

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE 1272/2016

RETTIFICA VALORE DI STIMA

A seguito di successive migliorie all'interno dell'immobile operate dagli occupanti;
 A seguito di modifica dei requisiti di abitabilità deliberata dal comune di pioltello in data 27/11/2017
 PROT 49865 - 04/12/2017 PROT 51030, nonché per aggiornamento dei valori immobiliari di zona si
 rettificano i valori di stima dell'elaborato precedentemente presentato.

A seguito di possibilità di adeguamento impiantistico si rettifica la conformità edilizia.

A seguito di verifica spese condominiali insolute relative ultimo biennio si aggiorna il dato.

NB: LA PRESENTE INTEGRAZIONE ANNULLA E SOSTITUISCE IL CAP. 7.1 NONCHE' TUTTI I VALORI DEL CAPITOLO 8 DELLA PRECEDENTE PERIZIA

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE PIANO 7 | sup lorda di pavimento | 60,00 | 1 | 60,00 |
| BALCONE | sup lorda di pavimento | 0,00 | 0,2 | 0,00 |
| TERRAZZO DI PERTINENZA COPERTURA | sup lorda di pavimento | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| CANTINA | sup lorda di pavimento | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| TOT | | 60,00 | | 60,00 |

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Media ponderale €/mq | Valore diritto e quota |
|--------------|----------|------------------|----------------------|------------------------|
| APPART mq 60 | | 60,00 | € 1.050,00 | € 63.000,00 |

| Destinazione | Superficie Equivalente mq. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo |
|--|----------------------------|----------------------|--------------------|
| ABITAZIONE PIANO 7 | 60,00 | 1.050,00 € | € 63.000,00 |
| BALCONE | 0,00 | 1.050,00 € | - € |
| COPERTURA | 0,00 | 1.050,00 € | - € |
| CANTINA | 0,00 | 1.050,00 € | - € |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 63.000,00 |
| Valore corpo | | | € 63.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 63.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | 60,00 | 1 | € 63.000,00 |

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
 PPC di Milano/80138830155
 C = IT
 Data e ora della firma:
 06/10/2018 18:41:08

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita
 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. 3.150,00 €
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 2.300,00 €

| | |
|--|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: | 1.944,00 € |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | 1.736,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON
DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 53.870,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 43.006,00 |

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 55.606,00

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME

CORPO A - Abitazione di tipo economico [A3]

DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO - CERTIFICAZIONI

Regularizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E NORMATIVO

ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

3.500,00 €

Oneri Totali:

3.500,00 €

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



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell'Agenzia del Territorio - OMI - e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

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. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

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

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monocale, 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;



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

- 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).

Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

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.

Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie, come si vedrà in seguito). Nel periodo luglio dicembre 2017, infatti, nelle zone centrali dei comuni le quotazioni degli Appartamenti



nuovi/classe energetica A-B (2.110 €/mq) e degli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (1.573 €/mq) crescono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,3% rispetto al 1 semestre 2017. Sempre nelle zone centrali dei comuni si rileva l'ulteriore decrescita semestrale (-0,5%) dei prezzi degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (1.101 €/mq). Nelle zone periferiche dei comuni i prezzi medi residenziali sono più contenuti (quelli degli Appartamenti vecchi o da ristrutturare scendono addirittura sotto la soglia dei 1.000 €/mq), ma le variazioni semestrali sono del tutto in linea con quelle osservate nelle zone centrali. Rispetto a cinque anni fa nella Città Metropolitana si registrano ridimensionamenti decisamente significativi dei valori medi di tutti i tipi di abitazioni monitorate, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche. Se per le quotazioni del prodotto di nuova costruzione i cali sono mediamente contenuti entro il 10%, è per quelle dell'usato che si evidenziano le decrescite maggiori: circa 14% per gli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio e 19% per gli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Le variazioni tutt'ora negative delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione riflettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente offerta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai significativamente ridimensionate sia al fatto che il "cliente tipo" (con reddito medio-basso) che in passato si rivolgeva a questo mercato fatica ora a ottenere il finanziamento per l'acquisto dell'abitazione.

A Pioltello in totale sono presenti in città 2.577 annunci immobiliari, di cui 2.135 in vendita e 442 in affitto, con un indice complessivo di 73 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.450 €/m² e 2.750 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 9,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti a Pioltello è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 1.250 €/m² e 1.900 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m².

Secondo l' OMI, per le compravendite la D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) che comprende al suo interno l'intero quartiere Satellite, si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,24%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di meno dell' 1%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

| tipologia | vendita | affitto | var % 3 mesi | ricerca |
|--------------|-------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------|
| appartamento | € 1.600 /m ² | € 9,5 /m ² /mese | -1,98% | App vendita Pioltello |
| bivano | € 1.400 /m ² | € 10,4 /m ² /mese | -2,94% | |

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di Pioltello;

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Periodo: 2-17 - Zona: D1/Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Microzona catastale n.: 1



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: NORMALE Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) **Min 1.100,00 Max €/mq 1.450,00**

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - Il semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018. 131 Pioltello - Martesana Adda (MA); Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq - Valore Mercato (€/mq) **Min 750,00 Max 1.000,00. Box a corpo €. 10.000,12.500.**

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **Max € 2.817,00 Min €. 889,00, Prezzo medio €/mq 1.777,00;**

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT- MITULA, professione casa - TECNO RETE – GRIMALDI - PL CASE SERVIZI IMMOBILIARI - GRUPPO CASA.

Data generazione: 06/10/2018

L'Esperto alla stima

arch. Stefania Magni

