



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47

C.F. - P.IVA 13136710152

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

PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 3813/2012

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**

UDIENZA DEL 27/01/2022 ad ore 12:20

Custode: avv. Alfonso Martucci

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via Vergato 11 PT 1 2 - 20161 Milano (MI)





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20161 **Milano via Vergato 11**

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

Dati Catastali: **foglio 40, particella 181, subalterno 701**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 354.349,99

da occupato: € 278.992,09





LOTTO 001

(Appartamento 175 mq con soppalco)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Vergato n. 11 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e primo composto da 4 locali oltre servizi sottotetto e terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Codice: F205) come segue:

Intestati: Proprietà

- dati identificativi: **fg. 40 part. 181 sub. 701**

dati classamento: zona cens 3; **cat A/3**; Cl 2; Cons 6 v; Sup cat tot 122 mq Totale escluse aree scoperte mq 122; R €. 573,27.

Indirizzo: VIA VERGATO n. 11 piano: T-1;

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: altra UI/altra UI/cortile comune/altra UI.

NB: Si precisa che l'attuale sub 701 origina dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 40 particella 181 subalterno 1 Unità immobiliare soppressa dal 01/02/2000 per FUSIONE del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 (n. 151234.1/2000)

- foglio 40 particella 181 subalterno 5 Unità immobiliare soppressa dal 01/02/2000 per FUSIONE del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 (n.151234.1/2000)

- foglio 40 particella 181 subalterno 6 Unità immobiliare soppressa dal 01/02/2000 per FUSIONE del 01/02/2000 in atti dal 01/02/2000 (n. 151234.1/2000)



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20161 Milano - Fascia/zona: periferica - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie AUTOBUS linee 41 e 70

fermata PASSANTE FERROVIARIO MILANO AFFORI

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Vergato 11- Milano, zona semiperiferica del comune facente parte del quartiere COMASINA. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare alternata a zone a bassa densità, con buona dotazione di verde di quartiere. Completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari. Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra di edilizia rurale.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in ferro;
- scala interna: legno/ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 122 senza accessori

Il bene è ubicato in uno stabile di edilizia contadina a ringhiera su cortili interni lungo la via con affaccio (NS) verso le corti interne. L'immobile insiste in un agglomerato urbano bassamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione nelle vicinanze di villa Litta Modigliani.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento su più livelli composta da 5vani comunicanti con servizi.

Appartamento piano T 1 e sottotetto, doppia esposizione NORD/SUD composto da:

PT: ingresso su soggiorno, scala a vista;



P1: disimpegno 2 camere 1 bagno, terrazzo;

P sottotetto: ampio locale SPP 1 bagno

Appartamento in condizioni discrete

Corpo A:

Appartamento 122 mq:

- 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, parquet ai piani superiori;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente VIDEO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gas con termosifoni in alluminio - anche ACS;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: MULTISPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

