



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Condominio di Via G. B. Cassinis n. 67 in Milano

contro: OMISSIS OMISSIS - OMISSIS OMISSIS

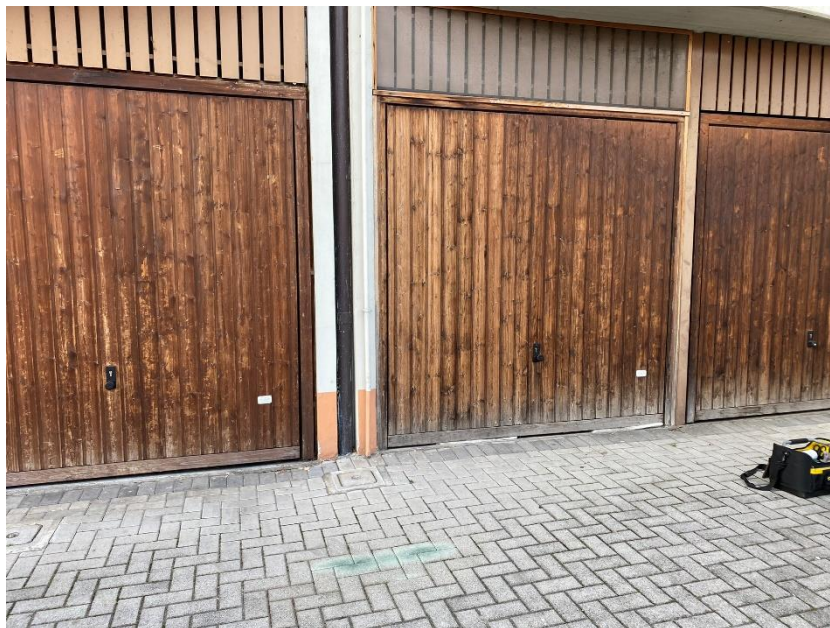
RGE. 1006/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa STELLA**
UDIENZA DEL 13/04/2023 ad ore 10:30

Custode: avv. Maria Multari

RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: BOX in via GB Cassinis 67 20139 MI PT





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via GB Cassinis 67 PT**

Categoria: **C/6** [AUTORIMESSE BOX]

Dati Catastali: **foglio 586, particella 79, subalterno 710**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **42.014,83**

da occupato: €. 33.017,79



LOTTO 001

(Box 27 mq)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20139 (MI) via GB Cassinis n.67 box doppio destinato ad autorimessa posto al piano T composto da un unico vano con portellone manuale in legno su corsello comune all'aperto da ingresso carraio automatizzato su strada.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PERU' (EE) il OMISSIS/1977
- 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PERU' (EE) il OMISSIS/1980

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PERU' (EE) il OMISSIS/1977
- 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PERU' (EE) il OMISSIS/1980

dati identificativi: **Foglio 586 Particella 79 Subalterno 710**

dati classamento: Rendita: Euro 140,06; Zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 7, Consistenza 24 mq. Dati di superficie: Totale: 27 mq.

Indirizzo: VIA GIOVANNI BATTISTA CASSINIS n. 67 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2002 Pratica n. 310284 in atti dal 10/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16487.1/2002)

Partita: 1516385

Il sub 710 proviene da Immobile predecessore Comune di MILANO (F205) (MI) Foglio 586 Particella 79 VIA CASSINIS GINO n. 65 Piano T Partita: 1516385 per: DIVISIONE del 04/10/2000 Pratica n. 43075 in atti dal 04/10/2000 DIVISIONE (n. 57251.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 586 Particella 79

1.4. Coerenze



da nord a sud in senso orario: altra proprietà, sub.711,cortile,sub.709,

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20139 Milano - Fascia/zona: periferica Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA- Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 95 – 140 – 84

MM3 ROGOREDO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A1

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via GB Cassinis 67 – Milano, zona periferica del comune, a ridosso del tracciato ferroviario. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con sufficiente dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni 97 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello ferro elettrificato;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

BOX MQ 27

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via Cassinis con affaccio (SE) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso della ferrovia ne accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza dello svincolo autostradale A1. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita BOX composta da 1 vano su corsello comune. Unico affaccio.



