



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

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

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

con avv. [REDACTED]  
intervenufo

[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro

**RGE. 1354/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**  
**UDIENZA DEL 05/10/2021 ad ore 13:30**

Custode: avv. Francesco De Zuani  
**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: in piazza Sant'Alessandro 3 Milano**





---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali****Corpo A**Beni in: 20123 **Milano piazza Sant'Alessandro 3 piano 2**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 437, particella 98, subalterno 701,****Corpo B**Beni in: 20123 **Milano piazza Sant'Alessandro 3 piano 3**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 437, particella 98, subalterno 21,****Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPI A+B</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 940.850,30</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPO A</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 422.630,29</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPO B</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 518.220,01</b>





## LOTTO 001

(Appartamento 59 mq p. 2 - appartamento 67 mq p. 3)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20123 Milano (MI) piazza Sant'Alessandro 3, appartamento 59 mq ad uso abitazione, posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi e un balcone.

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

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

•

Eventuali comproprietari: **NESSUNO**

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

Intestati:

•

dati identificativi: **fg. 437 part. 98 sub. 701**

dati classamento: **zc 1, cat A3, cl 6, cons 3v, sup cat tot 59 mq, r € 906,38;**

Indirizzo: **PIAZZA SANT' ALESSANDRO n. 3 piano: 2 scala: A;**

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: vano scala-cortile/cortile-altra Uf/map 48-map 103-map 103/map 103-altra Uf.

#### CORPO: B

##### 1.5 Descrizione del bene

In Comune di 20123 Milano (MI), piazza Sant'Alessandro 3, appartamento 67 mq ad uso abitazione, posto al piano 3 composto da tre locali oltre servizi, un balcone ed un terrazzo.





### 1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

### 1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestati:

- [REDACTED]

dati identificativi: fg. 437 part. 98 sub. 21

dati classamento: za 1, cat A3, cl 7, cons 3 v, sup cat tot 67 mq, r € 1.061,32;

Indirizzo: PIAZZA SANT'ALESSANDRO n. 3 piano: 3 scala: 2;

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

### 1.8 Coerenze

da nord a sud in senso orario: altra Ul-vano scala-cortile/cortile-altra Ul/proprietà Bernardi/via Amedei.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20123 Milano - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Servizi offerti dalla zona: tutti

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in piazza Sant'Alessandro 3 - Milano, zona di centrale di pregio, a ridosso di piazza del Duomo, all'incrocio tra via Amedei e piazza Sant'Alessandro. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo signorile di stampo medioevale, contraddistinto da una preponderanza residenziale. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari. Principali collegamenti pubblici:

autobus linea 73; tram linea 15-2-3-14-16-24; Metropolitana linea 1-3 con le fermate di DUOMO e MISSORI, tutto 5 min a piedi.

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

Le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Duomo - Galleria Vittorio Emanuele.





## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio settecentesco di tipo signorile di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

- struttura: e mattoni;
- facciate: intonaco con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 67+ MQ 59 senza accessori

I beni sono ubicati all'interno di stabile storico fine '700 di soli 4 piani, con corti interne porticate, appartamenti di rappresentanza con affacci interni e su via Amedei. L'altezza dei soffitti di circa 3,40 ml, gli infissi a tutt'altezza dotano gli appartamenti di una luce particolare. Le finiture dell'epoca, conservate il più possibile, così come i pavimenti, caratterizzano l'immobile.

Unico ingresso al secondo e terzo piano con ascensore, servizi di portineria.

L'appartamento ha finiture con dettagli d'epoca, pavimenti in parquet, riscaldamento centralizzato. Il palazzo edificato all'incirca nel '700 è posto sotto il vincolo delle belle Arti con le relative agevolazioni fiscali.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra piazza Sant'Alessandro e via Amedei con affaccio (NO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di piazza Duomo ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in ottime condizioni di manutenzione

Trattasi attualmente di unità immobiliari adibite ad appartamento composta da vani comunicanti con servizio.