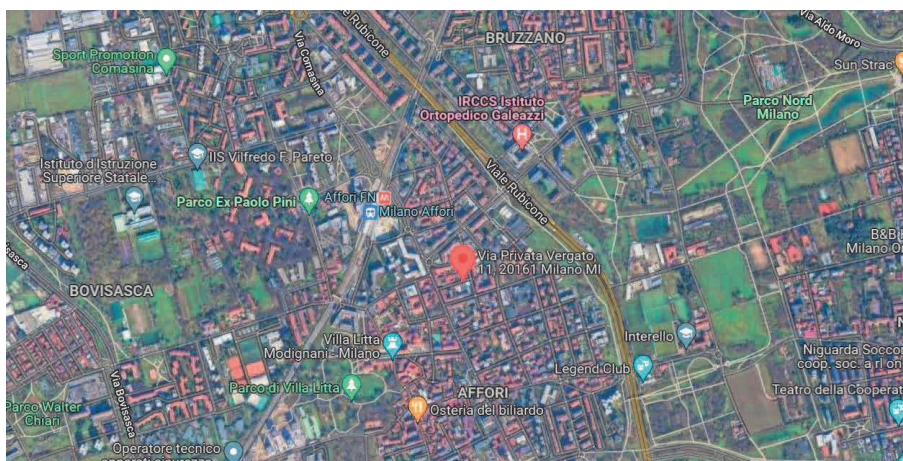
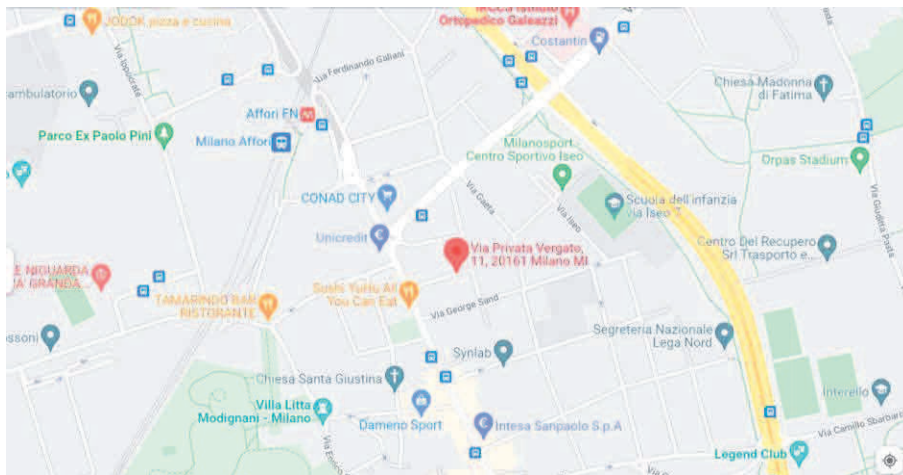
2.4. Breve descrizione della zona

Il quartiere Affori/Comasina è un quartiere della periferia di Milano, a 6 km a nord del centro della città. È compreso nel Municipio 9. È considerato esempio emblematico del cosiddetto "quartiere autosufficiente" ed uno dei principali interventi realizzati negli anni cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari. Il quartiere Comasina confina coi quartieri di Quarto Oggiaro, Affori, Bruzzano e Bovisa e con il comuni di Cormano e Novate Milanese.

Il quartiere della Comasina è lambito a est dalla superstrada Milano-Meda e a nord dall'autostrada A4. È inoltre attraversato dalla strada Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera.

Quartiere storico di radici antiche multietnico all'interno del parco Nord.





2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.



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 06/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. A. Martucci si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie figlio maggiorenne e figlia minore (F 2010).

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 10/09/2000 (ante ventennio)

proprietà per la quota di 1/1 dal 10/09/2000

In forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di in data 10/09/2000.

4.2. Precedenti proprietari dal 08/03/2000 al 10/09/2000

in forza di atto di compravendita notaio CLEMENTE MICHELARCANGELO Repertorio 149484/6132 del 08/03/2000 in Milano;

registrato a Milano atti privati il 13/03/2000 n. 6017 2V;

Trascritto a Milano 1 in data 13/03/2000 - Registro Particolare 8797 Registro Generale 13199.





Prima casa

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano alla data del 26/03/2013, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 17/09/2021 e 28/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

• **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 08/03/2000

derivante da atto a garanzia di finanziamento

Iscritta a Milano 1 il 13/03/2000 - Registro Particolare 3365 Registro Generale 13200
termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3813/2012

Ipoteca legale del 23/12/2002

iscritta a Milano 1 il 19/03/2003 - Registro Particolare 3914 Registro Generale 27147

Ipoteca legale del 01/12/2003

iscritta a Milano 1 il 18/12/2003 - Registro Particolare 19526 Registro Generale 99843

Ipoteca legale del 09/04/2008

iscritta a Milano 1 il 16/04/2008 - Registro Particolare 4949 Registro Generale 22970

Ipoteca legale del 11/12/2008

iscritta a Milano 1 il 16/12/2008 - Registro Particolare 15123 Registro Generale 89609.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/09/2012

trascritto a Milano 1 il 01/02/2013 - Registro Particolare 4590 Registro Generale 6092.