Corpo A:

BOX DOPPIO PER LUNGHEZZA ml 9,87X2,40

- esposizione: singola;
- pareti: cls precompresso tinteggiato bianco;
- plafoni: ca tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: portellone basculante manuale rivestito di doghe in legno con soprauce aperto con retina di ferro;
- imp. elettrico: a vista;
- altezza dei locali: fino a m. 2,98 circa;
- condizioni generali del box: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

La Via Cassinis è situata nella zona periferica a nord della città, quartiere Rogoredo, è inserita in una zona adiacente all'entrata dell'autostrada che conduce alla tangenziale sud. Nelle immediate vicinanze vi è la stazione della Metro Linea Gialla e Ferroviaria di Rogoredo. La zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiesa, farmacia e negozi al dettaglio. Spazi verdi agricoli nelle vicinanze. Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico su strada, possibilità di parcheggio nel parcheggio pubblico di servizio alla Metropolitana. Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

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 08/02/2023 alle ore 15:40, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. M. Multari tramite accesso forzoso con fabbro si è rinvenuto l'immobile libero da persone ma occupato da cose.

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.**

Successivamente, come da relazione depositata dal custode, in data 16 febbraio 2023 la custode giudiziaria veniva contattata telefonicamente dal signor

OMISSIS, il quale dichiarava di occupare il box pignorato senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva il quale, previa autorizzazione del GE occupa l'immobile con indennità di occupazione di €. 100,00/mese

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (**in allegato**)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 31/05/2005

- 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PERU' (EE) il OMISSIS/1977
 - 1/2 OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PERU' (EE) il OMISSIS/1980
- proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 31/05/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 10868/6847 del 31/05/2005 in MILANO;

trascritto a Milano 1 in data 06/06/2005 - Registro Particolare 22217 Registro Generale 40025

A favore: 1/2 OMISSIS OMISSIS - 1/2 OMISSIS OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: €. 100.000,00 compreso l'appartamento Fg. 586 part 81 sub 702

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 13/09/2002 al 31/05/2005

- 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a CUTRO (KR) 1963
- per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 90496/24473 del 10/09/2002 in Monza (MB);
- registrato a Monza il 19/09/2002;
- trascritto a Milano 1 il 13/09/2002 - Registro Particolare 34912 Registro Generale 56741

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 GABEDIL S.R.L. (CF 06408820154)

Vendita box n. 15 prezzo €. 28.405,00.

NB: Box da destinare come pertinenza dell'immobile di abitazione;



acquistato con atto 19/12/1995 rep 24156 racc 5059 notaio G. Pedone in Milano;

registrato a Milano Atti pubblici 03/01/1996 n. 335 s IV;

trascritto a Milano 1 l 29/12/1995 RG 43926 RP 30462.

Comune F205 - MILANO (MI) Catasto FABBRICATI Scheda 3364 Anno 1986 Consistenza - Natura A
- APPARTAMENTO Indirizzo VIA CASSINIS N. civico 65 Piano 4 di proprietà 1/1 ASTIO Santino
Domenico

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio OMISSIS in Milano alla data del 03/11/2022, 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 18/03/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti eccetto il vincolo di pertinenzialità.

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**

COSTITUZIONE DI VINCOLO – notaio OMISSIS Repertorio 85500/20151 del 29/05/2001;

Trascritto a Milano 1 il 05/06/2001 - Registro Particolare 22649 Registro Generale 33194.