- **CORPO A - Appartamento 59 mq, piano 2** con ascensore, composto da ingresso su ampio vano (ex cucina) con balcone ad est su cortile, corridoio finestrato, ampia camera con 2 finestre a nord su cortile, 2 bagni finestrati su cortile. H. 320, quadrupla esposizione.

Appartamento in condizioni discrete.

- **CORPO B - Appartamento 67 mq, piano 3** con ascensore, composto da ingresso su cucina con balcone ad est su cortile, sala da pranzo con finestra a ovest su via Amedei, corridoio finestrato con balcone, camera con 2 finestre a sud e a est su cortile, bagno finestrato su cortile. H. 340, quadrupla esposizione.

Appartamento in condizioni discrete.

**NB: Allo stato attuale i 2 appartamenti sono collegati tra loro con una scala in c.a non autorizzata all'ingresso. Essi sono peraltro collegati ad altra U.I. di altra proprietà al piano 3, corpo B.**





Inoltre il corpo B non presenta il bagno raffigurato in planimetria (che è stato eliminato in assenza di permesso) ed è dotato di un bagno realizzato su parte del terrazzo in assenza di autorizzazione edilizia.

### **Corpo A:**

#### Appartamento 59 mq p 2:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in parquet, ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in legno verniciato con inferriate in ferro verniciato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno dipinto e riquadrato;
- imp. citofonico: video;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: centralizzato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca7doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno ristrutturato.

### **Corpo B**

#### Appartamento 67 mq p 3:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in parquet, ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in legno verniciato con inferriate in ferro verniciato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno dipinto e riquadrato;
- imp. citofonico: video;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;





- acqua calda sanitaria: centralizzato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,40 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Al centro della città di Milano e della regione urbana per molti aspetti: servizi, Finanza, commercio, cultura, nel cuore del centro storico di Milano a due passi da Piazza Missori, via Torino e Duomo.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risultava censito al catasto energetico ai numeri:

- 1514601424109 del 14/10/2009 - APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER relativo al sub 701 Fg 437 map 98
- nel CEER relativo al sub 21 Fg 437 map 98

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON È STATA RINVENUTA ALCUNA CERTIFICAZIONE

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il condominio sta approntando la pratica. In attesa di accesso agli atti al Comune di Milano (richiesta effettuata in data 06/07/2020)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/04/2021 ad ore 13:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Francesco De Zuani, entrambi gli appartamenti sono risultati LIBERI.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale DP II MILANO - UT CINISELLO BALSAMO (in atti) non risulta esistere alcun Contratto di locazione.

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



**4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1 dal 28/03/2011

In forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA in autentica Notaio [REDACTED]

trascritto a Milano I [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

A favore [REDACTED] con sede [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (INEFFICACIA TOTALE)
5. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (INEFFICACIA TOTALE)
6. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (INEFFICACIA TOTALE)
7. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (INEFFICACIA TOTALE)

NB: Dato atto che non viene precisato nel titolo che la proprietà era gravata dal diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

**4.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio il bene era di proprietà di

- 1/1 C.C. [REDACTED]  
dal 01/12/1995 al 11/12/1996

per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED] in Milano, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

trascritto a Milano I in data [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro [REDACTED] sede [REDACTED]

Relativamente ai sub 701 e 21 provenienti dalla fusione e dal frazionamento dei sub 18 e 504 come da denuncia registrata il 18/10/1995 N. F00292.





Prezzo: €. 715.000.000

• SUB 21

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
dal 11/12/1996 al 23/10/2009

per acquisto con atto in autentica Notaio in Milano [redacted] Repertorio [redacted] del 11/12/1996.

