



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Condominio di Milano, via Pietramellara n. 9
con avv. OMISSIS
contro: **OMISSIS - OMISSIS**

RGE. 619/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa F. BONIOLO**
UDIENZA DEL 27/09/2023 ad ore 12:50

Custode: avv. Cinzia Rodegher

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO: in 20158 Milano - via Pietro di Pietramellara, 9 p 4





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **20158 Milano (MI) via PIETRO DI PIETRAMELLARA n. 9 Piano 4**

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 132, particella 195, subalterno 70**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da terzi senza titolo, in seguito liberato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 116.411,55

da occupato: € 88.443,32



LOTTO 001

(Appartamento 82 mq p 4)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20158 Milano (MI) via PIETRO DI PIETRAMELLARA n. 9 appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 composto da 3 locali oltre servizio in palazzina popolare senza ascensore.

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 nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 09/09/1958 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 06/11/1961 OMISSIS

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 (Codice:F205) come segue:

Intestati:

- 1/2 OMISSIS nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 09/09/1958 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 06/11/1961 OMISSIS

dati identificativi: **fg. 132, part. 195, sub. 70.**

dati classamento: Categoria **A/4**; Classe 4; Consistenza 4,5 v; Superficie Catastale Totale mq 82- Totale escluse aree scoperte mq 82; RC. €. 453,19 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA PIETRO DI PIETRAMELLARA n. 9 Piano 4

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

Partita: 1424577

Il sub. 70 proviene dai sub. 57 e 58 Unita' immobiliari soppresse dal 15/12/1986 per: FUSIONE del 15/12/1986 in atti dal 13/10/1990 (n. 20273/1986).

I sub 57 e 58 provengono dal sub 48 - 22-23-24-25 per soppressione dal 25/06/1980 per FUSIONE del 25/06/1980 in atti dal 21/09/1988 (n. 8851/1980)

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario:



Via Pietro di Pietramellara, Via Pietro di Pietramellara/ proprietà di terzi - pianerottolo, vano scala/cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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

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

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie TRAM: linee 2-4 – MM3 FERMATA MACIACHINI – Filobus linea 90.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo a 5 minuti di auto A4.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Pietro di Pietramellara 9 – Milano, all'interno del quartiere DERGANINO zona multietnica e viva della prima periferia del comune, a ridosso del tracciato ferroviario delle Ferrovie BOVISA e del campus universitario del Politecnico a sud del quartiere Dergano. Il quartiere, a traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare, contraddistinto da una preponderanza residenziale con sufficiente dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 10 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;



2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 82 senza accessori

INTERNO 21

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di ringhiera verso corte interna con facciata su strada tipica "vecchia Milano". L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra la via Pietro di Pietramellara e la via privata Cilento, con affaccio (N-E-O) anche verso la corte interna sulla verde via Cilento.

L'immobile fa parte del quartiere del Derganino, tra Via degli Imbriani, V.le Jenner e il parco Nicolò Savarino. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di Bovisa quartiere universitario e allo scalo FARINI ne accentua l'eccesso del traffico.

Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 4 ultimo sottotetto SENZA ascensore, composto da ingresso su corridoio con velux soggiorno con cucina a vista, 3 camere di cui 2 comunicanti tra loro e un bagno, doppia esposizione est sulla via Pietramellara e ovest sul cortile interno verso via Cilento. Appartamento mansardato con altezze minime non a norma (h max 278 sottotrave, h min 168 perimetrale) e finestre fuori norma per altezza parapetto e RAI non verificati.

Corpo A:

Appartamento 82 mq:

- esposizione: doppia E/O;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: perlinatura su falda inclinata con travi in legno a vista;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato. ALTEZZA PARAPETTO 63 cm NON A NORMA;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente NON FUNZIONA;
- imp. elettrico: sotto traccia e a vista NON A NORMA;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio non funziona dal 2003 come riferito dalla proprietaria;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in corridoio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: n. 1 SPLIT;



- altezza dei locali: fino a m. 2,78 sottotrave – 301 sottotravetto, h min m 1,69 circa; h media m 2,35 inferiore alla norma.
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

Dergano è un quartiere di Milano, compreso nel Municipio 9 nella periferia Nord della città.

Il quartiere di Dergano è attraversato a sud dalla circonvallazione esterna (della 90/91) e a est dal Viale Enrico Fermi, ovvero la parte iniziale della Superstrada Milano-Meda. Inoltre, nel quartiere ha origine il percorso della strada Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera. Anticamente, la principale strada che collegava Milano a Como era la così chiamata "Comasinella"; questa è l'attuale via Benigno Crespi, ovvero la strada che marca il confine tra Dergano e Montalbino.

