



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA OMISSIS
con avv. OMISSIS
contro: OMISSIS

RGE. 1139/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa OMISSIS**
UDIENZA DEL 21/11/2023 ad ore 11:40

Custode: avv. Pedullà

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO: in via D'annunzio 100, PIOLTELLO FRAZ. SEGGIANO





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Pioltello (MI) via GABRIELE D` ANNUNZIO n. 100 Piano 5-S1**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 11, particella 661, Sub.: 46.**

Corpo B

Beni in: **Pioltello (MI) VIA MUNARI BRUNO n. 2/A Piano S1**

Categoria: **C/6** [Autorimesse/box]

Dati Catastali: **Foglio: 11, Particella: 661, Sub.: 58**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori

Corpo B: al sopralluogo occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **138.633,61**

da occupato: €. 109.030,69



LOTTO 001

(Appartamento 73 mq con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 Pioltello (MI) via GABRIELE D` ANNUNZIO n. 100 edificio D1 scala A appartamento ad uso abitazione posto al piano 5 composto da 4 locali, doppi servizi e due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/2 OMISSIS nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) 1983 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a ENNA (EN) 1981 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 PIOTTELLO (Codice:G686) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/2 OMISSIS nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) 1983 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a ENNA (EN) 1981 OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 11 Particella: 661 Sub.: 46**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 5; Consistenza 5,5 v; Superficie Catastale Totale mq 73 - Totale escluse aree scoperte mq 70; RC. €. 568,10 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA GABRIELE D` ANNUNZIO n. 100 Piano 5-S1

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: cortile comune/ altro appartamento, vano ascensore, pianerottolo, vano scala/ cortile comune/altro appartamento.

della cantina - da nord a sud in senso orario: box di proprietà di terzi/altro vano di cantina/ corridoio d'accesso comune alle cantine/altro vano di cantina.

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



CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20096 Pioltello (MI) via MUNARI BRUNO n. 2/A, box 20 mq al piano seminterrato.

1.7 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 a TORRE ANNUNZIATA (NA) 1983 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a ENNA (EN) 1981 OMISSIS

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOTTELLO (Codice:G686) come segue

Intestati: Proprietà

- 1/2 OMISSIS nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) 1983 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a ENNA (EN) 1981 OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 11 Particella: 661 Sub.: 58**

dati classamento: **Cat C/6**; Cl 5; Cons 20 mq; Sup Cat Tot 22 mq; RC €. 61,97.

Indirizzo: VIA MUNARI BRUNO n. 2 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0480145 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 188687.1/2016).

1.9 Coerenze

del box: area manovra boxes/altro box/ terrapieno (mappale 662)/ altro box.

1:10 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 Pioltello- Fascia/zona: SEGGIANO CENTRALE CENTRO SAN FRANCESCO MANTEGNA - 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: STRADA PROVINCIALE 14 5 minuti auto, FNM PIOLTELLO _ LIMITE 5 MIN piedi, SP 121 5 minuti auto.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un grande complesso condominiale con giardino interno posto in Via D'Annunzio 100 a Pioltello, zona semi centrale del comune, a ridosso del tracciato ferroviario. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico/civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 99 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 marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 73 con accessori cantina e box

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Munari e lungo la via D'Annunzio con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso degli svincoli ne accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza della ferrovia. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Nel complesso immobiliare l'appartamento fa parte dell'"Edificio D1", avente accesso da via Gabriele D'Annunzio n. 100, appartamento al piano quinto della scala "A" composto da tre locali e servizi con annessi, quali pertinenze, vano di cantina e box ad uso autorimessa, entrambi al piano interrato, quest'ultimo facente parte del "Complesso Autorimesse C - D", avente accesso da via Bruno Munari n. 2/A.

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

Appartamento piano 5 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno, cucina separata entrambi balconati con affaccio su cortile, disimpegno camera con balcone e bagno



cieco, seconda camera e bagno entrambi balconati con affaccio su cortile. Doppia esposizione Nord e Sud.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Un box al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento 73 mq:

- esposizione: doppia;
- 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 gres porcellanato, parquet nelle camere, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: legno+alluminio e vetri doppi. Tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno battente e scorrevoli;
- imp. citofonico: video;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa anche ACS;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: canalizzato;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina n. 35 di pertinenza:

- porta d'accesso: in ferro con griglia;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: blocchetti in cls;
- I.E a vista.
- Condizioni buone.

