAZIONE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLA SOMMA MUTUATA L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,103% (TREVIRGOLACENTOTREPERCENTO) PARI A 2,800 (DUEVIRGOLOTTOCENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,303% (ZERO VIRGOLA TRECENTOTRE PER CENTO)) DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIÀ' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6 (SEI)/360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11.00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. RESTA INTESO CHE LA BANCA POTRA' SOSTITUIRE IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO DEL TASSO DI CUI SOPRA, CON ALTRO ANALOGO E PUBBLICO, SOLO NEL CASO IN CUI QUESTO NON SIA PIU' REPERIBILE SUI MERCATI FINANZIARI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA DEL CICR DEL 4 MARZO 2003, LA BANCA PRECISA E LA PARTE MUTUATARIA NE PRENDE ATTO, CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) CALCOLATO AI SENSI DELL'ART. 121 DEL T.U. E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E' PARI AL 3,280% (TREVIRGOLADUECENTOOTTANTAPERCENTO). LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. GLI



INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE E CON DIVISORE FISSO 360 SU BASE ANNUA MENTRE GLI INTERESSI DI AMMORTAMENTO IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 360 SU BASE ANNUA. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A" IL "DOCUMENTO DI SINTESI". ARTICOLO 3 - TASSO DI MORA SULLE SOMME DOVUTE DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATE NEI TERMINI, LA BANCA AVRA' DIRITTO DI PRETENDERE GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI 2,000 (DUEVIRGOLAZEROZEROZERO) PUNTI IN PIU' RISPETTO AL TASSO APPLICATO ALLA RATA SCADUTA, SENZA PREGIUDIZIO PER LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO; SU DETTI IMPORTI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. GLI INTERESSI DOVUTI A QUALSIASI TITOLO NON POSSONO, COMUNQUE, SUPERARE IL SAGGIO DI INTERESSE PREVISTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108. ARTICOLO 9 - PAGAMENTI DI TERZI FATTO SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 120 QUATER DEL T.U.B. (SURROGAZIONE NEI CONTRATTI DI FINANZIAMENTO) LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 1201 DEL C.C. AVRA' DIRITTO DI RIFIUTARE PAGAMENTI DI CAPITALE, DI RATE D'AMMORTAMENTO O D'ACCESSORI, OFFERTI DA TERZI A PROPRIO NOME QUANDO DA TALI PAGAMENTI POSSA DERIVARNE A FAVORE DI CHI INTENDE EFFETTUARLI SURROGAZIONE NEL CREDITO DELLA BANCA E NELLE GARANZIE CHE L'ASSISTONO. TUTTAVIA E' IN FACOLTA' DELLA BANCA ACCETTARE TALI PAGAMENTI QUANDO I TERZI DICHIARINO DI SUBORDINARE, NEI RIGUARDI DELLA GARANZIA IPOTECARIA, LE LORO RAGIONI A QUELLE SPETTANTI ALLA BANCA. ARTICOLO 11 - SURROGAZIONE NELL'IPOTECA LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA ESPRESSAMENTE, CON IL CONSENSO DEL CREDITORE, DI SURROGARE LA PARTE MUTUANTE, NEI DIRITTI CHE IL CREDITORE VANTA NEI LORO CONFRONTI, A SEGUITO DEL CONTRATTO DI MUTUO CITATO IN PREMESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 1202 DEL CODICE CIVILE. LA PARTE MUTUANTE, SUBENTRA PERTANTO IN TUTTI I DIRITTI, AZIONI, GARANZIE GIA' SPETTANTI AL CREDITORE, CHE SI TRASFERISCONO QUINDI AL MEDESIMO MUTUANTE CON TUTTI GLI ACCESSORI INERENTI. LA SURROGAZIONE IN OGGETTO COMPORTA L'EROGAZIONE DI UN MUTUO ALLE CONDIZIONI STIPULATE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE MUTUANTE CON IL PRESENTE ATTO, CON L'ESCLUSIONE DI PENALI O ALTRI ONERI DI QUALSIASI NATURA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA RINUNCIA PERTANTO AD OPPORRE ALLA BANCA MUTUANTE QUALSIASI ECCEZIONE OPPONIBILE ALLA PARTE CREDITRICE IN RAGIONE DEL MUTUO ORIGINARIO. IN PARTICOLARE, LA PARTE MUTUANTE SUBENTRA NELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 1 PER EURO 315.000,00 (TRECENTOQUINDICIMILA/00) IN DATA 27 SETTEMBRE 2010 AI N.RI 57429/12189 A FAVORE DEL CREDITORE, A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO E DI APPOSITA ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE CHE VIENE EFFETTUATA, AI SENSI DELL'ART.1202 C.C. DELL'ART. 120 QUATER DEL T.U.B., A MARGINE DELLA PREDETTA. DETTA IPOTECA COMPRENDE E GARANTISCE: - IL CAPITALE FINANZIATO; - GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, SULL'INTERA SOMMA DOVUTA IN LINEA CAPITALE, COME SOPRA DETERMINATI E CALCOLATI; - L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA PREVISTA; - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO (INCLUDE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAORDINARIE, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA DEL FINANZIAMENTO, E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO. TUTTE LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE E RAPPRESENTATE, PRESTANO IL PROPRIO CONSENSO ALL'ANNOTAZIONE, A MARGINE DELLA SUINDICATA ISCRIZIONE IPOTECARIA ED AI SENSI DELL'ART. 2843 DEL CODICE CIVILE, DELLA PRESENTE SURROGAZIONE A FAVORE DELLA PARTE MUTUANTE, CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI



RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE FORMALITA' CHE STARA' PER COMPIERE. LA PARTE DATRICE DI IPOTECA DICHIARA E GARANTISCE CHE IL DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'IMMOBILE OGGETTO DELLA SUDESCRITTA IPOTECA LE APPARTIENE, ANCHE TENUTO CONTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151 E CHE L'IMMOBILE STESSO E' LIBERO DA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AD ECCEZIONE DELLA SEGUENTE FORMALITA': --IPOTECA ISCRITTA A MILANO 1 IN DATA 27 SETTEMBRE 2010 AI NUMERI 57429/12189 A FAVORE DELLA "BANCA POPOLARE DI INTRA SPA" CON SEDE IN VERBANIA A GARANZIA DEL CONTRATTO DI MUTUO IN DATA 17 SETTEMBRE 2010 N. 11754/7120 REP. A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO TORNAMBE' NOTAIO SOPRA CITATO. ARTICOLO 12 - RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA RESTA INTESO CHE, QUALORA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO SI PROLUNGI OLTRE IL TERMINE DI 20 ANNI A DECORRERE DALLA DATA DELL'ORIGINARIA ISCRIZIONE IPOTECARIA, OVVERO ALLA PREDETTA SCADENZA IL FINANZIAMENTO NON DOVESSE ESSERE TOTALMENTE ESTINTO E/O DOVESSE SUSSISTERE UNA RAGIONE DI CREDITO DA PARTE DELLA BANCA, L'ISCRIZIONE MEDESIMA, PRIMA DELLO SCADERE DEL SUDETTO TERMINE, E COME CONSENTITO ESPRESSAMENTE DALL'ART. 2847 C.C., VERRA' RINNOVATA A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. ARTICOLO 14 ELEZIONE DI DOMICILIO FORO COMPETENTE PER TUTTI GLI EFFETTI DI QUESTO CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA IN MONTEBELLUNA PRESSO LA PROPRIA SEDE ; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE D'IPOTECA PRESSO L'INDIRIZZO DICHIARATO IN QUESTO CONTRATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI MILANO AL QUALE DOMICILIO LA BANCA RESTA AUTORIZZATA A NOTIFICARE, OVE OCCORRA E RIMOSSA OGNI POSSIBILE ECCEZIONE, IL PRESENTE ATTO QUALE TITOLO ESECUTIVO, IL PRECETTO, IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E OGNI SUCCESSIVO ATTO DI PROCEDURA. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO, ED IN DEROGA ALL'ART. 2839 C.C, ELEGGE DOMICILIO IN MONTEBELLUNA PRESSO LA PROPRIA SEDE. EVENTUALI CAMBIAMENTI DI DOMICILIO DELLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE D'IPOTECA NON AVRA' EFFETTO NEI CONFRONTI DELLA BANCA FINCHE' NON VERRANNO ALLA STESSA COMUNICATI TRAMITE RACCOMANDATA A.R. IL FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE EVENTUALMENTE ORIGINATE DA QUESTO ATTO E DAI RAPPORTI AD ESSO CONSEGUENTI SARA' QUELLO DI TREVISO SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ART. 21 E 26 C.P.C. RIMANGONO FERME LE DISPOSIZIONI INDEROGABILI A TUTELA DEI CONSUMATORI."

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/02/2020 rep. 2676

trascritto a Milano 1 il 28/02/2020 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 16004

contro

in favore di

_____ Comprensivo di spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**

nessuna

CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio Dello Iacono con sede in Milano.

Spese condominiali gestione 1/4/2018-31/03/2019: **€. 2.257,11**

Preventivo 1/4/2019-31/03/2020: **€. 1.946,96**

MM. DI PROPRIETA' 10,87/1000

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento 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.

