



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

**FALLIMENTO D'ARCANO SERGIO S.r.l.** con avv. G. Giubergia  
intervenuiti:

**CONDOMINIO CASATI 22** con avv. A. Campi

**FALLIMENTO SOC IMPREDIL SRL** con avv. G. Bianchini

**CONDOMINIO PRINETTI 44** con avv. M. Spada

contro:

**RGE. 539/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa F. BONIOLO**

Custode: avv. M. Pusterla

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1- 20124 Milano (MI) via Casati 22 p 4**



**INDICE SINTETICO LOTTO 1****Dati Catastali****LOTTO 1**Beni in **Milano via FELICE CASATI n. 22 Piano 4**Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]Dati Catastali: **foglio 314, particella 7, subalterno 703****Stato occupativo**

al sopralluogo occupato da terzi con titolo

**Contratto di locazione in essere**

Presente

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni totali**

<b>LOTTO 1</b>	<b>201.595,73 €</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"</b>	<b>146.833,95 €</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	187.153,09 €





## LOTTO 1

(Appartamento p 4)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### LOTTO 1

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

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

•

Eventuali comproprietari: nessuno

#### LOTTO 1

##### 1.2. Descrizione del bene

In Comune di 20124 Milano (MI) via Felice Casati n. 22 appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 composto da un locale oltre servizio.

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

Intestati: Proprietà

•

dati identificativi: **fg. 314; part. 7; sub. 703**

dati classamento: ZC 2; **cat A/3**; CI 3; Cons 1,5v; Sup cat tot 41 mq – Tot escluse aree scoperte 41 mq; RC €, 174,30

Indirizzo: VIA FELICE CASATI n. 22 Piano 4

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

Partita: 1722717

Il sub 703 proviene dal sub 79 per VARIAZIONE del 20/04/1999 in atti dal 20/04/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 363320.1/1999)

##### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: corridoio comune/vano scala/cortile-altra UI/altra UI.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di 20124 Milano- Fascia/zona: semicentrale - 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: Ottima è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

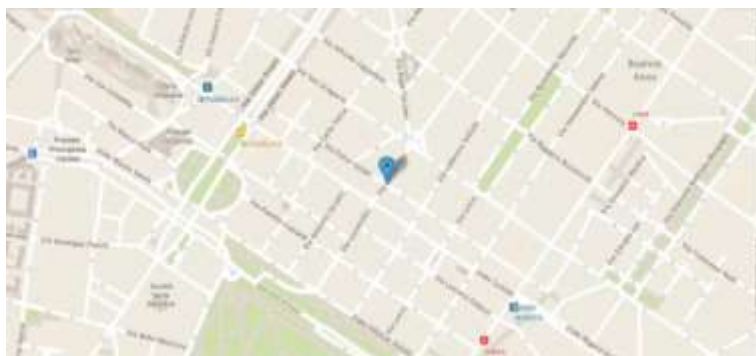
Principali collegamenti pubblici: di superficie: TRAM linee 1-5-33 -9

PASSANTE FERMATE REPUBBLICA e PORTAVENEZIA – MM1 – MM3

FFS: Stazione centrale

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4 10 minuti auto

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Felice Casati n. 22 – Milano, zona di pregio, semi centrale del comune, a ridosso dei giardini pubblici e dell'asse BUENOS AIRES. Il quartiere LAZZARETTO, con traffico congestionato, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere (giardini pubblici). Area urbanistica: a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.





### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel primo decennio del secolo scorso stile "vecchia Milano".

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra;
- ascensore: presente – PRIVATO CON CHIAVE APPARTENENTE AD ALTRA PROPRIETA';
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 41

I beni sono ubicati in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Casati e via Lazzaretto con affaccio (NO-SO) e anche verso la corte interna con affaccio NE-SE-SO. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di Buenos Aires ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento.

#### LOTTO 1

**Appartamento 41 mq** composto da 1 vano con servizio.

Appartamento **piano 4** senza ascensore, composto da ingresso su unico locale con annesso vano cottura, antibagno e bagno cieco, monoesposto unico affaccio SE su cortile con 2 finestre.

NB: si segnala la presenza di ascensore privato con chiave di cui attualmente l'immobile





risulta sprovvisto della possibilità di utilizzo.

