



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.
Contro
OMISSIS e OMISSIS

RGE. 883/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Galioto**
custode giudiziario: **avv. Santopietro**
UDIENZA DEL 28/06/2023 ad ore 11:00

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Cimarosa 1/P p 5 ctr





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **PIOLTELLO VIA DOMENICO CIMAROSA n. 1 Piano 5-S1**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 303, subalterno 17**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo dai debitori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **79.834,29 €**

da occupato: 62.493,00 €



LOTTO 001

(Appartamento mq 63 piano 5 -1S)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO mq 63 piano 5 con cantina

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE via Cimarosa 1/P appartamento ad uso abitazione posto al piano 5 composto da 3 locali oltre servizi e 1 balcone.

Vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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 (CF OMISSIS) nato in PAKISTAN (EE) 1975
- 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PAKISTAN (EE) 1994

Coniugati tra loro in regime di regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: (in allegato)

Intestati: Proprietà **1/1 in totale** di:

- 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PAKISTAN (EE) 1975
- 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PAKISTAN (EE) il 1994

dati identificativi: **Foglio 2; Particella 303; Subalterno 17.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Consistenza 4 v; Superficie Catastale Totale mq 63 - Totale escluse aree scoperte mq 59; RC. €. 351,19 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA DOMENICO CIMAROSA n. 1 Piano 5-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/10/2017 Pratica n. MI0436471 in atti dal 11/10/2017 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 129411.1/2017)

Partita: 1486

1.4. Coerenze

- dell'appartamento: appartamento proprietà di terzi, cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi, pianerottolo comune;



- della cantina: cantina proprietà di terzi, cortile comune, altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **PIOLTELLO** - 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.

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati.

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.) Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestra, parco giochi, piscina, polizia, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, spazi verde, supermercato.

Principali collegamenti pubblici:

Pioltello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita:

dalla Linea MM2 – [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum – Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio;

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio – Pioltello – Gallarate – Varese [Stazione Pioltello – Limite];

dal servizio attivo di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto.

Superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto;

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto;

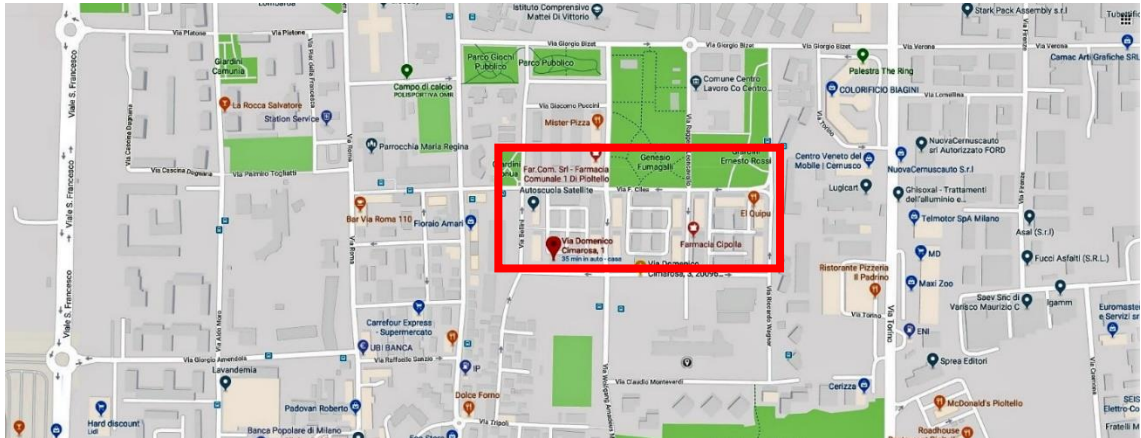
autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPRONTE 1 MIN PIEDI;

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;