Nel quartiere sono presenti due stazioni della linea M3 della metropolitana di Milano, Dergano e Maciachini; quest'ultima si trova lungo il confine tra Dergano e Montalbino.

Varie linee di autobus e filobus, gestite da ATM, collegano Dergano ai quartieri limitrofi e a tutti gli altri quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

Inoltre al confine di Dergano si trova la stazione Lancetti del passante ferroviario (linee suburbane). Tra le fermate Bovisa e Lancetti a sud del quartiere Dergano esiste il Derganino.

Derganino, un'antica frazione di Dergano dove una strada di campagna discendeva dal paesello di Dergano e incrociando l'antica chiesetta di San Rocco, si univa all'odierna via Bramante.

La ferrovia isolò definitivamente questa porzione di Milano, lasciandola legata in qualche modo allo scalo ferroviario.

Magazzini, piccole industrie (come Fernet Branca) e uffici inframezzati da edifici residenziali di varie epoche. Case operaie, e abitazioni a due piani del primo Novecento.

Verso piazzale Nigra e via Nicostrato Castellini troviamo proprio delle classiche casupole a un piano con giardino, tipiche dei primi anni del Novecento, sul modello delle case a schiera dell'Inghilterra industriale.

Difficile immaginare il quartiere Dergano come una sterminata distesa di campi, marcite e cascine. Eppure, quello che oggi è uno dei rioni più popolosi e vivaci di Milano era così, un'area verde lontana da tutto da tutti, dove tirava una brezza leggera, ma costante, in direzione nord. E furono queste due caratteristiche all'apparenza banali, isolamento e ventilazione, a far sì che le autorità sanitarie del capoluogo lombardo scegliessero un lotto di 60 mila metri quadrati per costruire il nuovo ospedale per infettivi della città. Quel lotto isolato è oggi compreso fra via Guerzoni e via Livigno, nel cuore del quartiere, e nonostante il forte livello di degrado e abbandono, i muri anneriti dallo smog e i padiglioni mezzi diroccati sono ancora in grado di raccontare la storia dimenticata dell'ultimo lazzaretto di Milano, il Derganino.

L'ospedale fu inaugurato il 13 ottobre del 1896 e venne intitolato ad Agostino Bassi, naturalista, botanico e pioniere della moderna batteriologia. Il primo paziente fu un bambino di 4 anni colpito da difterite; l'ultimo un uomo di 45 ammalato di vaiolo ricoverato il 30 maggio del 1979. In poco più di 80 anni di vita, la struttura accolse e curò oltre 150 mila pazienti affetti da malattie dai nomi inquietanti: vaiolo, colera, tifo e meningite, facendo



tuttavia registrare solo 6 mila decessi, un numero che secondo gli esperti testimonia la bontà delle cure e dei trattamenti impartiti al suo interno.

La storia dell'ex ospedale Bassi inizia alla fine del XIX secolo, quando una tremenda epidemia di vaiolo colpì la città seminando paura e morte. La Rotonda di Besana, dove venivano ricoverati gli ammalati, era sul punto di esplodere e quindi serviva un'alternativa.

L'amministrazione mise gli occhi sulla zona di Dergano, rione milanese a nord del cimitero Monumentale, composto da un pugno di case e cascinali decisamente fuori mano rispetto al centro città. Un borgo, insomma, che contava poco meno di mille anime, che viveva di agricoltura e allevamento e che la Regia Specola di Brera aveva indicato come ideale per avviare un reparto di cura dei malati infettivi in virtù della direzione e della intensità dei venti. L'amministrazione comunale non si fece pregare. Prima rilevò Villa Hanau, realizzata da un noto avvocato di origini mantovane trapiantato a Milano, poi acquisì circa 60 mila metri quadrati di terreno che comprendevano anche una vigna e infine diede via libera ai lavori. Costo dell'intervento: 613.155 lire.