Al momento non sono disponibili le condizioni per la valutazione di eventuale accordo contrattuale per l'utilizzo.

#### Appartamento:

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: NUOVI in alluminio battente/vasis e vetri doppi. Persiane in legno a battente;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gas anche ACS con termosifoni in alluminio; caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali degli appartamenti: BUONE .

### **2.3. Breve descrizione della zona**

Nel cuore del Central District, nell'elegante quartiere di Porta Venezia, a soli 300 metri dalla fermata MM1 Porta Venezia e a 600 metri dalla fermata MM3 Repubblica, con piazza San Babila raggiungibile a piedi percorrendo uno dei percorsi più ricchi di fascino della città il quartiere Lazzaretto deve il suo nome al lazzaretto costruito in epoca cinquecentesca. Dismessa la propria funzione si trasforma in periodo ottocentesco in quartiere borghese architettonicamente eclettico con molti inserti anni Trenta e più recenti, specie del dopoguerra, quando vennero sostituiti gli edifici bombardati.

Da subito il nuovo quartiere realizzato al posto del Lazzaretto, si arricchì di attività commerciali e ristoranti data la vicinanza con l'allora stazione Centrale posta in Piazza della Repubblica. Molti palazzi avevano un attività commerciale al piano strada e un attività terziaria (uffici) al primo piano, specie verso piazza Oberdan. Poi lo spostamento della stazione Centrale in piazza Duca d'Aosta, la guerra e la ricostruzione spostarono anche la tipologia della popolazione del quartiere, la medio borghesia andava nei nuovi quartieri e la zona pian piano divenne popolare. Gli immigrati dal sud Italia occuparono le abitazioni.



Negli anni Settanta la zona non era certo bella, vecchie case, strade strette, così pian piano arrivarono anche gli immigrati dai paesi africani, specie dall'Eritrea. Infatti col tempo la comunità eritrea-etiope ha fatto di Porta Venezia e del Lazzaretto la sua casa, specie lungo Via Lazzaro Palazzi. La decadenza che caratterizzava un po' il quartiere, da almeno una ventina d'anni si è tranquillizzato.

Oggi il quartiere vivo ricercato e multietnico è soprattutto noto per i suoi ristoranti alla moda (El Paso de Los Toros, Maruzzella, Lucca, Delicatessen, Ristorante Ai Giardini, Albufera, La Risacca Blu', Mint Garden Cafè, Trattoria Tipica Pugliese, per citarne alcuni) o per locali per l'aperitivo e non (Bar 35 Food & Drinks, Pandenus, Mint Garden Cafè, Lucca, il Frank, Mono, Red Cafè, Lecco Milano) soprattutto da una popolazione under 30. Da diversi anni il quartiere si può dire che è diventato (ampliando a tutta Porta Venezia, Baires e Loreto) il quartiere del pride di Milano.

Nella zona abbondano anche i negozi particolari, come i bazar etnici, le vecchie ferramenta, fumetterie e negozi per collezionismo, come Yamato, specializzato in anime giapponesi e non solo, oppure come Ami Mop per laboratorio artigianale. Ristoranti etnici, soprattutto africani e asiatici, qualche Kebab e altri più selettivi, come il Björk (svedese), Joia (indiano e vengano), Taste of India (indiano), El Paso de Los Toros (argentino), Osterie Strippoli (pugliese), Ristorante Lucca (toscano), Ristorante Ai Giardini (italiano), Vinile Milano.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

LOTTO 1: Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/05/2022 dalle ore 15, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Marcella Pusterla, si sono rinvenuti i seguenti occupanti:

LOTTO	OCCUPANTE	TITOLO	DATA TITOLO
1		AFFITTO REGISTRATO. OPPONIBILE	05/11/2020 008530 3T



Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 3 risultano esistere Contratti di locazione di cui si allega copia

Ai fini dell'ODL si ravvisa la presenza di 2 cani taglia grande;

LOTTO 1: Immobile da considerarsi **OCCUPATO ai fini del decreto di trasferimento.**

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

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

#### LOTTO 1

Conduttore:

Contratto 4+4 stipulato in data 01/11/2020

registrato il 05/11/2020 a Milano 3 n. 8530 3T

durata del contratto fino al 31/10/2024

Canone €. 8.400,00 annui + 600,00 per spese ed ascensore (750,00 €/mese).