Corpo B

Box pertinenziale n. 104:



- 2,77X6,70 h: 2,47
- pareti: blocchetti cls;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: portellone manuale in ferro;
- condizioni: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

3. **Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati. La frazione Limito, nella periferia meridionale, sotto la stazione, dista 1,94 chilometri dal medesimo comune di Pioltello.

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

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

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

Principali collegamenti pubblici:

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

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

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

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

superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPRONTE 1 MIN PIEDI

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto

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

autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi



aeroporto LINATE 13 min auto

3.1. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517500019912 del 24/02/2012 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

3.2. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

3.3. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato 2023 ad ore 17:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Cinzia Pedullà si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia (moglie, figlia maggiorenne e nipote M 2022).

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo determinato con moglie lavoratrice a tempo indeterminato;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale Mi 2 non risulta esistere alcun Contratto di locazione

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

4.2. 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

5.1. Attuali proprietari dal 25/07/2014

- 1/2 OMISSIS nato a TORRE ANNUNZIATA (NA) 1983 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a ENNA (EN) 1981 OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 25/07/2014

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS NOTAIO in Segrate trascritto a Milano 2 in data 01/08/2014



A favore: ½ OMISSIS - ½ OMISSIS

Contro: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Prezzo: €. 165.000,00

Prima casa

5.2. Precedenti proprietari dal 28/09/2004 al 25/07/2014

- ½ **OMISSIS** nata a VIGEVANO (PV) 1977 OMISSIS
- **1/2 OMISSIS** nato a MILANO (MI) 1972 OMISSIS
per acquisto con atto del 28 settembre 2004 n. di rep. in autentica Dottor OMISSIS,
Notaio in Cernusco sul Naviglio;
registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gorgonzola - in data 19 ottobre 2004 al n.
;
trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20 ottobre 2004 ai
nn.

A favore: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Contro: 1/1 SRL OMISSIS Sede in MILANO (MI).

Ante ventennio dal 07/10/1998 al 28/09/2004

- **1/1 SRL OMISSIS Sede in MILANO (MI) OMISSIS**
Per acquisto terreno edificabile Foglio 11 Particelle 7 -17;
Notaio OMISSIS Sede MELZO (MI) Data 07/10/1998 Numero di repertorio ;
Trascritta a Milano 2 il 29/10/1998 Registro generale n. Registro particolare n. .

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 27/10/2023 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla ispezione ipotecaria in atti.

6.1. 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**

Vincolo pertinenziale box

Data 14/07/2004 Numero di repertorio Notaio OMISSIS Sede CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

ATTO UNILATERALE DI VINCOLO PERTINENZIALE

Trascritta a Milano 2 il 19/07/2004 Registro generale n. Registro particolare n.

A favore: 1/1 COMUNE DI PIOLTELLO

Contro: 1/1 SRL OMISSIS Sede in MILANO (MI).

LA SOCIETA OMISSIS SRL HA DICHIARATO:

- A) *DI VINCOLARE CON VINCOLO PERTINENZIALE URBANISTICO ALLE UNITA ABITATIVE FACENTI PARTE DEL FABBRICATO D1, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN PIOLTELLO - VIA MUNARI - LE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO AL PIANO INTERRATO COSTITUITE DALLE AUTORIMESSE E DALLE RISPETTIVE PORZIONI DI CORSELLO ANTISTANTI ALLE STESSE PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 906,13 (SUPERIORI AI MQ. 867,98 RICHIESTI) EPRECISAMENTE LE N. 33 AUTORIMESSE DI SUA PROPRIETA (DI CUI N. 31 FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO A E N. 2 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO BOXES C - D) INDIVIDUATE CATASTALMENTE DAI SUBALTERNI 63 - 64 - 65 - 67 - 68 - 69 - 72 - 73 - 74 - 76 - 77 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 112 - 121 - 124 TUTTI DEL MAPPALE 660 FOGGIO 11 E SUBALTERNI 58 E 156 DEL MAPPALE 661 FOGGIO 11, NONCHE LE RELATIVE PORZIONI DI CORSELLO*
- B) *B) DI IMPEGNARSI PERTANTO A NON CEDERE NE AFFITTARE TALI AUTORIMESSE E SUPERFICI A PARCHEGGIO A PARTE DELL'EDIFICIO ERETTO SU TALE AREA MAPP. 660 DEL FOGGIO 11 E MAPP. 661 DEL FOGGIO 11, SEPARATAMENTE DALLE UNITA ABITATIVE FACENTI PARTE DEL FABBRICATO STESSO D1, IN QUANTO ALLE UNITA MEDESIME LEGATE DA VINCOLO PERTINENZIALE, NONCHE A TRASFERIRE TALE VINCOLO ANCHE AI FUTURI AVENTI CAUSA.*