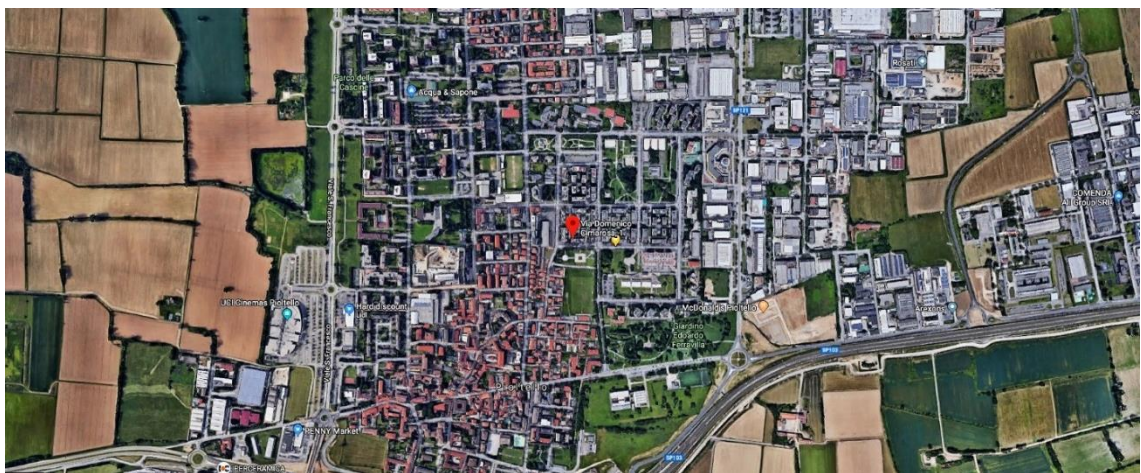
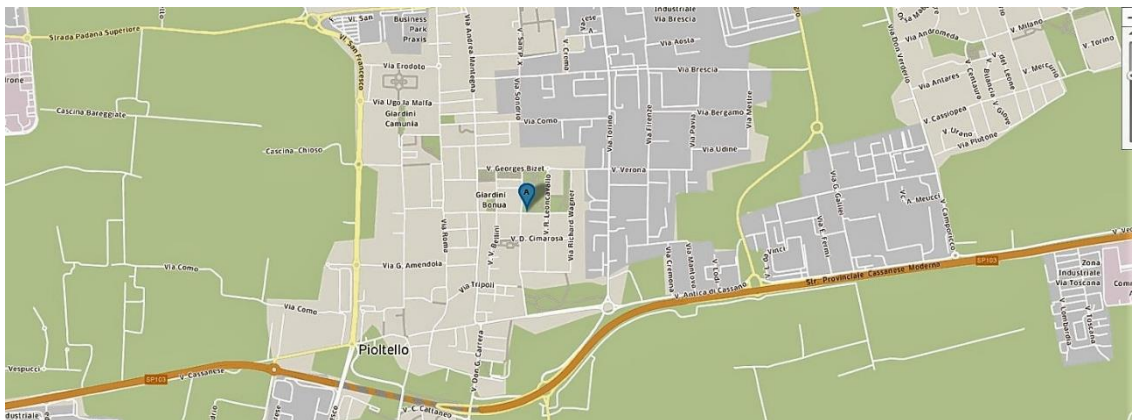
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi;



autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi;
aeroporto LINATE 13 min auto



QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA



QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO

2.2. Caratteristiche descrittive esterne



Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963,

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: NUOVO CAPPOTTO - INTONACO;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone per riqualificazione ecobonus 110%;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 63 con accessori

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato da immigrati. Densamente popolato.

Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo interno (scala P) con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in condizioni BUONE per riqualificazione ecobonus 110%.

condizioni di manutenzione dell'appartamento **BUONE**.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 5 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su cortile verso est.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento mq 63:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso e pittura lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente. AUDIO – NON FUNZIONA;



- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta del riscaldamento a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento: BUONE.**

Cantina mq. 4,18 n. 17:

- porta d'accesso: in listelli di legno e ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517500036817 del 07/10/2017 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 94,67 kWh/m²a. valido fino al 07/10/2027.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/05/2023 ad ore 16:30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. M. Santopietro, si è rinvenuto il debitore esecutato.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie e minore (F 2022).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale NON risulta esistere un Contratto di locazione.