Il progetto prevedeva una rigida divisione degli ammalati: un padiglione per ogni malattia. All'interno erano state allestite due zone filtro per la "bonifica" delle persone e una camera mortuaria con uscita su viale Jenner, lungo la quale si trovava anche lo stabilimento di disinfezione, ancora visibile dall'esterno, per le ciminiere collegate ai forni di incenerimento e agli essiccatoi. Gli spostamenti interni avvenivano tramite una ferrovia "decauville", vale a dire a scartamento ridotto, più o meno simile a quelle utilizzate nelle miniere. Tutta l'area era cintata da un muro alto, visibile ancora adesso, che ovviamente garantiva la separazione dalla città. Lo stile architettonico scelto dai progettisti fu il Liberty, quello più in voga al tempo, e che adesso regala all'osservatore un profondo contrasto fra le morbidezza delle linee degli edifici e il degrado in cui sono scivolati dopo anni di abbandono.

Oggi Dergano non è più un borgo rurale. In 83 anni quei cascinali e quei campi sono diventati uno dei quartieri più popolosi della città, mentre gli antichi padiglioni del Bassi sono scivolati un po' alla volta nel degrado totale. Non tutti, per fortuna. Parte dell'area è stata parcellizzata e sfruttata per avviare nuove attività: il centro di cura Asl per le malattie sessualmente trasmissibili, un grande giardino cittadino, la sede della polizia locale e del consiglio di zona, un campo da calcio e una Onlus che cura i malati di cancro.

L'ex Bassi, che tutti i milanesi chiamavano "il Derganino", è stato il protagonista silenzioso di alcune delle pagine più importanti e tragiche della storia di Milano.

Nel 1908, pochi anni dopo la sua inaugurazione, ospitò gli scampati dal terremoto di Messina e Reggio Calabria e alla fine della Prima guerra mondiale ospitò i reduci dal fronte affetti da tubercolosi, colera e meningite. In cinque anni furono accolti a Dergano 2506 militari delle diverse armi: artiglieri, bersaglieri, fanti, alpini e persino due marinai i quali, trovandosi in licenza a Milano, si erano ammalati di morbillo.

Dergano resta fortemente legato alle sue botteghe artigianali, quartiere solidale da sempre (si ricordino le varie associazioni di volontariato già citate in un nostro articolo), ospita una comunità decisamente orientata più sul sociale che sul politico. Un quartiere più discreto e meno conosciuto di quanto non sia la Bovisa.

La sua piazza rimane decisamente il punto di riferimento principale nonostante siano diversi i locali e i punti di ritrovo, tra i quali l'innovativo birrifico *La Ribalta*, con la sua vasta proposta di birre artigianali, aperto fino a tarda notte. Ultimamente il quartiere è stato inoltre protagonista di un progetto di urbanistica tattica con la nuova piazza, che pare sia stato accettato di buon grado dai derganesi.

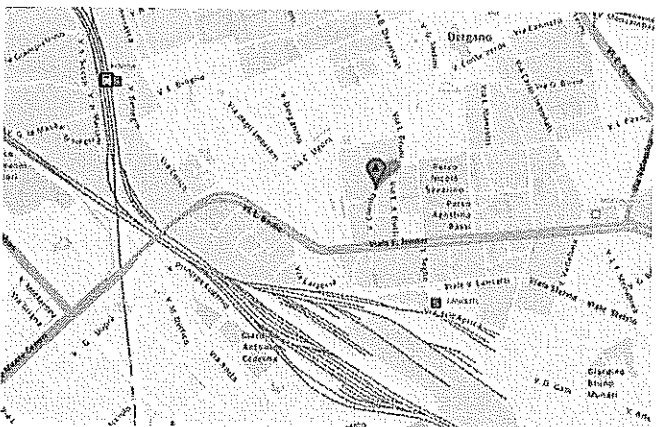
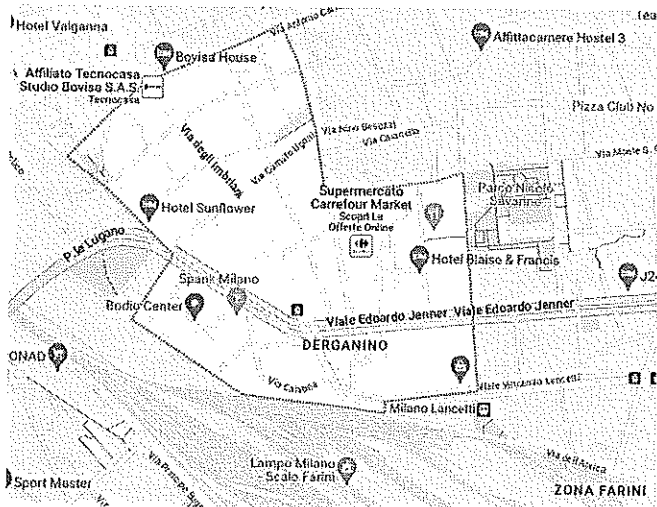
L'area negli anni è diventata un punto di riferimento dedicato al design, alla creatività e all'innovazione, possiede inoltre molte zone verdi per trascorrere piacevoli momenti oltre che