ATTO UNILATERALE DI VINCOLO PERTINENZIALE EX ART. 74 COMMA 3 REG EDILIZIO COMUNE DI MILANO – LR 19/11/92 n. 22

IN CONFORMITA ALLA VIGENTE DISCIPLINA URBANISTICA ADOTTATA DAL COMUNE DI MILANO LA SOCIETA "GABEDIL S.R.L." HA VINCOLATO NUMERO 7 POSTI AUTO E NUMERO 10 AUTORIMESSE, DESCRITTI NEL QUADRO B, CON VINCOLO PERTINENZIALE AD ALCUNE UNITA IMMOBILIARI ATTUALMENTE DI PROPRIETA DELLA SUNNOMINATA SOCIETA SITE NELLO STESSO FABBRICATO IN VIA G.B. CASSINIS N.67, SIA ALLE PROPRIETA DI RESIDENTI IN COMUNE DI MILANO. LA STESSA SOCIETA SI E' IMPEGNATA ALTRESI A FAR RISULTARE NEGLI ATTI DI VENDITA DELLE UNITA IMMOBILIARI IN OGGETTO LA PERTINENZIALITA DELLE STESSE CON LE SINGOLE UNITA IMMOBILIARI DI CUI COSTITUIRANNO PERTINENZA. PER DETTO VINCOLO DI PERTINENZA A SENSI DELLA LEGGE 122/1989 ART.9 DELLA L.R. DELLA LOMBARDIA N.22/1999 ART.1 E DELL'ART. 74.5 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO.



SUB 710: PROPRIETA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA DEGLI APPARTAMENTI DI PROPRIETA' DI RESIDENTI NEL COMUNE DI MI. VINCOLATO ALL'IMMOBILE DI ABITAZIONE: APPARTAMENTO PIANO 4 VIA CASSINIS 65, COMUNE F205 - MILANO (MI) CATASTO FABBRICATI SCHEDA 3364 ANNO 1986 CONSISTENZA - NATURA A - APPARTAMENTO INDIRIZZO VIA CASSINIS N. CIVICO 65 PIANO 4

DI PROPRIETA' 1/1 ASTIO SANTINO DOMENICO

ACQUISTATO CON ATTO 19/12/1995 REP 24156 RACC 5059 NOTAIO G. PEDONE IN MILANO;

REGISTRATO A MILANO ATTI PUBBLICI 03/01/1996 N. 335 S IV;

TRASCRITTO A MILANO 1 L 29/12/1995 RG 43926 RP 30462.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 31/05/2005

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 10869/6848 del 31/05/2005 in Milano;

Iscritta a Milano 1 il 06/06/2005 - Registro Particolare 9389 Registro Generale 40026

a favore: 1/1 UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO (MI) CF:13263030150

contro: ½ OMISSIS OMISSIS - ½ OMISSIS OMISSIS

Importo ipoteca €. 260.000,00 di cui €. 130.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava attualmente solo sui beni oggetto di pignoramento in quanto svincolata dall'appartamento Fg. 586 part 81 sub 702 con Annotazione n. 6657 del 06/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/09/2022

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 23454 del 27/09/2022

trascritto a Milano 1 il 20/10/2022 - Registro Particolare 56176 Registro Generale 80471

contro ½ OMISSIS OMISSIS - ½ OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1 CONDOMINIO GB CASSINIS 67 MILANO

Per €. 1.410,27 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**



Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio FRANCO PIACENTINI SAS Via Eugenio Brizi n.5 20139 Milano che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **40.21/1000 – (38,99 di proprietà)**

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 354,84

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 721,10

Totale insoluto € 5.490,41

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

VINCOLO DI PERTINENZIALITA' vedi precedente punto 5.1

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ACCESSIBILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima il 01/09/1967.

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

Riquadro 3Municipio 4 Nucleo di Identità Locale 35 LODI - CORVETTO

ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - TITOLO II Capo VI

Tessuti di rinnovamento Urbano art. 23

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

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



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

Classificazione sismica

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

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

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica bassa.