dai dati presenti in anagrafe tributaria, risulta ancora in essere.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 16/06/2000 (ante ventennio)

•

proprietà per la quota di 1/1 dal 16/06/2000

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott RIVERA FRANCESCO PAOLO Repertorio 164345/11554 del 16/06/2000 in Milano;

trascritto a Milano 1 in data 20/06/2000 - Registro Particolare 21301 Registro Generale 32059

Prezzo: £. 550.000.000

Unità immobiliari vendute facenti parte del fabbricato in Milano, nello stabile di via Felice Casati n. 22:

A) l'appartamento composto di un locale, cucina, gabinetto e disimpegno al terzo piano, con annesso un vano di cantina al piano cantinato, confinante, nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario: l'appartamento, con: beni al mappale 4, cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, altro appartamento;

B) l'appartamento composto di un locale, con angolo cottura e gabinetto al quarto piano, confinante, nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario, con: vano scala e pianerottolo comuni, cortile comune, altro appartamento, passaggio comune;





- c) L'appartamento composto di quattro locali, al quarto piano, confinante, nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario, con: altro appartamento, passaggio comune, Altro appartamento, altro appartamento, via Casati, via Lazzaretto;
- d) l'appartamento composto di un locale, cucina e gabinetto al quarto piano, confinante, nel contorno da Nord-est e proseguendo in senso orario, con: altro appartamento, pianerottolo e Passaggio comuni, altro appartamento, via Lazzaretto;
- e) l'appartamento composto di Un locale, cucina e gabinetto al quarto piano, confinante, nel contorno da nord-est e Proseguendo in senso orario, con: beni al mappale 4, altro appartamento, pianerottolo e Passaggio comuni, altro appartamento, via Lazzaretto;
- f) l'appartamento composto di Un locale, cucina e gabinetto al quarto piano, confinante, nel contorno da nord-est e Proseguendo in senso orario, con: beni al mappale 4, cortile comune, pianerottolo e Passaggio comuni, altro appartamento;
- g) il vano di cantina al piano cantinato (distinto Con la lettera "a"), confinante, nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario, Con: via Lazzaretto, fabbricato segnato col civico numero 14 di via Lazzaretto, cantina "b", corridoio comune, cantina "c", via Lazzaretto;
- h) il vano di cantina al piano Cantinato (distinto con la lettera "o"), confinante, nel contorno da nord-est e Proseguendo in senso orario, con: vano scala comune, cortile comune al mappale 7, Cantina "m", corridoio comune;
- i) un vano di solaio al quinto piano sottotetto; Confinante, nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario, con: con Fabbricato al civico 14 di via Lazzaretto, cortile comune, pianerottolo comune e altro Solaio, via Lazzaretto;
- g) un vano di solaio al quinto piano sottotetto; confinante, Nel contorno da nord-est e proseguendo in senso orario, con: pianerottolo comune e Altro solaio, cortile comune, via Felice Casati, via Lazzaretto;

la parte venditrice dichiara che tutte le unita' immobiliari sopra descritte, con la sola eccezione del vano Di cantina sub. 702 descritto sotto la lettera h) dell'articolo 1, sono a lei pervenuti con L'atto del 2 aprile 1982 autenticato dal notaio Luciano Severini repertorio n. 24671, Registrato a Milano, atti privati il 22 aprile 1982 al numero 20909, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano l' 29 aprile 1982 ai numeri 14862/11814 (Al quale le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni Anche di natura condominiale in esso contenuti), mentre il vano di cantina sub. 702 e' Pervenuto con l'atto di permuta autenticato dal notaio Francesco Paolo Rivera in data 11 dicembre 1997 repertorio n.156.862/10.032, registrato a Milano atti privati il 16 Dicembre 1997 al numero 26397, trascritto il 22 dicembre 1997 ai numeri 47089/32431.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alberto Piccinini Notaio in Tarvisio alla data del 03/06/2021, 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 14/15 giugno 2022 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**

Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 23/04/2021**

UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 6259/2021 del 23/04/2021 derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascritto a Milano l 11/05/2021 - Registro Particolare 25200 Registro Generale 36318.