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



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 29/11/2017

1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PAKISTAN (EE) 1975

1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nata in PAKISTAN (EE) il 1994

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 29/11/2017**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 416894/33714 del 29/11/2017;

registrato a Milano 6 il 01/12/2017 n. 47147 1T;

trascritto a Milano 2 in data 01/12/2017 - Registro Particolare 93953 Registro Generale 145880.

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

Contro: 1/4 OMISSIS – 1/4 OMISSIS – 1/4 OMISSIS (o Giuseppina o Giuseppa Maria) – 1/4 OMISSIS.

Prezzo: €. 71.000,00

Prima casa.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 11/12/2016 al 29/11/2017 il bene era di proprietà di

- 1/4 OMISSIS nata a BAGHERIA (PA) 1960
- 1/4 OMISSIS nata a BAGHERIA (PA) 1953
- 1/4 OMISSIS nata a BAGHERIA (PA) 1956
- 1/4 OMISSIS nato a BAGHERIA (PA) 1958

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 11/12/2016 al 29/11/2017**

per CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di OMISSIS deceduta a Gorgonzola il 11/12/2016

registrato a Gorgonzola in data 02/02/2017 Numero di repertorio 141/9990/17

trascritto a Milano 2 in data 27/03/2017 - Registro Particolare 22682 Registro Generale 34813.

A favore: 1/6 OMISSIS – 1/6 OMISSIS – 1/6 OMISSIS – 1/6 OMISSIS.

Contro: 2/3 OMISSIS

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto in autentica Notaio OMISSIS Repertorio 416894/33714 del 29/11/2017 in Milano;

trascritta a Milano 2 in data 01/12/2017 - Registro Particolare 93952 Registro Generale 145879.

Al ventennio fino al 11/12/2016 il bene era di proprietà di:



- **1/12 OMISSIS** nata a BAGHERIA (PA) 1960
- **1/12 OMISSIS** nato a BAGHERIA (PA) 1953
- **1/12 OMISSIS** nata a BAGHERIA (PA) 1956
- **1/12 OMISSIS** nato a BAGHERIA (PA) 1958
- **8/12 OMISSIS** nata a BAGHERIA (PA) 1925

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 26/06/2012 al 11/12/2016**

per CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di OMISSIS deceduto a Gorgonzola il 26/06/2012

registrato a Gorgonzola UFFICIO DEL REGISTRO DPMI2 UT GORGONZOLA (MI) in data 13/12/2012 Numero di repertorio 1924/9990/12

trascritto a Milano 2 in data 09/12/2013 - Registro Particolare 76073 Registro Generale 110337

A favore: 1/12 OMISSIS – 1/12 OMISSIS – 1/12 OMISSIS – 1/12 OMISSIS - 1/6 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' con atto in autentica Notaio OMISSIS in data 29/11/2017 Numero di repertorio 416894/33714 in Milano;

trascritta a Milano 2 in data 01/12/2017 - Registro Particolare 93951 Registro Generale 145878.

Il bene era di provenienza di:

- **1/2 OMISSIS** nata a BAGHERIA (PA) 1925
- **1/2 OMISSIS** nato a BAGHERIA (PA) 1925

dal 28/06/1975 al 26/06/2012

proprietà per la quota di 1/1 in totale per acquisto con atto in autentica Notaio OMISSIS Sede MILANO (MI) Repertorio n. 62972 racc. 1618 del 28/06/1975;

registrato a Milano il 15/07/1975 n. 5210 vol H;

trascritto a Milano 2 in data 10/07/1975 Registro generale n. 24330 Registro particolare n. 21147.