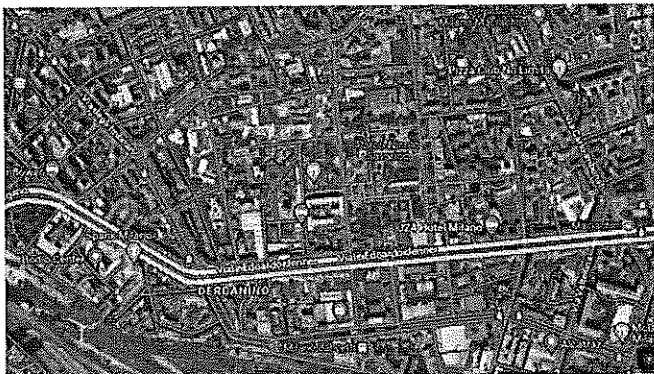


numerosi ristoranti e bistrot alla moda.

La zona inoltre nonostante sia distante dal centro è ben collegata al resto della città grazie ai numerosi autobus e tram che servono la zona, oltre che diverse fermate della metro poco distanti tra cui quella di Dergano M3.

Per quanto riguarda la viabilità extraurbana, il quartiere Dergano si trova non lontano dalla Strada Provinciale 35.





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 02/05/2023 ad ore 15:45, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Cinzia Rodegher, si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli saltuariamente con marito e nipoti in alternativa a conoscenti non meglio precisati.

In seguito date le mancate condizioni di sicurezza relative alle aperture perimetrali l'immobile è stato spontaneamente liberato dagli occupanti ed attualmente in disponibilità del custode giudiziario come da comunicazione depositata a PCT.

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.**

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 ANTE VENTENNIO dal 13/06/2003

- 1/2 OMISSIS nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 09/09/1958 OMISSIS
 - 1/2 OMISSIS nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE (EE) il 06/11/1961 OMISSIS
- proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 13/06/2003

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 50449/4647 del 13/06/2003 in Milano;

trascritto a Milano 1 in data 26/06/2003 - Registro Particolare 36238 Registro Generale 54533

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

Contro: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

Prezzo: €. 48.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 18/03/1998 al 13/06/2003

- 1/2 OMISSIS Nato il 11/12/1961 a TRAPANI (TP) OMISSIS
- 1/2 OMISSIS Nata il 01/01/1966 a TRAPANI (TP) OMISSIS

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 73130/9960 del 18/03/1998 in Monza;

registrato a Monza ATTI PRIVATI il 25/03/1998 n. 1235 2V;

trascritto a Milano 1 il 26/03/1998 - Registro Particolare 8020 Registro Generale 11497.

A favore: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Elena Barbi in Sesto San Giovanni (MI) alla data del 27/07/2022, implementata dalla verifica 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 13/05/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**



nessuna

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

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 13/06/2003

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 50450 del 13/06/2003 in Milano;

Iscritta a Milano 1 il 26/06/2003 - Registro Particolare 9690 Registro Generale 54534

a favore 1/1 BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD) CF: 02691680280

contro ½ OMISSIS- ½ OMISSIS

Importo ipoteca €. 274.000,00 di cui €. 137.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/06/2022

Derivante da DECRETO INGIUNTIVO - UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 14372 del 20/06/2022

trascritto a Milano 1 il 19/07/2022 - Registro Particolare 41560 Registro Generale 59410.

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

in favore di 1/1 CONDOMINIO DI MILANO VIA PIETRAMELLARA 9 CF: 95627460157

Per l'importo di €. 5.686,72 oltre interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**

nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio QUATTRINI con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono: *(in all)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 75/1000

Millesimi di esercizio: 49,05+4,45.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.511,94 per anno 2021

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.875,61 per anno 2022

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.387,55

Totale insoluto € 9.723,52

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 insolte 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

nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta 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 2 Municipio 9 Nucleo di Identità Locale 79 DERGANO

AMBITI DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO - RIGENERAZIONE

TUC – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE - ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO art 22 NA PdR