6 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.

Riquadro 2 Municipio 9 Nucleo di Identità Locale 80 AFFORI

ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II capo V) Tessuti Urbani Compatti a cortina art. 21.2

AMBITI DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO (All. 1 del DdP) - NUCLEI STORICI ESTERNI - AMBITI DI RIGENERAZIONE AMBIENTALE -

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 alta.

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

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

6.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

- CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE -UFFICIO CONDONO atti 206445/121137/86





CONDONO 1314

- PG 1237333/2004.

6.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA - REALIZZAZIONE DI BAGNO IN SOTTOTETTO SPP E TERRAZZO AL PIANO 1.

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA - Eventuale ripristino piano sottotetto SPP e terrazzo piano 1.

NB: Il perito è ancora in attesa di risposta da UTMI UFF. CONDONO per visura CONDONO PG 1237333/2004 pertanto non è possibile attestare la correttezza della presenza del bagno al piano sottotetto e del terrazzo al piano 1.

Si precisa inoltre che allo stato attuale l'immobile oggetto di esecuzione è collegato ad altro immobile realizzato su cortile di altra proprietà non oggetto di esecuzione, anche il soggiorno affaccia su parte di tale cortile ed al piano 1 vi è un terrazzo a copertura di parte di tale cortile.

Costi stimati: 3.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

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.

DIFFORMITA' NOTA

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

6.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme**

Le difformità consistono in differenti partizioni interne;

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: 600,00



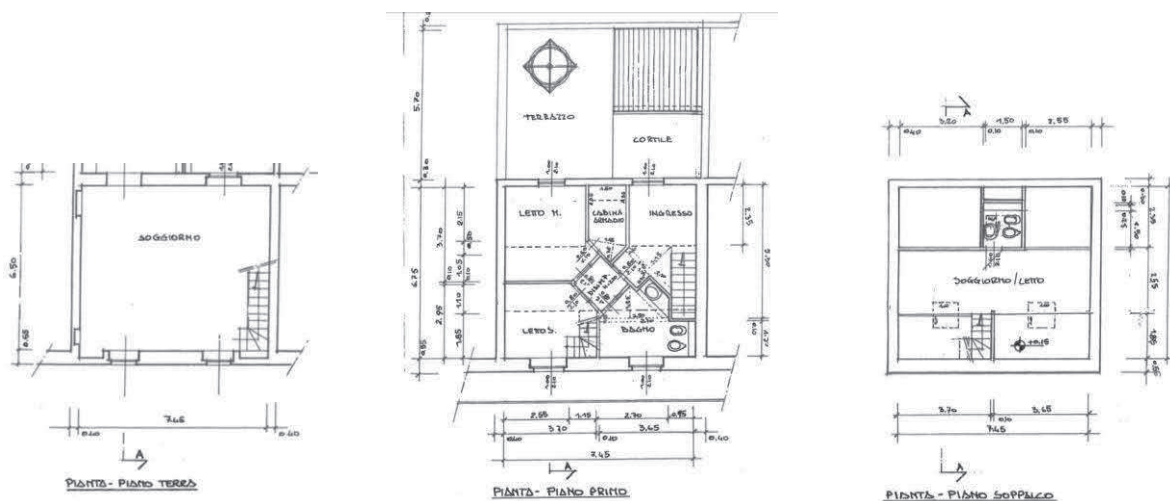
**7 CONSISTENZA****7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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 T	sup lorda di pavimento	64,32	1	64,32
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	64,32	1	64,32
TERRAZZO PIANO 1	sup lorda di pavimento	24,78	0,3	7,43
SOPPALCO SPP	sup lorda di pavimento	23,00	0,5	11,50
TOT		176,42		147,57

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



PLANIMETRIA

8 STIMA

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il



22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007. Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica (+1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

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

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

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

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

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

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

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

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

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



principale (il 64%) e performanti 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 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell’emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l’IPAB.