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

Contro: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

Prezzo: £. 6.000.000.000

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla 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 12/05/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla ispezione ipotecaria 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**

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria del 29/11/2017**

derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 416895/33715 del 29/11/2017 in Milano;

Registrata a Milano 6 in data 01/12/2017 n. 47149 1T;

iscritta a Milano 2 il 01/12/2017 - Registro Particolare 27176 Registro Generale 145881

a favore: 1/1 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA Sede CARUGATE (MI) Codice fiscale 01132850155.

contro: ½ OMISSIS- ½ OMISSIS.

Importo ipoteca €. 142.000,00 di cui €. 71.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 19/07/2022**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19243 del 19/07/2022 derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 2 il 15/09/2022 - Registro Particolare 86882 Registro Generale 128645

contro: ½ OMISSIS- ½ OMISSIS per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di: 1/1 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA Sede CARUGATE (MI) Codice fiscale 01132850155.

Per l'importo di €. 66.700,41 oltre interessi e spese.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio CONTRERAS che ha fornito le informazioni che seguono (*in all*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,66

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: €. 1.268,43

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 2.536,86

Cause in corso: nessuna



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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I.; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

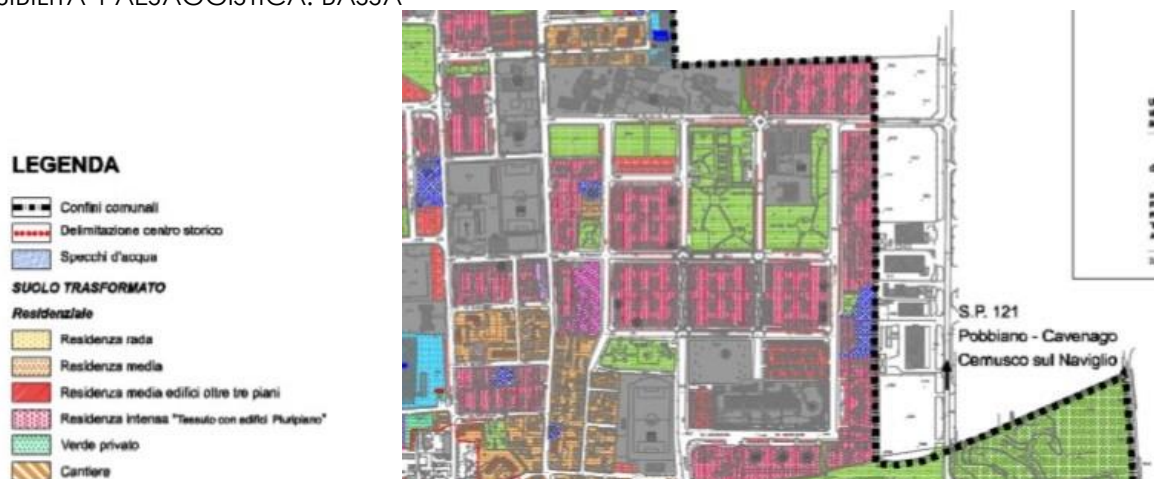
Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.



Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestrate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n. 144/61 fab 20 del 24/01/1962.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 144/61 del 18/01/1964