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 25/07/2014

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio / del 25/07/2014

Registrata a Milano 2 il 01/08/2014 n. 1T;

Iscritta a Milano 2 il 01/08/2014 - Registro Particolare Registro Generale

a favore di 1/1

DI

SOCIETA'

Sede Codice fiscale

contro: ½ OMISSIS - ½ OMISSIS

Importo ipoteca €. 320.000,00 di cui €. 160.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.



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

- **Trascrizioni**
- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/10/2021

Derivante da MUTUO FONDIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 17117 del 11/10/2021 trascritto a Milano 2 il 29/11/2021 - Registro Particolare Registro Generale contro ½ OMISSIS - ½ OMISSIS per la quota di 1/1 in totale del diritto di piena proprietà; in favore di 1/1 BANCA OMISSIS Sede Codice fiscale
Per €. 145.661,24 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Pignoramento del 05/10/2022

Derivante da MUTUO FONDIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 26216 del 05/10/2022 trascritto a Milano 2 il 10/11/2022 - Registro Particolare Registro Generale contro ½ OMISSIS - ½ OMISSIS per la quota di 1/1 in totale del diritto di piena proprietà in favore di 1/1 BANCA OMISSIS Sede Codice fiscale
Per €. 145.661,24 OLTRE INTERESSI E SPESE.

- **Altre trascrizioni** nessuna

5.3 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.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Domus 3.0 con sede in Pioltello che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

28,47/1000 (ventotto virgola quarantasette millesimi) per l'appartamento ed il vano di cantina;

9,97/1000 (nove virgola novantasette millesimi) per il box.



6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: euro 2006,10 anno 2023 + euro 1.474,15 anno 2022

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.980,25

Totale insoluto €. 1.980,25 con piano di rientro in atto

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

BOX PERTINENZIALI

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello

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

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: BOX PERTINENZIALI

Classe paesaggistica: 2

Sens.paesaggistica: SENSIBILITA' BASSA

Id:1554868

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Note:Ambito residenziale consolidato intensivo

CAPO II DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI – AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO art. 24 (EX B1)



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello :

- Fabbricato edificato in forza di concessione edilizia n. 75/99 rilasciata dal Comune di Pioltello in data 17 novembre 1999 e successiva variante in corso d'opera;
- 4 giugno 2004, Prot. n. D097/2004 n. 22359, denuncia di inizio attività;
- Abitabilità 15/05/2009 n. 75/4/1999.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

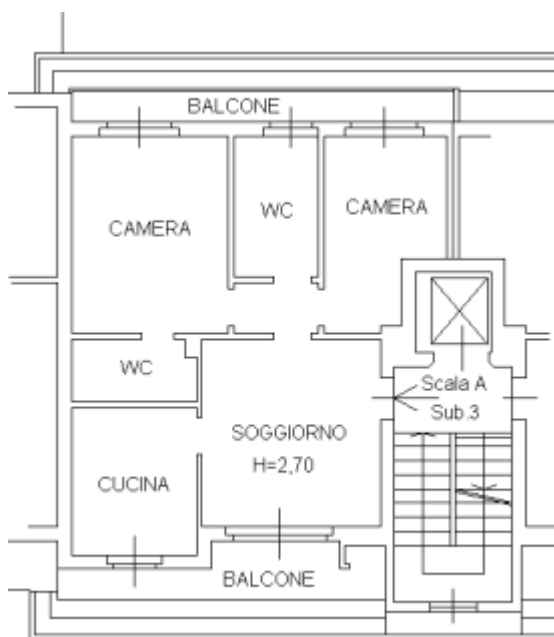
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre