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 e del catasto

- ATTI DI FABBRICA IRREPERIBILI COME DA COMUNICAZIONE UT MILANO IN ALLEGATO;
- NULLA FIGURA COME MODIFICHE INTERNE COME DA COMUNICAZIONE UT MILANO IN ALLEGATO;
- IMPIANTO CATASTALE VALEVOLE COME ATTO DI FABBRICA PER IMMOBILI ANTE 42 OVE MANCANTE IN UT COMUNALE; Schede Impianto catastali 1939:
 - 2176160 [REDACTED] -Fg 11/18 map 1417 SUB 22 cat A5 v 1, p 4 , partita 24010. Annullato e sostituito da scheda 8851/80 sub 48;
 - 2176158 [REDACTED] -Fg 11/18 map 1417 SUB 23 cat A5 v 1, p 4 , partita 24010. Annullato e sostituito da scheda 8851/80 sub 48;
 - 2176157 [REDACTED]/12/1939 6581 -Fg 11/18 map 1417 SUB 24 cat A5 v 1, p 4 , partita 24010. Annullato e sostituito da scheda 8851/80 sub 48;
 - 2176159 [REDACTED]/12/1939 6581 -Fg 11/18 map 1417 SUB 25 cat A5 v 1, p 4 , partita 24010. Annullato e sostituito da scheda 8851/80 sub 48;
- 8851 del 30/06/1980 sub 48 cat A4 v4 p 4, Partita 1193187;
- Frazionamento 05/02/1982 sub 57 (porz. A) cat A4 v, 3,5;
- Frazionamento 05/02/1982 sub 58 (porz. B) cat A4 v, 1;
- Da ricerca presso ufficio condoni UT MI risultano esistere solo 2 condoni relativi a via Pietramellara 9 piano 4 relativi ai subalterni a destra del vano scala. Non sono stati reperiti condoni relativi ai sub 22-23-24-25-48-57-58-70, relativi all'immobile oggetto di esecuzione.



Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti.

Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

7.2 Conformità edilizia

La conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione si riferisce a tutto quanto reperito da uffici tecnici comunali e catasto, ed in particolare data l'assenza di atti fabbrica e modifiche interne presso UTMI fa riferimento come atto di fabbrica e come stato assentito alle schede catastali di impianto del 1939. N. 4 locali autonomi (k) su corridoio comune cat. A5, con latrina e lavatoio comuni in cortile. H max assentita 2,70 ml. H min 1,60 ml RAI <0,125 (vedi allegato pratiche edilizie).

Nel 1982 sono stati realizzati lavori di fusione dei 4 locali singoli in assenza di pratica edilizia.

Lo stato attuale risulta pertanto sprovvisto di titolo edilizio.

Le opere edilizie del 1982 sprovviste di titolo edilizio (che hanno portato alla realizzazione del sub 48 poi 58 poi 70 come descritto al precedente paragrafo 1.3), (come anche da comparazione con stesse opere di stesso proprietario nei sub adiacenti condonate) sono consistite in:

- realizzazione di nuovo bagno;
- realizzazione di finestra in bagno;
- realizzazione velux in corridoio;
- innalzamento altezze interne;
- incorporamento del corridoio comune (vedi rogito).

I RAI non risultano verificati. Tuttavia le opere non assentite portano ad un miglioramento dello stato dei luoghi con miglioramento dei RAI e delle altezze minime interne rispetto al precedente stato assentito.

Si precisa che in previsione di nuove pratiche edilizie esse andranno in deroga allo stato assentito tramite PdC in sanatoria e potranno essere realizzate solo in virtù di miglioramenti dei RAI attuali.

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** per:

- **differente partizione interna;**
- **presenza di finestra in bagno e velux in corridoio sprovviste di titolo edilizio;**
- **RAI non verificati;**
- **altezze interne inferiori alla norma;**
- **larghezza porte interne inferiore alla norma;**
- **assenza impianto riscaldamento;**
- **assenza certificazioni impianti;**



- assenza porta separazione soggiorno corridoio;
- assenza parapetto finestre ad altezza a norma;
- impianti non a norma.

Gli abusi sopra descritti sono sanabili mediante:

1. **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA;**
2. **REALIZZAZIONE OPERE DI:**
 - adeguamento impianti e certificazioni;
 - messa in sicurezza finestre con parapetto h 110 cm;
 - adeguamento larghezza porte interne;
 - realizzazione separazione corridoio/soggiorno.

Costi stimati (sanatorie – tecnico - opere): € 12.500,00 salvo conguaglio ad opere finale da parte del comune per conguaglio PdC.