Registrato a Milano ATTI PRIVATI il 18/12/1996

trascritto a Milano 1 in data [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Contro [redacted] sede [redacted] CF: [redacted] nata a [redacted]

Relativamente al sub 21

- 1/1 [redacted] CF [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
dal 11/12/1996 al 22/12/2010

1/2 [redacted] diritto di abitazione

da [redacted]

per atto di permuta notaio [redacted] Repertorio [redacted] del 23/10/2009;

trascritto a [redacted] in data [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Contro [redacted]

A favore [redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione RP [redacted] RG [redacted] del 26/07/2013 [INEFFICACIA TOTALE]

Relativamente al sub 21

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

• 1/2 [redacted] diritto di abitazione vitalizio;

• 1/2 [redacted] diritto di abitazione

dal 23/10/2009 al 22/10/2010

per atto di conferimento in società, in autentica Notaio in [redacted] Repertorio [redacted] del 23/10/2009;

trascritto a [redacted] in data [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted]

contro: [redacted]



Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. [redacted] del [redacted] \*\*\* NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
5. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
6. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
7. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
8. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
9. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
10. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
11. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
12. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)

Relativamente al sub 21.

- SUB 701
- 1/1 [redacted] nato a [redacted]  
dal 11/12/1996 al 23/10/2009

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted]  
del [redacted]

Registrato a Milano ATTI PRIVATI [redacted]

trascritto a Milano in data [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted] nato a [redacted]

Contro: [redacted] sede [redacted] CF: [redacted] nato a [redacted]

Relativamente al sub 701

- 1/1 [redacted] nato a [redacted]  
dal 23/10/2009 al 23/10/2009
- 1/2 diritto di abitazione [redacted]

per atto di permuta notaio [redacted] del [redacted]

trascritto a [redacted] data [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione RP [redacted] RG [redacted] da [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)

Relativamente al sub 701

- 1/1 [redacted] con sede in MILANO [redacted]
- 1/2 [redacted] diritto di abitazione vitalizio;
- 1/2 [redacted] diritto di abitazione

**dal 23/10/2009 al 22/12/2010**

per atto di conferimento in società, in autentica [redacted]  
Repertorio [redacted] di [redacted]  
trascritto a [redacted] in data [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
A favore [redacted]  
contro [redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. [redacted] del [redacted] \* NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
5. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
6. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
7. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
8. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
9. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
10. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
11. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
12. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
13. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)

Relativamente ai sub 21 e 701

- 1/1 [redacted] sede [redacted]
- 1/2 [redacted] diritto di abitazione vitalizio;
- 1/2 [redacted] diritto di abitazione

**dal 22/12/2010 al 28/03/2011**

per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] Repertorio [redacted]  
[redacted]





trascritta a Milano [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

A favore: [redacted] sede Austria [redacted]

Relativamente ai sub. 21 e 701

Formalita di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted] CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] de [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
5. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
6. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
7. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
8. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
9. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
10. Annotazione n. [redacted] de [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)
11. Annotazione n. [redacted] el [redacted] (INEFFICACIA TOTALE)

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] data del 04/04/2019, 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 03/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti a meno dei pignoramenti del 2019 e del 2020.,

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

[redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE [redacted]

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Documenti successivi correlati:

[redacted]





[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Formalita di riferimento [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertori [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

[REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

• **Misure Penali**

Nessuna



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

Vedi atti precedenti

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

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

[redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted]

iscritta a Milano 1 in da [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [redacted]

contro [redacted] - intero-usufrutto-sub-21 [redacted] - intero-usufrutto-sub 701

Importo ipoteca [redacted]

Grava - intero usufrutto sub 21 - intero usufrutto sub 701

[redacted]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertori [redacted] de [redacted]

iscritta a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 701

[redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted]

iscritta a [redacted]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted]





Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE [REDACTED]

iscritta a [REDACTED]  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta a Milano [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta a [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta a [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO





**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1354/2022

a favore [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 701

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta a [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta a [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 701

[REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]

iscritta [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Grava: sulla piena proprietà Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[REDACTED]  
Pubblico [REDACTED]



iscritta a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
derivante da: DECRETO INGIUNTIVO  
a favore: [redacted]  
contro: [redacted]  
Importo ipoteca [redacted]  
Grava sulla piena proprietà: Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted]  
iscritta a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;  
a favore: [redacted]  
contro: [redacted]  
Importo ipoteca [redacted]  
Grava sulla piena proprietà: Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[redacted]  
iscritta a [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
derivante da RUOLO  
a favore: [redacted]  
contro: [redacted]  
Importo ipoteca [redacted]  
Grava sulla piena proprietà: Fg 437 part 98 sub 21 - sub 701

[redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted]  
iscritta a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
[redacted]  
a favore: [redacted]  
contro: [redacted] ina  
Importo ipoteca [redacted]  
Grava: sull'intero usufrutto immobile in milano (MI) Fg 437 part 98 Sub 21  
Relativamente al sub. 21





UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] di [redacted]  
 trascritto a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
 in favore di [redacted]

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del [redacted]  
 trascritto [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
 in favore di [redacted] F:  
 [redacted]  
Per [redacted] comprensivo di spese ed interessi  
Relativamente al sub. 21

UFFICIALE GIUDIZIARIO [redacted]  
 trascritto a [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 57720  
 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
 in favore di [redacted] Sede [redacted]  
[redacted] Comprensivo di spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**  
 Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo [redacted] con sede in [redacted] che ha fornito le informazioni che seguono *(in atti)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 34/1000 - 46/1000



Millesimi di riscaldamento: 38/1000 - 41/1000

### 5.3. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile :	2018/2019	€ 3.315,03 + 3.645,28
	2019/2020	€ 4.180,44 + 4.844,17

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
€ 7.495,47 + 8.489,45

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

**Debito totale € 16.484,26 + 27.351,87**

### 5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincolo D.Lgs 42/2004 ex L. 89/39 - Necessità autorizzazione soprintendenza per modifiche esterne e/o parti comuni.

### 5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

## 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 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.

AMBITI DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO: -TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a)

**NAF (art 18 - 19 - 19 2b - NA PDR) - NUCLEO CENTRALE DI ANTICA TRASFORMAZIONE - COMPLESSI EDILIZI CON VALORE ARCHITETTONICO INTRINSECO (art. 18.2c) Tessuto edilizio con valore storico testimoniale.**

**Riquadro 3 - Municipio 1 Nucleo di Identità Locale 1 DUOMO**

I nuclei di antica Formazione (naF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione. La tav. r.03 - 2 - NAF - Analisi dei valori storico-morfologici - individuati complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco; la composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico- b. testimoniale; c. complessi edilizi con valore architettonico intrinseco; gli immobili con valore estetico-culturale-



ambientale; d. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie. e. all'interno dei n.a.F. 3. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge; sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono b. valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città; sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche c. che ambientali del contesto urbano. Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti al- 4. iresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

art. 13 Disciplina La tav. r.04 1. - NAF - Tipologia di intervento - identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 12 comma 2. in particolare sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, per gli a. immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 12 comma 2 lett. b; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. d.; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. Laddove espressamente indicato dalla tav. r.04 - 3. NAF - Tipologie di intervento, gli interventi sugli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali: mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini b. i: rapporto di copertura (rc): c.  $rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; i.  $rc \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, all'interno del tessuto urbano Consolidato (tuC). l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. i diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dal comma 3 lett. a. e b. del presente articolo, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del titolo i delle presenti norme. e' consentito il passaggio dalle categorie di intervento della lett. b. a quelle della lett. c. del comma 2 previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio. il passaggio dalle categorie di intervento delle lett. b. e c. a quelle della lett. d. è subordinato a preventivo convenzionamento al fine del rilascio dell' idoneo titolo abilitativo a edificare, previa presentazione di relazione storico documentale che sia valutata positivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

$rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

$rc \leq 60\%$  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 molto alta.