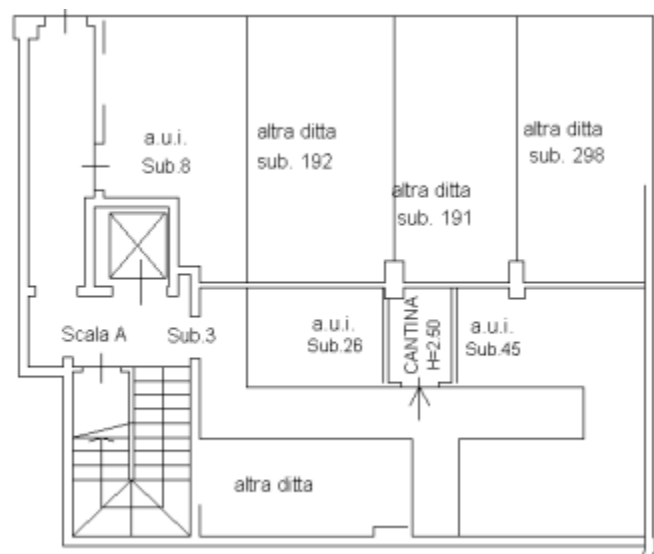
pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 5	sup lorda di pavimento	73,00	1	73,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
BOX	sup lorda di pavimento	22,00	0,4	8,80
TOI		99,00		82,80

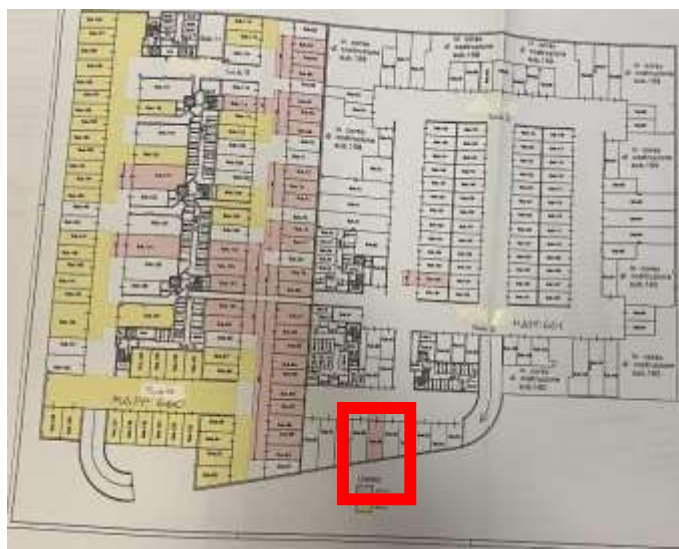
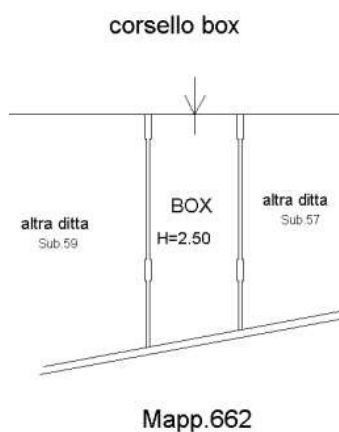
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



PIANO 5



PIANO CANTINA -1S



STRALCIO PLANIMETRIE 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, basata 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 nell' hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

Ma fino a quando? Perché se il prezzo al metro quadro risulta ancora ragionevole, secondo le ultime elaborazioni di Scenari Immobiliari, i valori sono destinati a crescere ancora. Se, infatti, in questo primo scorcio del 2023 (sul 2022) i prezzi delle case nell'hinterland milanese sono complessivamente cresciuti del 4,5%, si stima che l'anno prossimo (su quest'anno) l'incremento medio possa arrivare a un +5 per cento.

C'è una forte pressione abitativa che mantiene o, in molti casi, accresce, il livello dei prezzi, che quindi non sono destinati a calare. Inoltre, nelle aree più appetibili si costruisce prodotto nuovo, case che rispondono alle esigenze contemporanee e in linea con i migliori standard energetici di classe A. Quindi non solo queste abitazioni sono le più richieste e le più care, ma contribuiscono a "trascinare al rialzo" o quanto meno a mantenere stabile i valori di quelle limitrofe più datate.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Assago, Segrate, Abbiategrasso, Rho, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 77.651 immobili in vendita e 45.067 in affitto, con un indice di circa 40 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 51% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.170 annunci complessivi, seguita da trivani (20.263 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 26.001 annunci in totale, seguita da uffici (16.409 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (48%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (253 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.115 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 8% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 414% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.770 €/m² e 3.460 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è Turbigo (890 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (4.855 €/m²). Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.