in favore di 1/1 **FALLIMENTO D'ARCANO SERGIO S.r.l.**, C.F. 02513740304, Sede: Coseano (UD)

Per € 204.693,51 Oltre spese ed interessi

## **6 CONDOMINIO**

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

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

**LOTTO 1- 7 - A37 sub. 703 con cantina sub. 702** **9,80**

### **5.3. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue gestione

**LOTTO 1- 7 - A37 sub. 703 con cantina sub. 702** 9,80 **€.1.299,89**





Spese ordinarie annue gestione **2022:**

**LOTTO 1- 7 -** €. 545,52 **TOT INSOLUTO €.** **3.392,24**

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.

NB: Si precisa che dall'analisi delle spese condominiali il lotto 7(cantina) è associato al lotto 1.

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

NESSUNO

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

ADATTABILE

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di **Milano Via Casati 22 20124 Riquadro 2 Municipio 3 Nucleo di Identità Locale 10 CENTRALE**

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.

**TUC Tessuto Urbano Consolidato (art. 2.1.a) NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (art. 18 NA PdR): Tipologie di intervento - TITOLO II CAPO IV**

**Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo ristrutturazione edilizia e in tal caso col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (art. 19.2 c).**

#### **AMBITI DI PREVALENZA DEL PAESAGGIO URBANO (All 1 del DdP)**

Nuclei storici esterni

I nuclei di antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione. Immobile NON RICADENTE

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

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





Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia.

In ogni caso, questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 970,61 per eventuale adeguamento planimetrico necessario per l'ottenimento della conformità edilizia.

#### DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le eventuali 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.

Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultavano **conformi**

## 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
LOTTO 1	sup lorda di pavimento	41,00	1	41,00
<b>TOT</b>		<b>41,00</b>		<b>41,70</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in





ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

### STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALI



## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

### SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri**

**simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

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

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

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

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

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

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

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

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

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

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere



l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

*"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità".* Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

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

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

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

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

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

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





FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)  
I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (x) (5)



(x) La scala del 2010 come anno base è da rivedere esclusivamente a regime grafico.  
(5) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

### Il mercato immobiliare di Milano

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

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

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

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



Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.433 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato



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

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

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/m<sup>2</sup> e 10.250 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 34,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.550 €/m<sup>2</sup> e 6.150 €/m<sup>2</sup>. Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.400 €/m<sup>2</sup>, oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

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

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 1 semestre 2021, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche.

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

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

Particolarmente dinamiche le zone di Brera, Centro Storico e Magenta. Nel primo caso si raggiungono i 11.500 euro metro quadro. Invece i valori per immobili di pregio nel Centro Storico toccano i 9.050 euro al metro quadro. E l'area Magenta-Pagano-Castello offre soluzioni che arrivano a 9.600 euro al metro quadro.

Da segnalare anche la zona Palestro-Duse, caratterizzata da un'offerta di immobili che nel caso del nuovo/ristrutturato raggiungono 10.300 euro al metro quadro.

Il semicentro, a Pagano gli immobili più cari

Allargando l'indagine alle zone semicentrali, Indipendenza presenta quotazioni intorno a 6.500 euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Lodi-Porta Romana i prezzi sono risultati complessivamente stabili, registrando valori per l'usato medio in buono stato intorno ai 4.100 euro al metro quadro, mentre in caso di soluzioni signorili in ottimo stato fino a un massimo di 5.500 euro al metro quadro. Stabili anche XXII Marzo-Cadore, con valori fino a 5.000 euro al metro quadro.

Aumentano i valori per la zona Ticinese, che registra una media di 6.200 euro al metro quadro.



In Bocconi le quotazioni sono simili per il signorile in buono stato che si attestano intorno ai 4.650 euro, mentre la tipologia media è inferiore con 3.850 euro al metro quadro. Più "contenuti" i livelli di San Gottardo-Tabacchi e Navigli, dove la quotazione media per gli immobili in ottimo stato è di 5.500 euro al metro quadro.

In zona Solari-Tortona l'usato signorile in buono stato si attesta intorno ai 4.600 euro al metro quadro. E Pagano conferma il suo appeal per il target con buona disponibilità. Le quotazioni per le abitazioni signorili in buono stato raggiungono 7.500 euro al metro quadro, con valori superiori per soluzioni di maggior pregio.