Immobile con proscrizione di tutela indiretta con apposito provvedimento art 45 DLgs 42/04.

L'immobile risulta 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 :**

- Atti di fabbrica irreperibili
- Nulla figura per pratiche edilizie
- Nessun condono relativo agli immobili oggetto di pignoramento

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici. La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi.

## 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme per differenti partizioni interne e collegamento tra i due subalterni tramite scala interna in c.a. realizzata in assenza di permessi e certificazioni.**

Relativamente al sub 21 si rileva la presenza di bagno sul terrazzo realizzato in assenza di permessi e certificazioni.

Gli abusi consistono in differenti partizioni interne e realizzazione di nuovo volume sul terrazzo, scala



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Sezione di stima Escrow/Immobilare - n. 1354/2013

interna di collegamento tra i 2 subalterni ed altre UI relativi a via Amedei 1.

sono sanabili mediante:

RIMESSA IN PRISTINO TERRAZZO piano 3 con eliminazione bagno esterno;

MESSA A NORMA scala interna con certificazione e acquisizione di permesso PDC oneroso;

CILA ONEROSA per differente partizione interna;

Costi stimati: 20.000,00

E' opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità

#### DIFORMITÀ/NOTA

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

#### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme per differente partizione interna**

Le difformità consistono in differenti partizioni interne

sono regolarizzabili mediante:

REALIZZAZIONE DI NUOVE SCHEDE CATASTALI

Costi stimati: €. 2.4000,00

### **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)

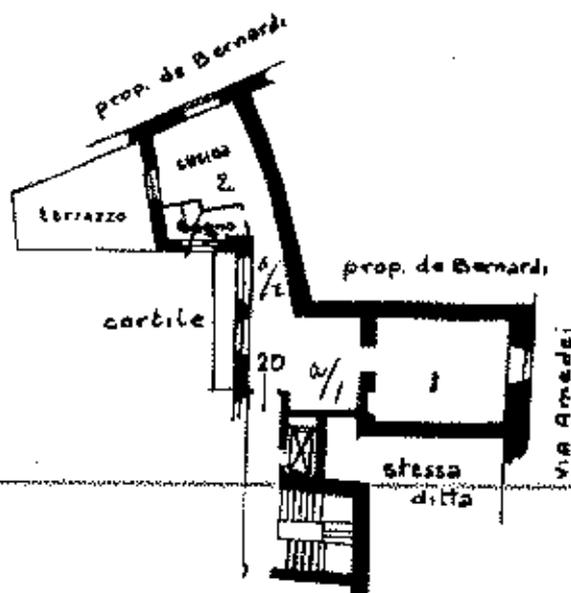
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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".