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

Pioltello, al 01/09/2023, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

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

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Seggiano** con oltre 188 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.455 annunci immobiliari, di cui 1.404 in vendita e 51 in affitto, con un indice complessivo di 41 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.500 €/m² e 2.930 €/m² per la compravendita e tra 5,3 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.695 €/m²) è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.040 €/m² ed è anche di circa il 46% inferiore alla quotazione media provinciale (3.145 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Pioltello è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 890 €/m² e 2.345 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.695 €/m², quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 326% in più rispetto ai prezzi medi a Rieti (CL), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (1.895 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Rugacesio (2.490 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.930 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.500 €/m²).

📍	zona	vendita
📍	Limito	€ 1.900 /m ²
📍	Rugacesio	€ 2.450 /m ²
📍	San Felice	€ 2.000 /m ²
📍	Seggiano	€ 1.850 /m ²

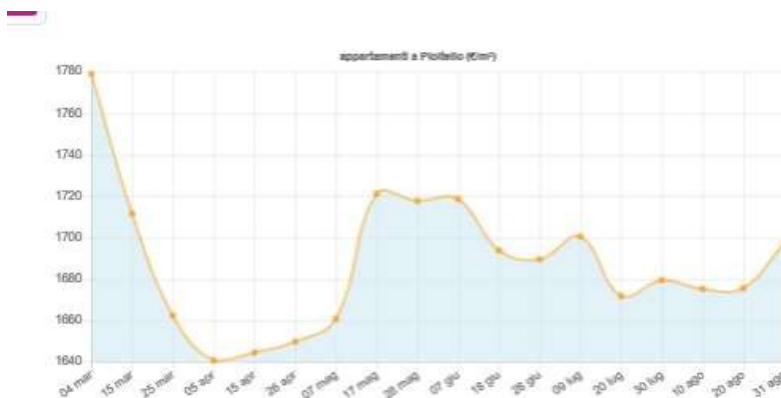


tipologia	vendita
appartamento	€ 1.650 /m ²
bivano	€ 1.550 /m ²
casa indipendente	€ 1.950 /m ²
casa semindipendente	€ 1.350 /m ²
mansarda	€ 2.400 /m ²
quadrivano	€ 2.000 /m ²
trivano	€ 1.650 /m ²

A Pioltello, su un totale di 1.455 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.190.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Pioltello presenti su Casa, aggiornato giovedì 31 agosto 2023: **1.695 €/m²**.
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **11,7 €/m² mese**.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Pioltello negli ultimi 6 mesi al 01/09/2023.



A Pioltello le quotazioni più economiche per appartamenti in vendita sono relative alla zona Seggiano (1.895 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 259 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Rugacesio (2.490 €/m² con 120 appartamenti in vendita).

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

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. 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 2023 - Semestre 1 - Provincia: MILANO PIOLTELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA Codice zona: B1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.600,00/2.050,00

BOX (€/mq) Min Max 750,00/1.200,00

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Città: PIOLTELLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Codice zona: B1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Obsoleto	2100	2500	L	7,8	8,4	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L	5,2	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Obsoleto	1700	2250	L	5,9	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1650	L	4,5	5,8	L
Box	Normale	750	1200	L	3,2	5,2	L

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2023. PROVINCIA SETTORE EST PIOLTELLO SEGGIANO

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 700,00/900,00

BOX a corpo: €. 9.000,00/13.000,00

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

€/mq. 2.309,79



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2022 E GIUGNO 2023 NEL RAGGIO DI m. 200**

Prezzo venduto €/mq: 2.005,27



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 IV trimestre 2022. I-II trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III IV 2022 – I II 2023)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.



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

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 5	73,00	€ 1.680,60	€ 122.683,99
CANTINA	1,00	€ 1.680,60	€ 1.680,60
BOX	22,00	€ 1.075,00	€ 23.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica	Del corpo		€ 148.014,59
Valore corpo			€ 122.683,99
Valore Accessori			€ 25.330,60
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 148.014,59</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>	<u>96,00</u>	<u>1</u>	<u>€ 148.014,59</u>

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%)

7.400,73 € -7.400,73 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € - €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 1.980,25 € - 1.980,25 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 2.218,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 109.030,69 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": - 138.633,61 €

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 DI DIVISIBILITÀ

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

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

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

BOX SOGGETTO A VINCOLO DI PERTINENZIALITA'.

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li 28/10/2023

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo

COPIA VERSIONE PRIVACY