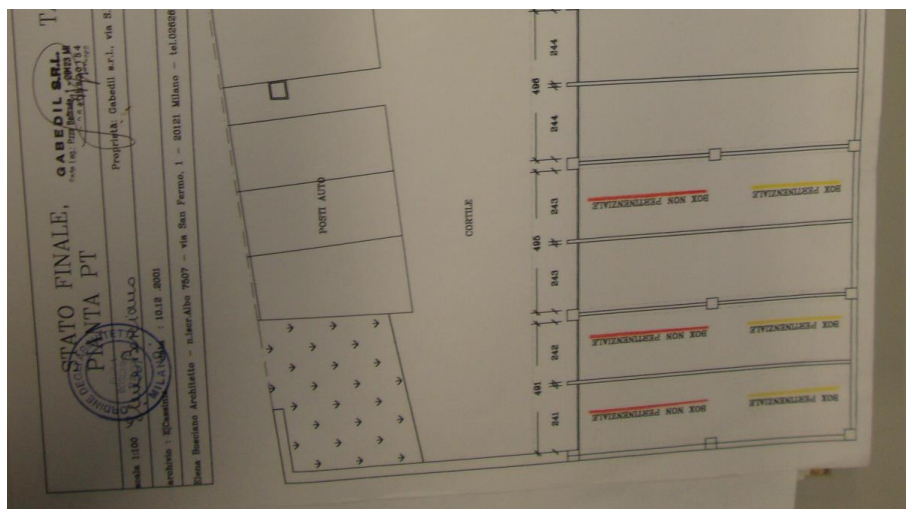
Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

.....

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Licenza Edilizia n. 989 del 26/04/1950 atti 42827/7819 realizzazione di capannone industriale;
- Licenza edilizia n. 3193 173636/39900/1956 del 31/10/1956: Opere e lavori autorizzati: Costruzione locale in sopralzo ad uso abitazione e laboratorio;
- Licenza edilizia n.1319 33922/450/1958 del 08/03/1958: Opere e lavori autorizzati: Plafonatura, costruzione solaio e chiusura campata del capannone esistente e formazione locale ad uso di deposito;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DIA 629/97 79123.400/1993 del 15/12/1997 e successive var con realizzazione di autorimessa pertinenziale alle unità residenziali e a quelle esistenti nel raggio di 150 ml, ai sensi dell'art. 9 L 122/89: Opere e lavori autorizzati: Formazione di diciotto posti auto al piano terreno. Formazione scale di collegamento con sottoscala tra i piani terreno e primo; creazione di servizio igienico al piano primo; modifiche di facciata con l'inserimento di serrande per i boxes e nella modifica del serramento soprastante. Formazione di lucernai sulla copertura;
- AE 79123/93 19/03/93 con vincolo di pertinenza tra i box e le UI del 07/06/1994 rep 57663 notaio Gallizia in Milano trascritto a Milano 1 RG 22760 RP 14660;
- MS PG 21.164.170/99 del 19/07/1999
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 190 del 11/04/01.
- CE 7.627.176/2000 del 07/11/2002 • Licenza edilizia n.190 7.627.176/2000 del 11/04/2001: Opere e lavori autorizzati: opere di manutenzione straordinaria.
- PG 45301.176/01 RI 66389/01 del 10/12/01 mutamento regime pertinenziale di n. 3 box ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 LR 22 del 19/11/99, lettera f9 art. 9 L 10/77.