DIFFORMITA' NOTA

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

L'IMMOBILE NON È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME per differente altezza**

Le difformità consistono in DIFFERENTE INDICAZIONE ALTEZZE

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO PER MAGGIORE DEFINIZIONE

Costi stimati: € 550,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

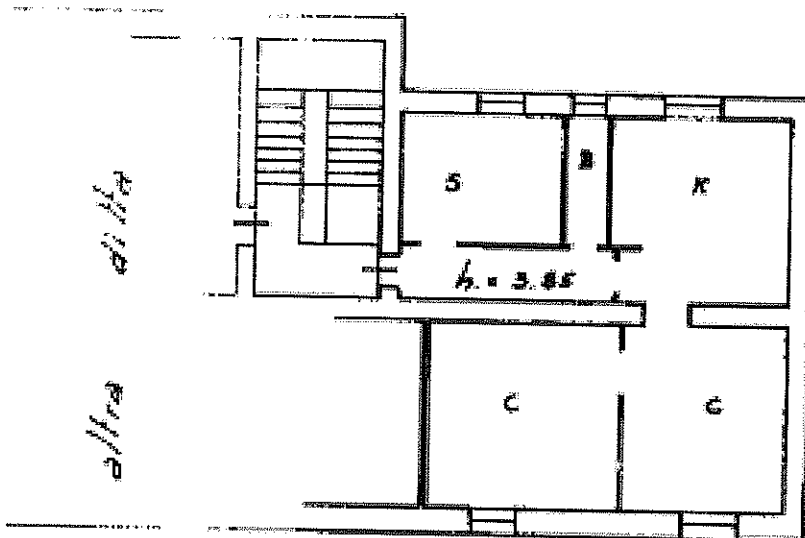


(Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	82,00	1	82,00
TOT		82,00		82,00

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



Pietramellara

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 (). 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.

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.

L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%).

Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali.

Per il 2023 le imprese edili si attendono una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

Nel 2022 il mercato immobiliare di Milano ha registrato una forte espansione, proseguendo il ciclo di crescita degli ultimi anni. Nel segmento abitativo, dopo le sistematiche riduzioni tra il 2007 2013, le compravendite hanno ricominciato a crescere a partire dal 2014, in linea con la media nazionale; nel 2022 sono arrivate a 74.600 transazioni nell'area metropolitana milanese (2,3 ogni 100 abitanti, 1,3 la media nazionale).

I prezzi delle abitazioni nella provincia hanno ripreso a salire nel 2015; nel corso del 2022 le quotazioni sono aumentate del 6%.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel Comune di Milano, fino al 2019 la crescita è stata più marcata nelle zone centrali e semicentrali; nella periferia del Comune i prezzi hanno iniziato ad accelerare dal 2020 anche a causa dell'offerta insufficiente nelle aree del centro; nel resto dell'area provinciale le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili. Nel 2022, nel Comune di Milano, le quotazioni del centro storico sono state pari a circa 2,7 volte e quelli della periferia verde, con prezzi medi di 7200 €/mq.

L'evoluzione del mercato immobiliare milanese è stata sostenuta anche dalla crescente domanda degli investitori professionali. Nel 2022 la provincia di Milano ha attirato investimenti immobiliari da parte di operatori esteri per circa il 46% del totale nazionale. Il 75% degli investimenti immobiliari è stato indirizzato al segmento degli uffici la domanda nel comparto dei negozi è rimasta debole e gli investimenti hanno rappresentato l'1% del totale. Il segmento industriale logistico attira l'interesse degli investitori da diversi anni in ragione del forte sviluppo del commercio elettronico; sia in Italia che a Milano gli investimenti hanno segnato un anno record del 2021 per poi stabilizzarsi nel 2022.; 0 miliardi di euro di investimenti nel 2022 di cui quasi 1 miliardo in Italia. Crescono anche le quotazioni con prezzi e canoni di locazione in aumento dell'1% nel 2022 e ulteriore rialzo, superiore al 4%, nel 2023.



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 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".

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.

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, Città Studi, Isola, Sempione, Porta Romana, Centro Direzionale, Porta Venezia, Lorenteggio.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 1.572 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 58.999 annunci immobiliari, di cui 28.195 in vendita e 30.804 in affitto, con un indice complessivo di 47 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso



In tutta la città tra 1.595 €/m² e 11.265 €/m² per la compravendita e tra 5,8 €/m² mese e 35,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.855 €/m²) è di circa il 136% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m² ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (3.115 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa fra 2.935 €/m² e 6.605 €/m².

Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.855 €/m², oltre il 254% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

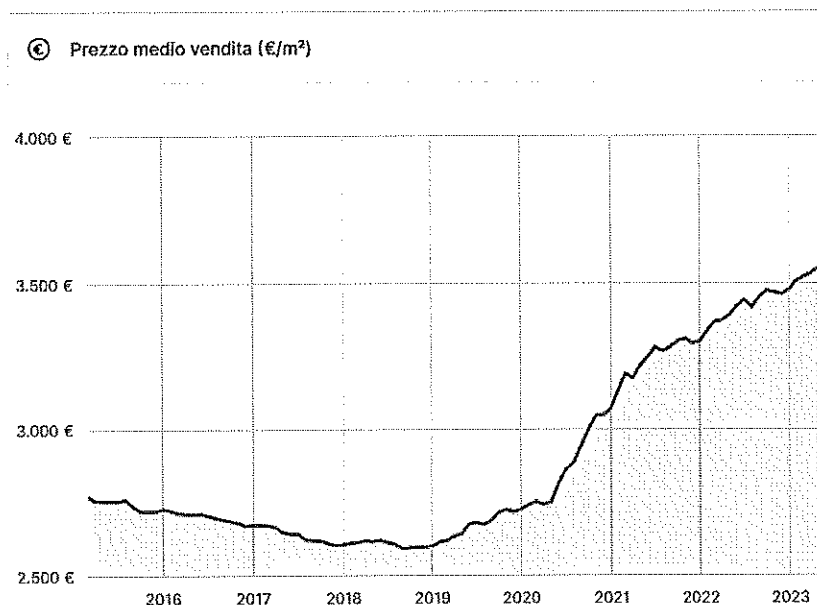
Al 09/07/2023 prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Quartiere degli Olmi (2.060 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (10.145 €/m²).

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona C14 (PORTA NUOVA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 11.265 €/m²), mentre al contrario la zona E8 (QUARTO OGGIARO, SACCO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.595 €/m²).

Dinamica dei prezzi a Milano e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 4.850 /m ²	€ 23,8 /m ² /mese
attico	€ 5.950 /m ²	€ 28,5 /m ² /mese
bifamiliare	€ 4.250 /m ²	-
bivano	€ 4.700 /m ²	€ 23,5 /m ² /mese
casa indipendente	€ 4.500 /m ²	€ 23,4 /m ² /mese
casa semindipendente	€ 4.400 /m ²	€ 23,3 /m ² /mese
esavano	€ 3.900 /m ²	€ 31,4 /m ² /mese
locale commerciale	€ 3.350 /m ²	€ 28,2 /m ² /mese
loft	€ 4.600 /m ²	€ 23,5 /m ² /mese
mansarda	€ 5.700 /m ²	€ 27,7 /m ² /mese
monolocale	€ 4.700 /m ²	€ 26,4 /m ² /mese
pentavano	€ 5.000 /m ²	€ 28,4 /m ² /mese
quadrivano	€ 3.050 /m ²	€ 24 /m ² /mese
trivano	€ 4.850 /m ²	€ 22,5 /m ² /mese
ufficio	€ 3.950 /m ²	€ 24,9 /m ² /mese
villa	€ 5.000 /m ²	€ 26,5 /m ² /mese
villetta a schiera	€ 4.600 /m ²	€ 18,1 /m ² /mese

A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.592 al metro quadro, con un aumento del 4,94% rispetto a Giugno 2022 (3.423 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 3.592 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.267 al metro quadro.



Nel corso del mese di Giugno 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.271 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 925 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 € 22,02 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Turbigo con una media di € 6,63 al mese per metro quadro.

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur con 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%.

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 2022, 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 precedente.

Naturalmente i valori delle zone di maggior pregio e prestigio sono quelli che danno più nell'occhio.

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.

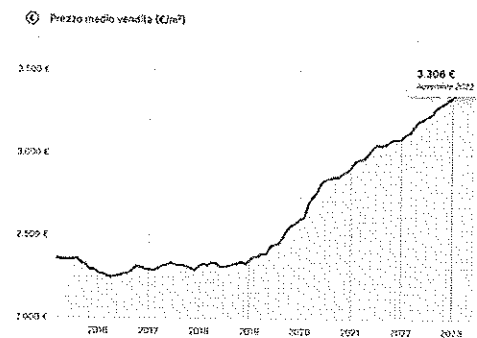


Dergano è una zona della città di Milano, distante circa 4400 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Dergano è di circa 3.595 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.850 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Dergano a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 2.440 €/m² e 4.940 €/m².