8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

8.2 CONFORMITÀ TITOLI

CONFORME

8.3 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME.**



9 CONSISTENZA

9.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

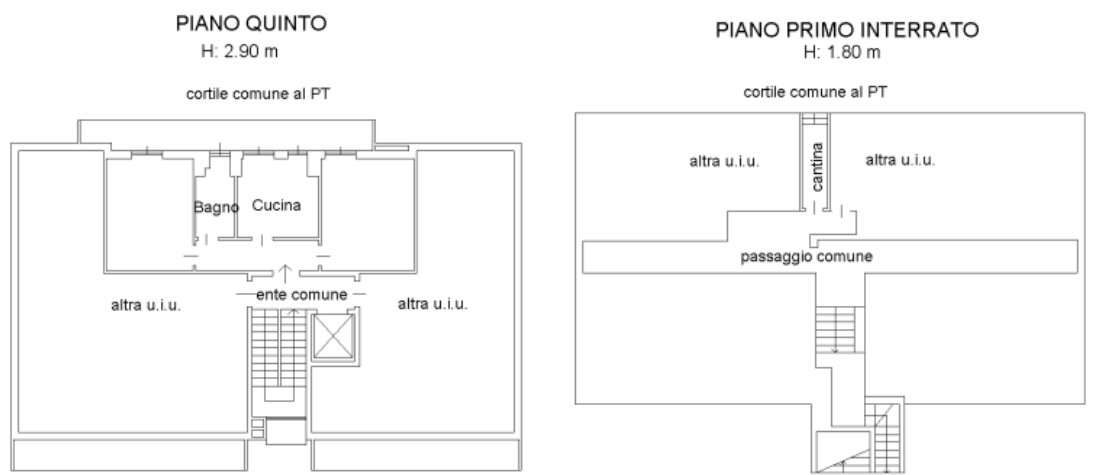
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma 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".

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 5	sup lorda di pavimento	63,00	1	63,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,18	0,3	1,25
TOT		74,38		66,05



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

10 STIMA

10.1 Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il



numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica +1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%. In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

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

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

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.

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 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)
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.

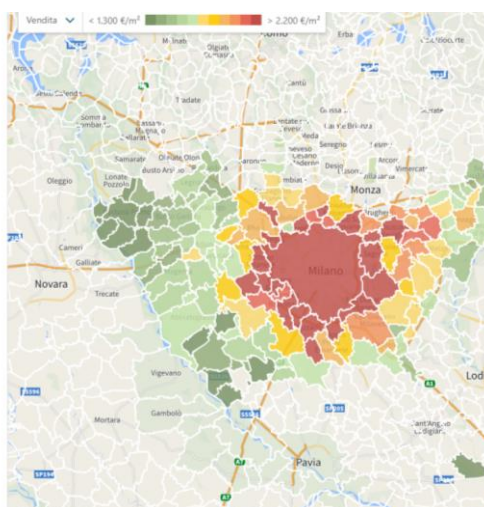
Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie).



Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Milano

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



La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Legnano, Segrate, Abbiategrasso, Assago, Rho, Magenta.

Come è lecito aspettarsi, circa il 31% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 97.462 immobili in vendita e 51.132 in affitto, con un indice di circa 48 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 72.188 annunci complessivi, seguita da negozi (24.217 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (43%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (274 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 18% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 348% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita nella città metropolitana di Milano mostra che negli ultimi 3 mesi del 2021 i prezzi sono in debole aumento (+0,95%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato nella città metropolitana di Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% 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 meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.311 al metro quadro, con un aumento del 8,63% rispetto a Novembre 2020 (3.048 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021,



con un valore di € 3.311 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 € 2.728 al metro quadro.

Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.906 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Turbigo con una media di € 986 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 18,45 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,72 al mese per metro quadro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molto regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limite, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 189 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 1.523 annunci immobiliari, di cui 1.421 in vendita e 102 in affitto, con un indice complessivo di 43 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.485 €/m² e 2.875 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 10,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.655 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.000 €/m² ed è anche di circa il 44% inferiore alla quotazione media provinciale (2.980 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Pioltello è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 875 €/m² e 2.255 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.655 €/m², quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 324% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (1.975 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.210 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.875 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.485 €/m²).



zona	vendita
Limite	€ 2.050 /m ²
San Felice	€ 2.200 /m ²
Seggiano	€ 1.950 /m ²

tipologia	vendita
appartamento	€ 1.650 /m ²
bivano	€ 1.550 /m ²
casa indipendente	€ 2.100 /m ²
mansarda	€ 2.050 /m ²
quadrivano	€ 1.900 /m ²
trivano	€ 1.650 /m ²

A Pioltello, su un totale di 1.523 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.200.

Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Pioltello presenti su Caasa, aggiornato mercoledì 22 marzo 2023:

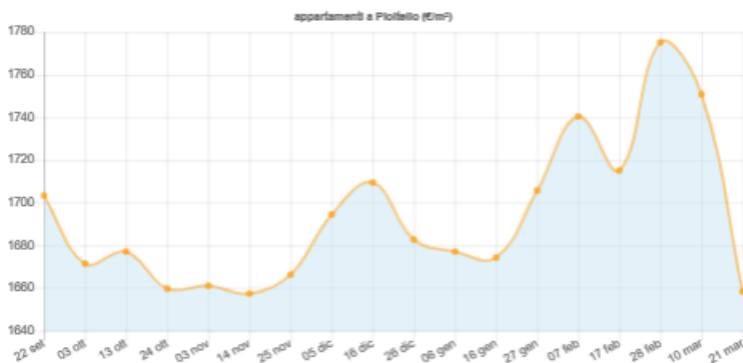
1.655 €/m².

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **11,3 €/m² mese.**

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Pioltello sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+4,21%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo in esame. Prezzi in aumento sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,42%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi. (22/03/23)



A Pioltello le quotazioni più economiche per appartamenti in vendita sono relative alla zona Seggiano (1.975 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 237 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Rugacesio (2.335 €/m² con 115 appartamenti in vendita).

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.

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 dell'immobile, 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'immobile 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 DEI VALORI DI OFFERTA DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA, NONCHÉ DALL'ANALISI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE ALL'INTERNO DEL QUARTIERE.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: PIOTTELLO
Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1
Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **MILANO**

Comune: **PIOTTELLO**

Fascia/zona: **Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE**

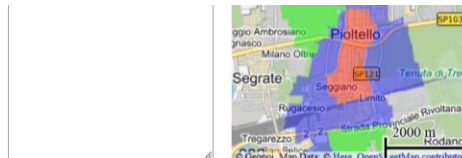
Codice zona: **D1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	1750	L	5	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2350	L	6,6	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1950	L	5,1	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	3,8	5	L



Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.100,00/1.500,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.

Listino 2 del 2022 Provincia - Settore EST PIOTTELLO (COMPRAVENDITA) Periferia - Appartamenti recenti - €/m² 1.100,00/1.600,00



□ **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq. 1.468,50**

□ **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2021 E 2022 NELL'AMBITO DEL SOLO QUARTIERE SATELLITE (raggio 200 ml)**



Prezzo venduto €/mq 1.242,04

AGGIUDICAZIONI ASTE MARZO 2023 - Prezzo aggiudicato €. 1.178,08

10.2 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-III-IV trimestre 2021 – I – II 2022.
- Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences
- Indagine NOMISMA 2022
- Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022.
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 1° e 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 - I e II semestre 2020. 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022.
- TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ESECUZION IMMOBILIARI.



10.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 5	63,00	€ 1.312,66	€ 82.697,61
BALCONE	1,80	€ 1.312,66	€ 2.362,79
CANTINA	1,25	€ 1.312,66	€ 1.646,08
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.706,48
Valore corpo			€ 85.060,40
Valore Accessori			€ 1.646,08
Valore complessivo intero			€ 86.706,48
Valore complessivo diritto e quota	66,05	1	€ 86.706,48

10.4 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%)

4.335,32 € - 4.335,32 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

2.536,86 € - 2.536,86 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.066,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

62.493,00 €

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

79.834,29 €

11 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 diseguali.

NON DIVISIBILE



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.