7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme**

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme**

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

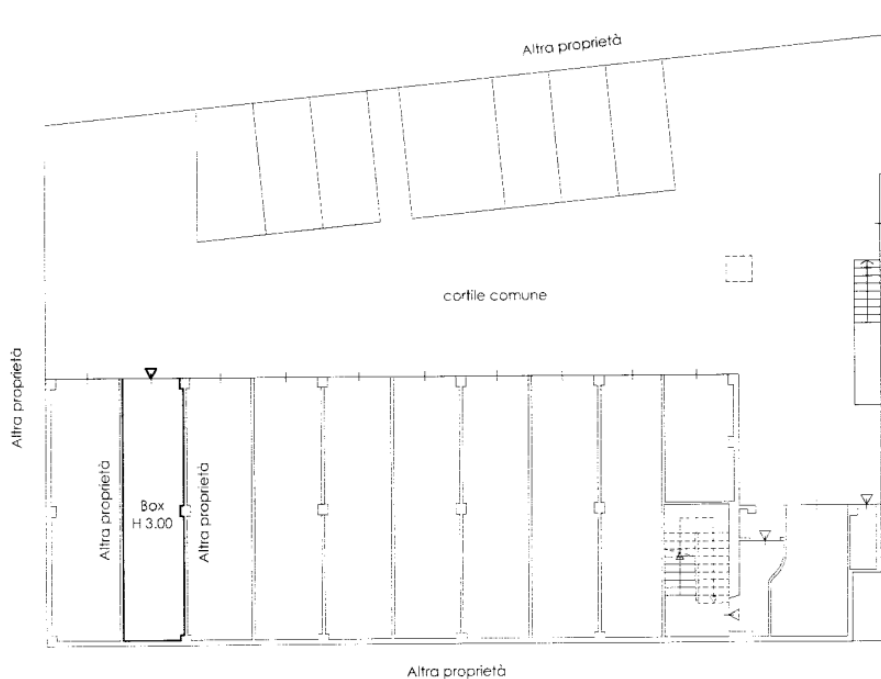
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze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



BOX PT	sup lorda di pavimento	27,00	1	27,00
TOT		27,00		27,00

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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito



dell'emergenza COVID-19.

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

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

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

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati 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 Immobiliare 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).

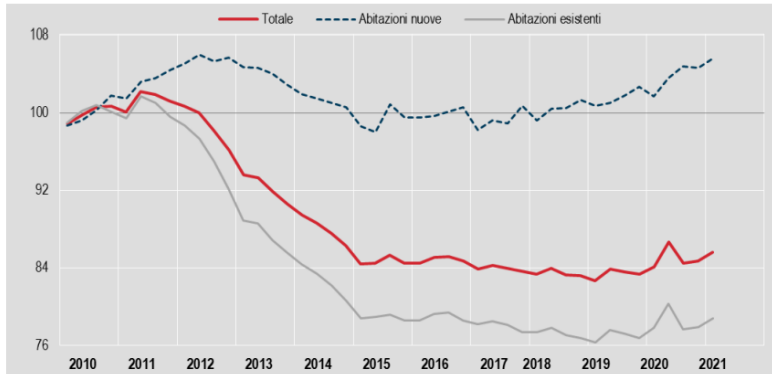
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato 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)



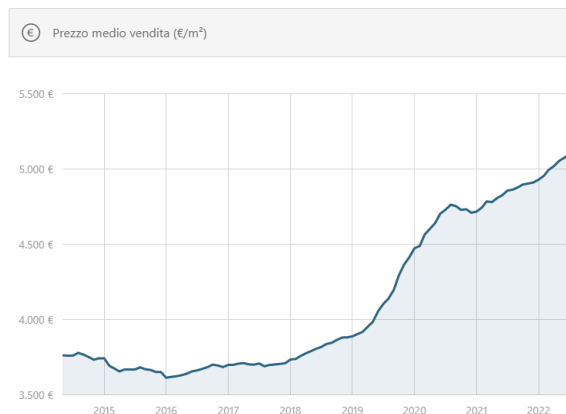
(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

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.

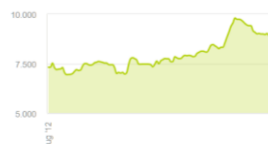


Prezzo medio Centro Storico

Prezzo medio vendita 1.036.373 €
Prezzo medio vendita €/m² 9.407 €

Prezzo medio affitto 2.400 €
Prezzo medio affitto €/m²/mes 29,63 €

Evoluzione del prezzo di vendita



Evoluzione del prezzo di affitto



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).