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

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

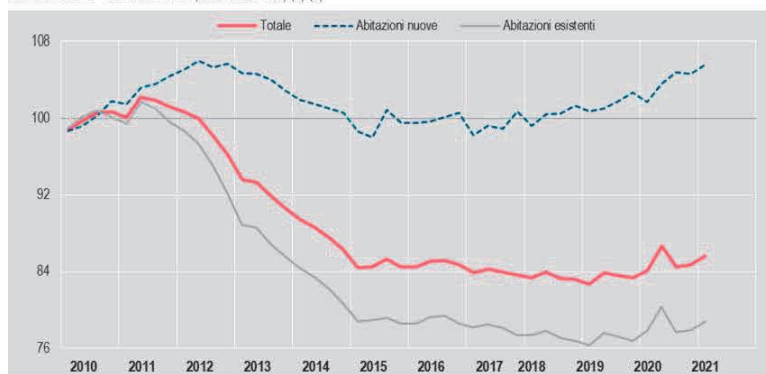
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

Anche su base congiunturale l’aumento dell’IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell’1,1%.

Il tasso di variazione acquisito dell’IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.



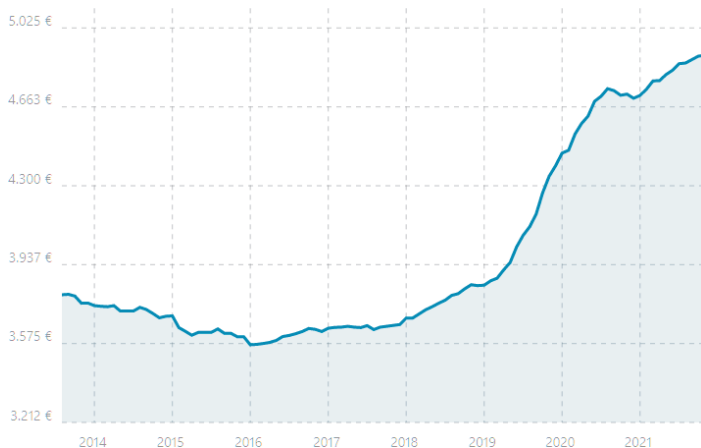
Il mercato immobiliare di Milano

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

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Bocconi, Città Studi, Isola, Porta Romana, Porta Venezia, Sempione, San Siro. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 4.293 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

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

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.906 al metro quadro, con un aumento del 3,61% rispetto a Novembre 2020 (4.735 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 4.906 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.476 al metro quadro.



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

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

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/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.

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur subiranno un aumento del prezzo al metro quadro del 8,4%, del 7,7% e del 7,6%. Cresce anche la periferia Sud, con Corvetto che guadagna 8,9 punti percentuali e Abbiategrasso-Chiesa Rossa che vedrà aumentare il valore dei prezzi del 7,6%. Interessante per possibili investimenti anche viale Certosa: +7,9%. Più in generale, nel 2022 cresceranno i prezzi nella maggior parte dei quartieri. Uniche eccezioni, con segno negativo, la centralissima zona di Palestro (-2,9%) e il quartiere della Maggiolina (che perderà 2,4 punti percentuali).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

San Siro, Trenno: da 3.427 a 3.588 euro (4,7%).

Centrale, Repubblica: da 5.942 a 6.212 (4,5%).

Solari, Washington: da 6.311 a 6.595 euro (4,5%).

Bisceglie, Baggio, Olmi: da 2.476 a 2.583 euro (4,3%).

Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).

Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).

Affori, Bovisa: da 3.072 a 3.186 euro (3,7%).

Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%)

Ponte Lambro, Santa Giulia: da 2.646 a 2.741 euro (3,6%).

Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).

Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%)

Famagosta, Barona: da 3.690 a 3.807 euro (3,2%).

Bande Nere, Inganni: da 4.066 a 4.177 euro (2,7%).