TOTALE INSOLUTO: €. 11.073,71

4.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

ND

4.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato 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.

TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a)

ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo III art 23

Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 piano dei servizi).

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.

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)



Sensibilità paesaggistica bassa.

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**.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Denuncia per Opere Edilizie n. 21780/255/1958 del 31/01/1958 - approvato il 27/03/1958 PG 168915.
- Autorizzazione di Abitabilità

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

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

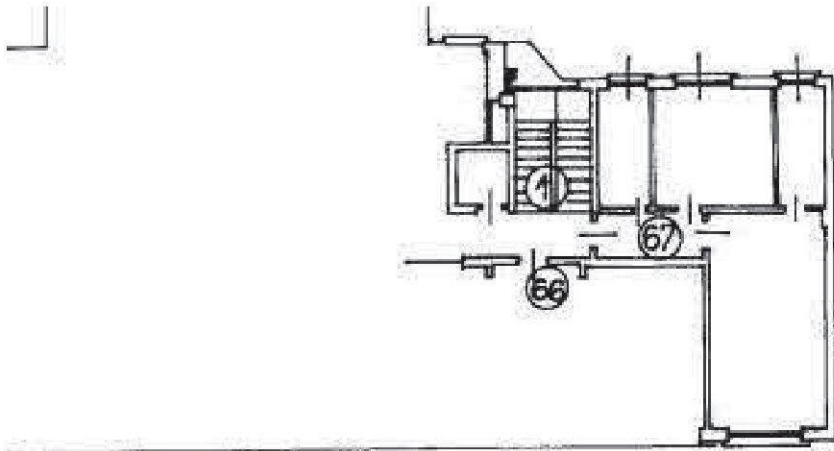


(Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

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 7	sup lorda di pavimento	46,00	1	46,00
TOT		46,00		46,00

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



VIA PADOVA

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 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, 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 "monocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

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

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. *"Abbiamo rilevato dati di redditività più contenuti,*



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 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%.



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 ripetersi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono previsionali.

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.

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 €/m² e 10.250 €/m² per la compravendita e tra 5,3 €/m² mese e 34,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m²) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.550 €/m² e 6.150 €/m². Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti; ben 4.400 €/m², oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 4.829 al metro quadro**, con un **aumento del 2,61% rispetto a Giugno 2020** (4.706 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2021, con un valore di **€ 4.829 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.141 al metro quadro.

Nel corso del mese di Giugno 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 9.296 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Bisceglie, Baggio, Olmi** con una media di **€ 2.450 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona



Centro, con € 24,50 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Bisceglie, Baggio, Olmi** con una media di **€ 13,20 al mese per metro quadro.**

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Vialba (1.800 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (9.000 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B12 (CENTRO STORICO - DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 10.250 €/m²), mentre al contrario la zona E7 (MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m²

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,29%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

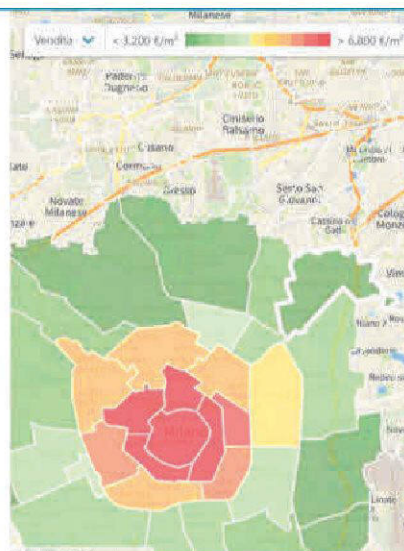
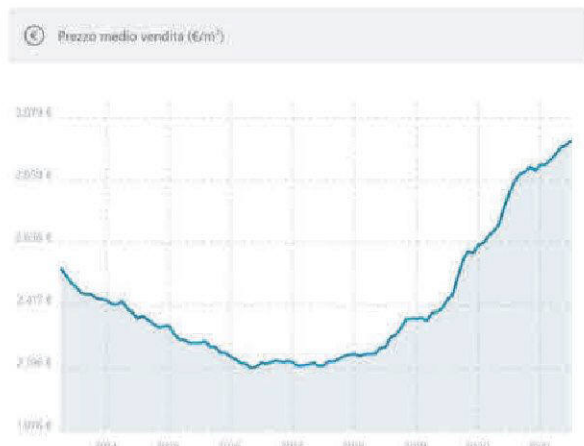
Idealista divide Milano in 18 macroaree, all'interno delle quali viene poi effettuata un'ulteriore ripartizione in quartieri omogenei. In crescita nel semestre soprattutto le macroaree a sud e sud Ovest della città: Vigentino-Ripamonti (11,4%), Famagosta-Barona (7,6%) e Lorenteggio-Bande Nere (7,5%). Sopra la media degli aumenti troviamo anche Cermenate-Missaglia (6,9%), Fiera-De Angeli (4,2%), Certosa (2,6%), Porta Vittoria (2,5%) e Greco-Turro (2,3%). Stabili o in leggero arretramento le zone top: ma nel centro storico il prezzo medio di 8.979 euro per metro quadrato screma a priori i potenziali acquirenti. Se poi si considera che la qualità dell'offerta non è sempre eccelsa si capisce la difficoltà a vendere. Se poi passiamo ai dati dei singoli quartieri si rileva che prezzi più alti sono come al solito quelli di via Brera e del Quadrilatero (10.900 per metro quadrato), i più economici a Quarto Oggiaro (1.244).