La zona di Argonne/Sismondi, nel periodo tra il 2011 e il primo semestre 2022, è quella che ha registrato il maggiore incremento di prezzo delle case, passando da 3.450 euro/mq a 4.450 euro/mq (+29%), questo anche in relazione al miglioramento dell'accessibilità garantito dalla M4. E se anche Mecenate ha registrato una crescita significativa dei prezzi (+13%) con valori attuali di 3.500 euro/mq, Forlanini ha subito una contrazione del 6% (oggi 3.250 euro/mq) che sarebbe riconducibile alla minore densità abitativa.

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 2 semestre 2021, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche.

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

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

Particolarmente dinamiche le zone di Brera, Centro Storico e Magenta.. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano cifre leggermente più basse. A seguire l'area Magenta-Pagano-Castello .

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.

In zona centro storico a agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.112 al metro quadro, con un aumento del 5,08% rispetto a Agosto 2021 (4.865 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 5.112 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.712 al metro quadro.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Milano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,97%). 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 monocali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

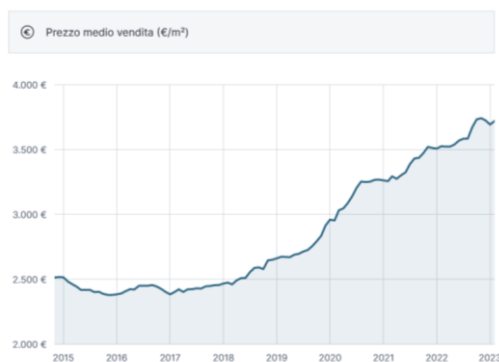


La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 17% negli ultimi 3 mesi.

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022, con un valore di € 9.726 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 9.296 al metro quadro.

Nel corso del mese di Agosto 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.823 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.665 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 28,46 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 13,50 al mese per metro quadro.

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro	9.823	28,40
Via Cassinis	2.513,00	7,00



Rogoredo è una zona della città di Milano, distante circa 5500 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Rogoredo è di circa 2.960 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.700 €/m². Il prezzo degli appartamenti in zona Rogoredo a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.465 €/m² e 3.700 €/m².

A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.723 al metro quadro, con un aumento del 5,53% rispetto a Febbraio 2022 (3.528 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Corvetto, Rogoredo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 3.744 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.277 al metro quadro.

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

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di



mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

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

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il



quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

La valutazione sul box viene fatta anche in rapporto percentuale al valore delle unità abitative circostanziali.

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: Provincia: MILANO Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **MILANO** Comune: **MILANO** Fascia/zona: **Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA** Codice zona: **D18** Microzona: **40**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia: BOX - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/2.100,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2022. Città - Settore SUD Corvetto (COMPRAVENDITA)

Tipologia: BOX

Valore Mercato (a corpo box singolo) Min Max 20.000,00/27.000,00

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

€/mq.1.589,39

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI NOVEMBRE 2021 E NOVEMBRE 2022 NEL RAGGIO DI m. 200**



✓ Risultati ricerca
Numero totale di atti reperiti: 7
Numero totale immobili: 11

Residenziale - Novembre 2021

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: 205.000 €

[Dettaglio scheda →](#)



Prezzo venduto €/mq: 2.073,44

9.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2022.

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III 2022)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
BOX PT	27,00	€ 1.666,12	€ 44.985,18
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.985,18
Valore corpo			€ 44.985,18
Valore complessivo intero			€ 44.985,18
Valore complessivo diritto e quota	27,00	1	€ 44.985,18

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima



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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	2.249,26 €	-2.249,26 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	721,10 €	- 721,10 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.656,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		33.017,79 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		42.014,83 €

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Verifica vincolo di pertinenzialità e cancellazione.

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 21/03/2023

I'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 7 TITOLO DI POSSESSO
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche



RILIEVO FOTOGRAFICO – BOX LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA GB CASSINIS 67 MI