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Dergano

tipologia	vendita	affitto ricerca
appartamento	€ 3.550 /m ²	€ 19,4 /m ² /mese Q. apparti
bivano	€ 3.550 /m ²	€ 19,8 /m ² /mese Q. bivani
casa indipendente	€ 2.850 /m ²	€ 16,5 /m ² /mese Q. case in
casa semindipendente	€ 2.650 /m ²	- Q. case in
loft	€ 3.850 /m ²	€ 19,4 /m ² /mese Q. loft in
mansarda	€ 4.050 /m ²	€ 21,5 /m ² /mese Q. mansa
monolocale	€ 3.650 /m ²	€ 20,4 /m ² /mese Q. monol
quadrivano	€ 3.750 /m ²	€ 16,2 /m ² /mese Q. quadri



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita a Dergano sono stati richiesti in media € 3.495 al metro quadro, con un aumento del 8,91% rispetto a Giugno 2022 (3.209 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 3.495 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.053 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 manufattivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:



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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

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

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI Codice zona: D31 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**



Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.400,00/1.750,00

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: **FORTE DEI MARMI, BOVISA, DERGANO, IMBIGNATI**

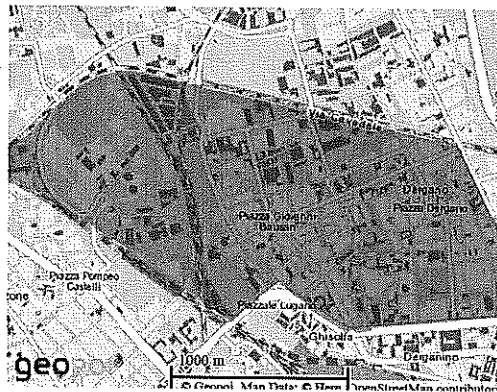
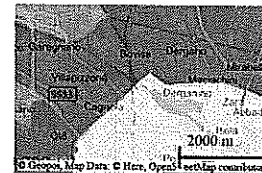
Centrazione DDT

MICROZONA:

Tipologia nuova in Abitazione

Distribuzione Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2850	4400	L	9,4	14,7	L
Abitazioni civili	Normale	1900	2900	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2600	L	6,1	9	L
Abitazioni di tipo economica	Normale	1400	1750	L	4,9	6	L
Box	Normale	1200	1700	L	5	7,3	L



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

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

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.400,00/3.500,00

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

€/mq. 1.500,00

- LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI SETTEMBRE 2022 E MARZO 2023 NEL RAGGIO DI m. 100**

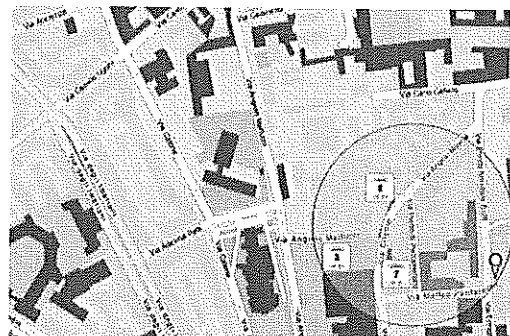
✓ Risultati ricerca
 Numero totale di atti reperiti: 8
 Numero totale immobili: 12

Residenziale - Settembre 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: 205.000 €

Dettaglio scheda →

Residenziale - Novembre 2022





Elevato numero di compravendite rispetto alla media cittadina

Prezzo venduto €/mq: 2.981,64

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 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III 2022);

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia 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;

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

SCENARI IMMOBILIARI n. 181 maggio/giugno 2023

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	82,00	€ 1.705,38	€ 139.841,04
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.841,04
Valore corpo			€ 139.841,04
Valore complessivo intero			€ 139.841,04
Valore complessivo diritto e quota	82,00	1	€ 139.841,04

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.



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.

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%)	6.992,06 €	- 6.992,06 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	13.050,00 €	- 13.050,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	3.387,55 €	- 3.387,55 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.726,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		88.443,32 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		116.411,55 €

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Altezza finestre non a norma. Mancano le condizioni di sicurezza per rischio caduta dall'alto.

Impianti non a norma, mancano certificazioni.

RAI in deroga con PDC possono essere solo migliorativi rispetto agli attuali.

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.



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 619/2022

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 14/09/2023

l'Esperto Nominato