Le soluzioni in ottimo stato in zona Fiera-Amendola-De Angeli si attestano su una media che varia rispettivamente tra 6.450 euro al metro quadro e a 5.600 euro al metro quadro. Prezzi più contenuti, ma comunque in continua crescita, in zona Portello-Fiera, dove per l'usato in buono stato medio siamo a 3.900 euro al metro quadro.

Lieve crescita anche per Sempione-Arco della Pace, dove si rilevano mediamente tra i 6.200 e i 7.350 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato. Stabili invece i valori in zona Losanna-Cenisio-Procaccini con 5.000 euro al metro quadro per gli immobili in ottimo stato.

In zona Isola valori stabili e intorno ai 6.300 euro al metro quadro, mentre nella vicina Garibaldi si toccano i 7.000 euro al metro quadro per l'usato signorile in buone condizioni e i 7.500 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

Infine, crescita per il quartiere Buenos Aires-Venezia dove siamo tra i 5.000 e i 5.500 euro al metro quadro per il buono stato di tipologia media e signorile, mentre l'ottimo stato ha quotazioni tra i 5.500 e i 6.500 euro al metro quadro. Spostandosi verso la zona Buenos Aires- Loreto, per le stesse soluzioni, siamo tra i 4.250 e i 4.600 euro al metro quadro per l'usato in buone condizioni medio e signorile e tra i 4.500 e i 5.250 euro al metro quadro per l'ottimo stato.

La Periferia Nord-Ovest è quella che registra probabilmente i valori più contenuti: in zona Certosa-Villapizzone le quotazioni sono tra i 1.600 e i 2.100 euro al metro quadro per l'usato in buono stato di tipologia economica e media.

A Nord, in zona Dergano, si trovano valori medi intorno ai 2.500 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. Stabili sia la zona di Zara-stria, con 2.500 euro al metro quadro; sia la zona di Farini che registra valori intorno ai 2.800 euro al metro quadro per soluzioni di tipologia media in buono stato, mentre salgono a 3.300 euro al metro quadro per immobili signorili, fino a 3.750 euro al metro quadro per il signorile ottimo. Infine, Niguarda e Affori, con medie tra 2.250 e 2.700 euro al metro quadro per la tipologia media.

A Nord-Est, in zona Viale Monza-Precotto- le quotazioni si attestano tra i 1.900 e i 2.450 euro circa al metro quadro per l'usato in buono stato. IN crescita il quartiere di Turro, con 2.300 e 3.000 euro al metro quadro per l'usato medio in buono stato. E la crescita maggiore è di Nolo dove si registrano valori intorno ai 2.700-3.370 euro al metro quadro per soluzioni in buono stato economiche o civili.

I valori sono tendenzialmente più alti per la zona Lambrate, con appartamenti signorili che raggiungono massimi intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni in ottimo stato. Città Studi registra quotazioni per il signorile a 4.800 euro al metro quadro se in ottimo stato. E in zona Corsica i prezzi raggiungono 4.100 euro al metro quadro per le abitazioni in ottimo stato.

Passando alla periferia Sud, cresce leggermente la zona Barona-Famagosta in cui attesta una media di 2.400 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni. Per la zona Lodi-Corvetto si richiedono fino a 2.100 euro al metro quadro e in zona Ripamonti anche 3.200 euro al metro quadro per le soluzioni signorili.

A concludere questa rassegna, la periferia Ovest, in cui crescono i valori di Bande Nere: 3.950 euro al metro quadro in media per un immobile signorile. In zona Lorenteggio si trovano quotazioni sui



2.700 euro al metro quadro per le soluzioni medie e in zona San Siro si registrano valori intorno ai 4.000 euro al metro quadro per soluzioni signorili, fino a 4.500 euro al metro quadro per il signorile ottimo stato.