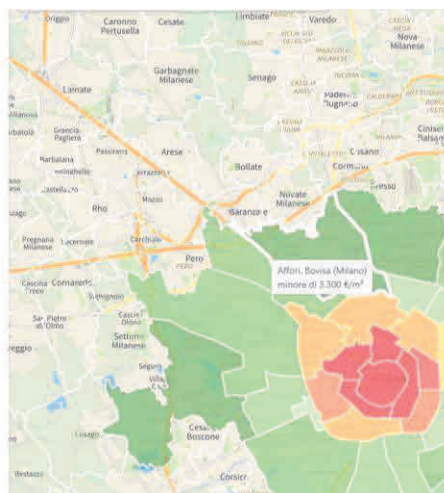
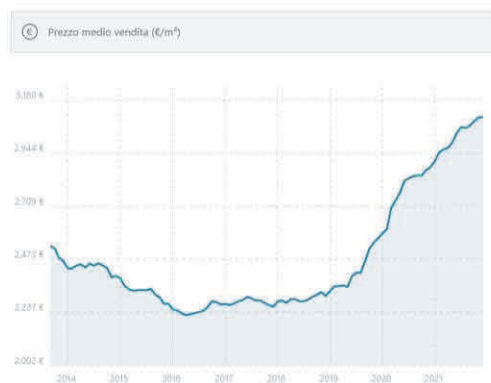
- Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).
Forlanini: da 2.734 a 2.789 euro (2,0%).
Ripamonti, Vigentino: da 3.960 a 4.035 euro (1,9%).
Città Studi, Susa: da 4.881 a 4.967 euro (1,8%).
Porta Genova, Ticinese: da 7.356 a 7.469 euro (1,5%).
Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).
Garibaldi, Moscova e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8%).
Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).
Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

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

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

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Affori, Bovisa

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



Affori è una zona della città di Milano, distante circa 6000 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Affori è di circa 2.500 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.450 €/m².



La quotazione dei singoli appartamenti in zona Affori a Milano è molto diversificata, anche se il 60% circa è offerto ad un prezzo compreso tra 1.300 €/m² e 3.550 €/m².

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Affori a Milano

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 2.500 /m ²	€ 14 /m ² /mese	Q appartamenti in vendita in zona Affori a Milano
bivano	€ 2.100 /m ²	€ 15 /m ² /mese	Q bivani in vendita in zona Affori a Milano
casa indipendente	€ 2.750 /m ²	€ 13,2 /m ² /mese	Q case indipendenti in vendita in zona Affori a Milano
mansarda	€ 3.000 /m ²	-	Q mansarde in vendita in zona Affori a Milano
monocale	€ 2.550 /m ²	€ 17,2 /m ² /mese	Q monocalci in vendita in zona Affori a Milano
quadrivano	€ 2.900 /m ²	-	Q quadrivani in vendita in zona Affori a Milano
trivano	€ 2.800 /m ²	€ 11,5 /m ² /mese	Q trivani in vendita in zona Affori a Milano
ufficio	€ 2.400 /m ²	€ 13,6 /m ² /mese	Q uffici in vendita in zona Affori a Milano

A Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.088 al metro quadro, con un aumento del 6,70% rispetto a Dicembre 2020 (2.894 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di € 3.088 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.617 al metro quadro.

Via Alessandro Astesani

€/mq 2.532,00

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 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 (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 "mixitè funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA Codice zona: D32 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.**

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.800,00/2.400,00



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T	64,32	€ 2.553,21	€ 164.223,49
ABITAZIONE PIANO 1	64,32	€ 2.553,21	€ 164.223,49
TERRAZZO PIANO 1	7,43	€ 2.553,21	€ 18.980,56
SOPPALCO SPP	11,50	€ 2.553,21	€ 29.361,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 376.789,46
Valore corpo			€ 376.789,46
Valore complessivo intero			€ 376.789,46
Valore complessivo diritto e quota	147,57	1	€ 376.789,46

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 sui beni oggetto di pignoramento sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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%)

18.839,47 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

3.600,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.056,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 353.293,99

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

€ 278.992,09

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

€ 354.349,99

9 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, 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.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3813/2012

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente connesso ad altra UI di diversa proprietà non oggetto di pignoramento.

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 31/12/2021

l'Esperto Nominato