Le rivalutazioni maggiori, parlando sempre di singoli quartieri, si registrano a Turro, area che il popolo della movida ha ribattezzato NoLo (Nort of Loreto) con + 34%, e via Ortles-Ripamonti, +26%. Nelle zone di fascia alta sale l'area della ex Fiera, con +14%. Nei comuni della provincia i prezzi di vendita sono in aumento dell'1,3%, ma anche in questo caso a crescere molto sono i comuni più decentrati e con i prezzi più bassi, come Robecco sul Naviglio, Solaro e Cassinetta di Lugagnano. I comuni confinanti con il capoluogo hanno prezzi in linea con quelli della periferia cittadina: il più caro è Assago (3.290 euro), seguito da Segrate (2.779 euro), Buccinasco (2.761 euro), Basiglio (2.675 euro) e Cormano (2.666).



Cimiano, Crescenzago, Adriano

I grafici seguenti mostrano **Fondamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobile residenziali nella zona Cimiano, Crescenzago, Adriano, sia in vendita sia in affitto.



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.993 al metro quadro**, con un **aumento del 6,17% rispetto a Luglio 2020** (2.819 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Cimiano, Crescenzago, Adriano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 2.993 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.498 al metro quadro. Via Padova Vendita €. 2.563,00

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 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO ZONA D35**

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale





Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.250,00/1.700,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2020. CITTA' SETTORE NORD**

NB La Camera di commercio non ha potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.000,00/2.400,00

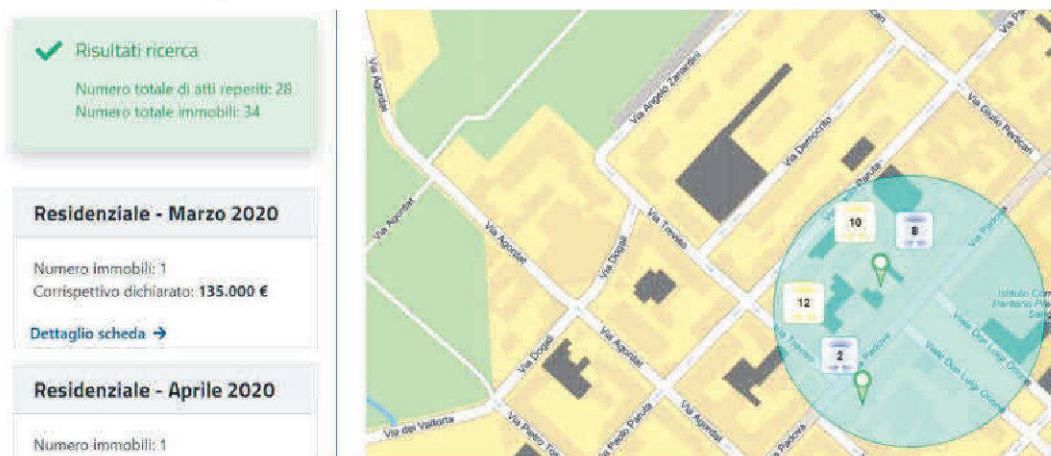
LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 2.563,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021

n. 28 atti nel raggio di 100 m



Prezzo venduto/mq € 2.638,20

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 I 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 (2 trimestre 2021 del 14/07/2021)

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

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

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: H2 2020 - Unità: €/mq

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 7	46,00	€ 2.046,87	€ 94.156,02
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.156,02
Valore corpo			€ 94.156,02
Valore complessivo intero			€ 94.156,02

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti 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%)	4.707,80 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.931,00 €
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.517,22
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 70.617,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.448,22

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti 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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. ta 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 mail.

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 13/08/2021

L'Esperto Nominato





ALLEGATI

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