Milano li 12/05/2023

l'Esperto Nominato





RILIEVO FOTOGRAFICO







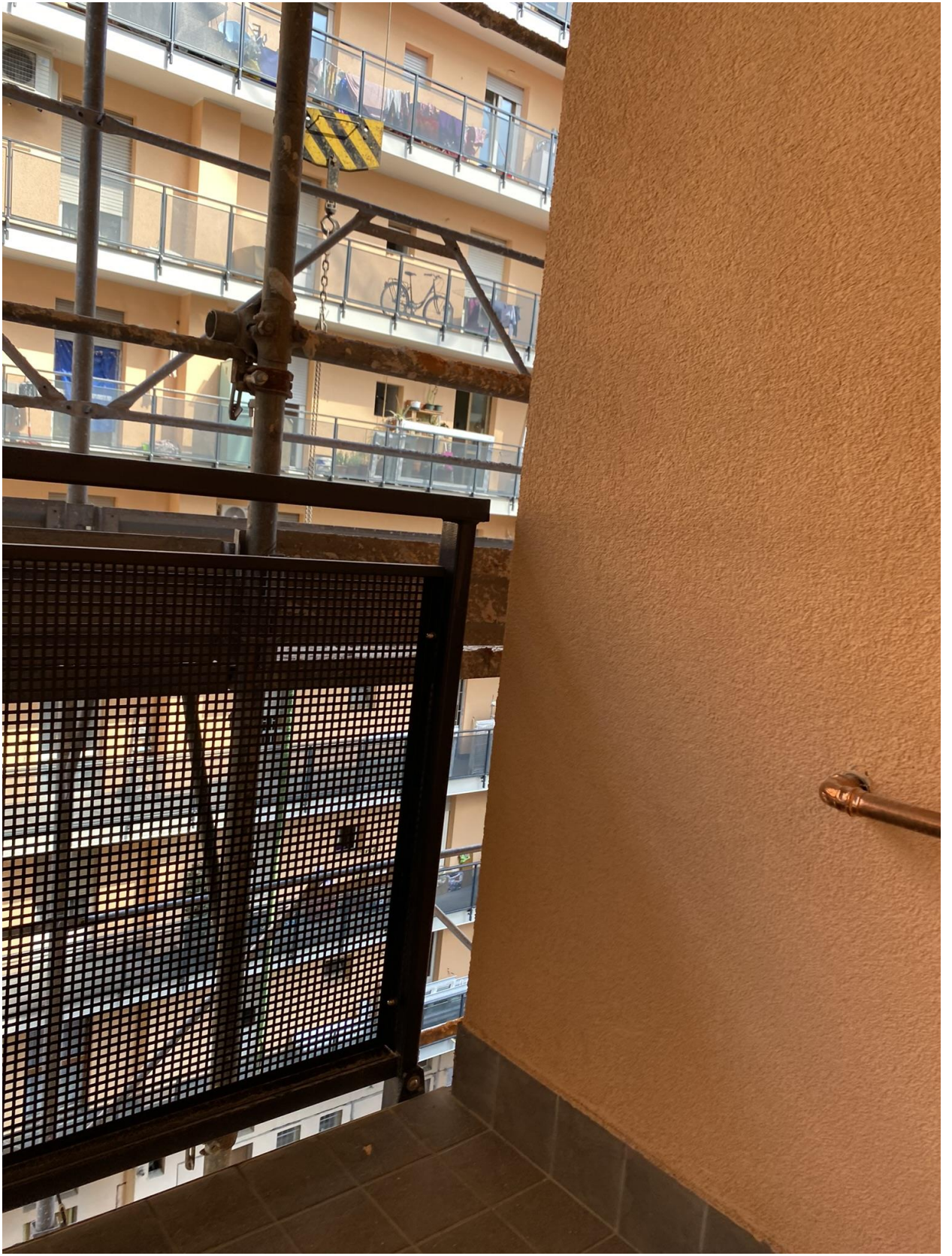




















ALLEGATI

ALL 1	Certificati anagrafici
ALL 2	Verifica assenza contratti affitto/verifiche spese condominiali;
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	Pratiche edilizie
ALL. 8	Titolo di possesso