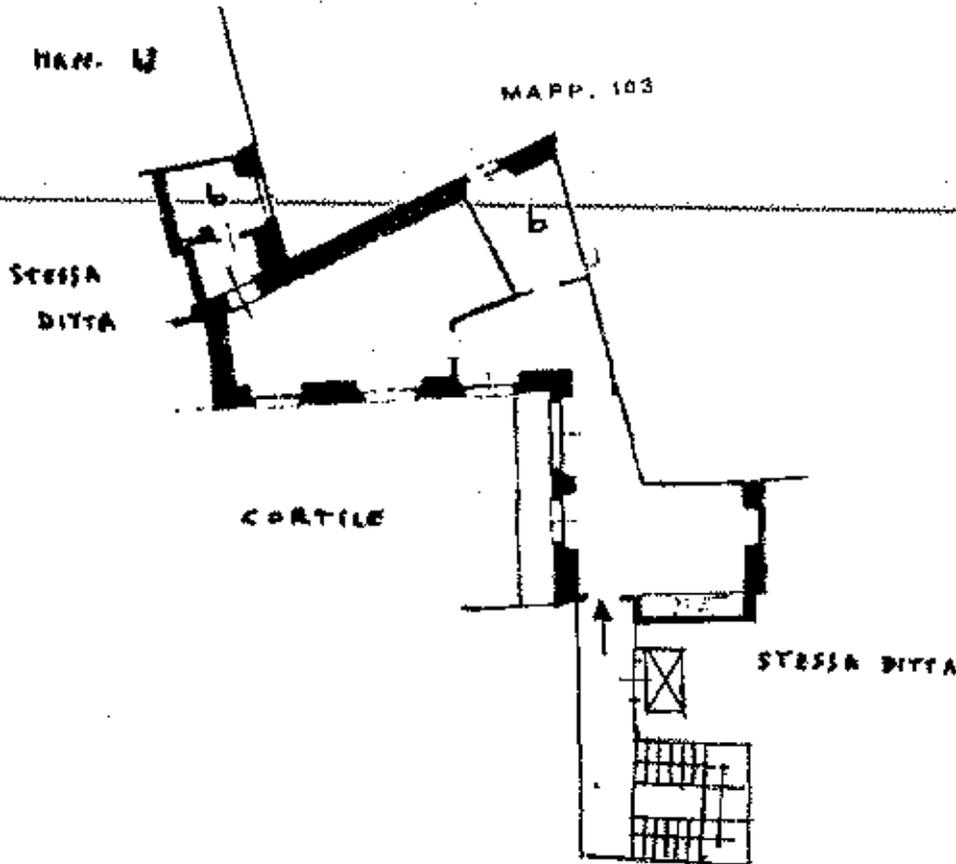
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 3	sup lorda di pavimento	67,00	1	67,00
ABITAZIONE PIANO 2	sup lorda di pavimento	59,00	1	59,00
TERRAZZO PIANO 3	sup lorda di pavimento	10,00	0,5	5,00
TOT		136,00		131,00

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.



Sub 21 p 3 CORPO B - STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE





Sub 701 p 2 corpo A - 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 manufattivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto o 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 rosse 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 fermiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo soffre"*

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 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).

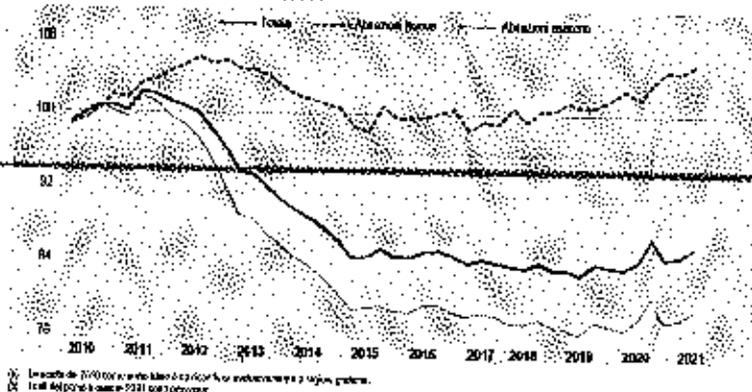
L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 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)  
L'indice è 100 = 1 trimestre 2011 (base 2010=100) (a) (b)



### 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 €/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.

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 €/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 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 €/m<sup>2</sup>) è la più economica; mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (9.000 €/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona E7 (MISSAGLIA, GRATOSOGGIO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m<sup>2</sup>)

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 Cernusco-Missaglia (6,9%), Fiera-De Angeli (4,2%), Certosa (2,6%), Porta Vittoria (2,5%) e Greco-Turco (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 Turco, area che il popolo della movida ha ribattezzato NoLo (North of Loreto) con +34%, e via Ortes-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 Comano (2.666).

Macrozona/Quartiere	Signorile Ottimo H2 2020	Signorile Buono H2 2020	Signorile Scadente H2 2020	Grande Ottimo H2 2020	Grande Buono H2 2020	Grande Scadente H2 2020	Economico Ottimo H2 2020	Economico Buono H2 2020	Economico Scadente H2 2020
Centro Storico - Duomo	10.900	8.450	7.950	9.000	7.800	7.100	nd	nd	nd

Prezzi degli immobili in Passaggio Duomo, 20123 a Milano

Stipendio medio mensile: i prezzi sono riferiti per gli immobili residenziali in Passaggio Duomo, Milano, 20123 il periodo di riferimento è Agosto 2021.