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

Corvetto e Rogaredo: da 3.475 a 3.783 euro (8,9%).  
Precotto, Turro: da 3.591 a 3.894 (8,4%).  
Viale Certosa, Cascina Merlata: da 3.448 a 3.720 euro (7,9%).  
Cimiano, Crescenzago, Adriano: da 3.062 a 3.299 euro (7,7%).  
Abbiategrosso, Chiesa Rossa: da 3.795 a 4.084 euro (7,6%).  
Pasteur, Rovereto: da 4.085 a 4.394 euro (7,6%).  
Bicocca, Niguarda: da 3.264 a 3.510 euro (7,5%).  
Udine, Lambrate: da 3.731 a 3.974 euro (6,5%).  
Porta Vittoria, Lodi: da 4.422 a 4.693 euro (6,1%).  
piazza Napoli, Soderini: da 4.818 a 5.094 euro (5,7%).  
San Siro, Trenno: da 3.427 a 3.588 euro (4,7%).  
Centrale, Repubblica: da 5.942 a 6.212 (4,5%).  
Solari, Washington: da 6.311 a 6.595 euro (4,5%).  
Bisceglie, Baggio, Olmi: da 2.476 a 2.583 euro (4,3%).  
Porta Venezia, Indipendenza: da 6.653 a 6.912 euro (3,9%).  
Arco della Pace, Arena, Pagano: da 7.934 a 8.232 euro (3,8%).  
Affori, Bovisa: da 3.072 a 3.186 euro (3,7%).  
Fiera, Sempione, City Life, Portello: da 6.030 a 6.249 euro (3,6%)  
Ponte Lambro, Santa Giulia: da 2.646 a 2.741 euro (3,6%).  
Porta Romana, Cadore, Montenero: da 6.233 a 6.455 euro (3,6%).  
Navigli: da 5.788 a 5.976 euro (3,2%)  
Famagosta, Barona: da 3.690 a 3.807 euro (3,2%).  
Bande Nere, Inganni: da 4.066 a 4.177 euro (2,7%).  
Centro storico: da 9.395 a 9.617 euro (2,4%).  
Forlanini: da 2.734 a 2.789 euro (2,0%).  
Ripamonti, Vigentino: da 3.960 a 4.035 euro (1,9%).  
Città Studi, Susa: da 4.881 a 4.967 euro (1,8%).  
Porta Genova, Ticinese: da 7.356 a 7.469 euro (1,5%).  
Cenisio, Sarpi, Isola: da 5.744 a 5.828 euro (1,5%).  
Garibaldi, Moscova e Porta Nuova: da 8.464 a 8.532 euro (+0,8%).  
Maggiolina, Istria: da 4.382 a 4.276 euro (-2,4%).



Quadronno, Palestro, Guastalla: da 7.642 a 7.422 euro (-2,9%).

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

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

### Prezzi degli immobili in Via Felice Casati, 20124 a Milano

Di seguito sono riportati i prezzi medi richiesti per gli immobili residenziali in Via Felice Casati, 20124. Il periodo di riferimento è Maggio 2022. (Fonte: CIMA)

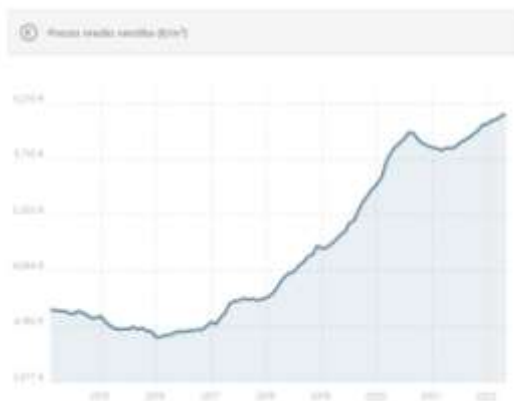
**Vendita**  
5.175 €/m<sup>2</sup>  
da 4.800 €/m<sup>2</sup> a 5.750 €/m<sup>2</sup>

**Affitto**  
16,50 €/m<sup>2</sup>  
da 15,00 €/m<sup>2</sup> a 18,00 €/m<sup>2</sup>



### Centrale, Repubblica

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nelle zone Centrale, Repubblica, sia in vendita sia in affitto.



### Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Stazione Centrale

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 5.750 /m <sup>2</sup>	€ 24,1 /m <sup>2</sup> /mese	Q appartamenti in vendita in zona
attico	€ 7.250 /m <sup>2</sup>	€ 18,8 /m <sup>2</sup> /mese	Q attici in vendita in zona Stazion
bivano	€ 6.150 /m <sup>2</sup>	€ 23,5 /m <sup>2</sup> /mese	Q bivani in vendita in zona Staz
casa indipendente	€ 4.450 /m <sup>2</sup>	€ 22 /m <sup>2</sup> /mese	Q case indipendenti in vendita i
casa semindipendente	€ 4.800 /m <sup>2</sup>	-	Q case semindipendenti in vend
locale commerciale	€ 3.500 /m <sup>2</sup>	€ 28,4 /m <sup>2</sup> /mese	Q locali commerciali in vendita
loft	€ 4.800 /m <sup>2</sup>	€ 23 /m <sup>2</sup> /mese	Q loft in vendita in zona Stazion
mansarda	€ 6.750 /m <sup>2</sup>	€ 18,6 /m <sup>2</sup> /mese	Q mansarde in vendita in zona !
monolocale	€ 5.700 /m <sup>2</sup>	€ 25,1 /m <sup>2</sup> /mese	Q monolocali in vendita in zona
quadrivano	€ 5.700 /m <sup>2</sup>	€ 21,4 /m <sup>2</sup> /mese	Q quadrivani in vendita in zona
trivano	€ 5.600 /m <sup>2</sup>	€ 22,6 /m <sup>2</sup> /mese	Q trivani in vendita in zona Staz
ufficio	€ 4.600 /m <sup>2</sup>	€ 24,1 /m <sup>2</sup> /mese	Q uffici in vendita in zona Stazion
villa	€ 4.800 /m <sup>2</sup>	€ 23 /m <sup>2</sup> /mese	Q ville in vendita in zona Stazio

Stazione Centrale/Lazzaretto è una zona della città di Milano, distante circa 2500 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Stazione Centrale è di circa 5.750 €/m<sup>2</sup>, molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.500 €/m<sup>2</sup>.

I prezzi in zona Stazione Centrale a Milano sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 4.300 €/m<sup>2</sup> e 7.250 €/m<sup>2</sup>.

In zona LAZZARETTO a Maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in



media € 6.115 al metro quadro, con un aumento del 5,25% rispetto a Maggio 2021 (5.810 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centrale, Repubblica ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 6.115 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 5.791 al metro quadro.

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

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

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

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di



affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

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

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

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

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

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

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

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA Codice zona: C12 Microzona: 22 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.900,00/3.900,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021. Città - Settore NORD Buenos Aires - Vitruvio

Tipologia: Appartamenti ristrutturati

Valore Mercato (€/mq) Min Max 3.400,00/4.800,00

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

€/mq. 6.906,33





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



**Prezzo venduto €/mq: 5.437,45**

## 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 2021.

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

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

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.

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

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2021.

## 9.3 Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
LOTTO 1	41,00	€ 4.916,97	€ 201.595,73
<b>Valore complessivo intero LOTTO 1</b>			<b>€ 201.595,73</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima





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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

10.079,79 € - 10.079,79 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

970,61 € - 970,61 €

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

3.392,24 € - 3.392,24 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

262,00 €

**Prezzo base d'asta del lotto**

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

**- 146.833,95 €**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

187.153,09 €

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.

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a:

- LOTTO 1 mq 41 p4 € 8.400,00 annui + 600,00 spese/ascens (750,00 €/mese);
  - Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura è superiore a €/mq/mese 20,00;
  - Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese 13,00 e 19,00;
  - Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a €/mq/mese 18,29.

A seguito di tutto quanto sopra esposto, considerato che il canone di locazione non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato, è opinione di questo perito considerare il canone relativo al LOTTO 1 come CANONE CONGRUO.

risultato interrogazione: Anno 2021 - semestre 2  
 Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Frazioni: Sanicentrato/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA  
 Codice zona: C12  
 Microzona: 22  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	6600	7100	L	19	24	L
Abitazioni civili	Normale	4200	5600	L	13	16,9	L
Abitazioni il tipo economico	Ottimo	4900	6400	L	13	19	L
Abitazioni il tipo economico	Normale	2900	3800	L	9,5	12,9	L



## 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.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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 04/12/2023

l'Esperto Nominato





**RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001**  
**IMMOBILE IN VIA CASATI 22 – 20124 MILANO**  
**P 4**