Vendita

10.367 €/m<sup>2</sup>

da 3.000 €/m<sup>2</sup> a 11.400 €/m<sup>2</sup>



Affitto

33,84 €/m<sup>2</sup>

da 20,00 €/m<sup>2</sup> a 31,00 €/m<sup>2</sup>



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 urbanistica/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 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, bifocale, 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 B13- Centro Storico Duomo, Sanbabila, Montenapoleone, Missori, Calroll

Tipologia: Abitazioni signorili - Stato conservativo: ottimo

Valore Mercato (€/mq) Min Max 7.800,00/9.500,00

• CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2020.

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.

CITTA' CENTRO STORICO - MISSORI SANTA SOFIA - Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 5.250,00/7.100,00

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

€/mq.9.654,49

• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI 26 IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2020 E MAGGIO 2021 NEL RAGGIO DI 300 mt.

✓ Risultati ricerca

Numero totale di aff. reperiti: 26  
Numero totale immobili: 77

**Residenziale - Dicembre 2020**

Numero immobili: 2  
Contropartito dichiarato: 1.625.000 €

Dettaglio scheda →

**Residenziale - Dicembre 2020**

Numero immobili: 2  
Contropartito dichiarato: 375.000 €



Prezzo venduto (€/mq) 7.135,86



## 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 - IL 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 3	67,00	€ 7.740,06	€ 518.583,93
ABITAZIONE PIANO 2	59,00	€ 7.740,06	€ 456.663,46
TERRAZZO PIANO 3	5,00	€ 7.740,06	€ 38.700,29
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A	59,00	€ 7.740,06	€ 456.663,46
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo B	72,00	€ 7.740,06	€ 557.284,22
<b>Valore corpo A - piano 2</b>	<b>59,00</b>	<b>€ 7.740,06</b>	<b>€ 456.663,46</b>
<b>Valore Corpo B - piano 3</b>	<b>72,00</b>	<b>€ 7.740,06</b>	<b>€ 557.284,22</b>
<b>Valore complessivo intero A+B</b>	<b>131,00</b>	<b>€ 7.740,06</b>	<b>€ 1.013.947,68</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota A + B</b>	<b>131,00</b>	<b>€ 7.740,06</b>	<b>€ 1.013.947,68</b>

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
SUB 701-21	Senza accessori	131,00	€ 7.740,06	€ 1.013.947,68

## 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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>CORPO A + B</b>	
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%)	50.697,38 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	22.400,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: CORPO A	7.495,47 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: CORPO B	8.489,45 €
<b>CORPO A</b>	
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%)	22.833,17 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	11.200,00 €
<b>CORPO B</b>	
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%)	27.864,21 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	11.200,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità: CORPI A + B	39.680,24 €

<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPI A+B</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 893.674,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 738.060,76
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 940.850,30</b>

<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPO A</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 422.630,29</b>

<b>Prezzo base d'asta del lotto: CORPO B</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 518.220,01</b>

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.





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1333/2018

## 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 disuguali.

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.

DIVISIBILE

### CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i beni immobili oggetto di pignoramento sono abusivamente collegati ad altre unità immobiliari di altra proprietà oggetto di fallimento.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento (CORPO A - CORPO B) sono abusivamente collegate tra loro tramite scala in c.a. realizzata in assenza di permessi e certificazioni.

Resterà onere dell'aggiudicatario reperire a propria cura e spese, presso i competenti uffici, ogni informazione utile e necessaria in merito alla verifica dell'effettiva possibilità della separazione delle due unità immobiliari.

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 06/09/2021:

l'Esperto Nominato





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione immobiliare - n. 1354/2015

**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.

