



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

con avv. OMISSIS

contro: OMISSIS

**R.G.E. 1118/2023**

Giudce delle Esecuzioni

**UDIENZA DEL 15/05/2024 ad ore 11:20**

Custode giudiziario

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO UNICO in 20009 - VITTUONE (MI) Via Trento, 7/A p 1-2





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in 20009 - VITTUONE (MI) Via Trento, 7/A

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

Dati Catastali: **Foglio: 4 - Particella: 139 - Sub: 705**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore con famiglia

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 91.720,36

da occupato: €. 68.452,92



## LOTTO 001

(Appartamento 63 mq p 1 e sottotetto SPP)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20009 - VITTUONE (MI) Via Trento, 7/A appartamento 63 mq. ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 2 locali oltre servizi e sottotetto direttamente collegato SPP.

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

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

- **1/1 OMISSIS**

Libera di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittuone (Codice:M091) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 4 - Particella: 139 - Sub: 705**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Consistenza 4 v, RC. €. 278,89; sez Urbana.

Indirizzo: Via Trento n 7 p 1,2.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/06/2003 Pratica n. 657712 in atti dal 28/07/2003 SOSTITUZIONE IDENTIFICATIVI (n.74714.1/2003).

Partita: 1000047.

**NB:** Il sub. 705 **provviene dal DP Fg 4 Part 139 sub 501** Unita' immobiliare soppressa dal 28/07/2003 per VARIAZIONE del 25/06/2003 Pratica n. 657712 in atti dal 28/07/2003 SOSTITUZIONE IDENTIFICATIVI (n.574714.1/2003);

Il DP Fg 4 Part 139 sub 501 **provviene dal sub 704** Unita' immobiliare soppressa dal 28/07/2003 per VARIAZIONE del 22/02/1995 Pratica n. 657686 in atti dal 28/07/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7238.1/1995);

Il sub 704 **provviene dal Tipo P Anno 1969 Protocollo 604 A** Unita' immobiliare soppressa dal 28/07/2003 per VARIAZIONE del 25/06/2003 Pratica n. 657458 in atti dal 28/07/2003 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI (n. 574714.1/2003);

Il Tipo P Anno 1969 Protocollo 604 A nasce per **COSTITUZIONE del 05/03/1969** in atti dal 30/06/1987 (n.6.4A/1969).



#### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: mapp. 124A, proprietà di terzi, cortile comune, mapp. 124 A.

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20009 - VITTUONE (MI) Via Trento, 7/A- Fascia/zona: centrale – CENTRO URBANO  
- 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.

Il comune conta un asilo nido privato, tre scuole materne di cui una privata, due scuole elementari, una scuola media. Vi ha sede inoltre l'Istituto di Istruzione Superiore Statale "E. Alessandrini", comprendente il Liceo Scientifico-Tecnologico e l'Istituto Tecnico Industriale.

Vittuone dispone di una struttura teatrale costituita dal teatro "Tresartes", costruito sulla piazza principale negli anni '80. Ad accompagnare celebrazioni pubbliche e processioni religiose, si affianca spesso il Corpo Musicale "Giuseppe Verdi", costituito nel 1897.

Nel comune sono presenti numerose società sportive. Nel territorio comunale di Vittuone è presente un campo sportivo con gradinate per gli spettatori attrezzato per il calcio e l'atletica.

Il comune di Vittuone dispone inoltre di una piscina, inaugurata nel 2011 e attualmente chiusa.

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS Z 620 Magenta-Vittuone-Milano Molino Dorino, Z 643 Vittuone-Arluno-Ossona-Villa Corte, Z 622 Vittuone-Cuggiono.

Passante S6 RV Vittuone-Arluno 4 min auto – 13 minuti a piedi.

Collegamento alla rete stradale: svincolo Strada Statale 11 Padana Superiore, SP 34, A4 svincolo ARLUNO.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Trento, 7/A, zona centrale del comune, all'incrocio con via Trieste. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Sufficiente possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni 50 del secolo scorso.



- struttura: c.a. e mattoni;
  - facciate: intonaco;
  - accesso: portoncino in ferro;
  - scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
  - ascensore: non presente;
  - portineria: non presente;
  - Tettoia in eternit su pianerottolo di accesso;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 63 con connessa zona sottotetto SPP.**

Il bene è ubicato in uno stabile di corte con affaccio (NSE) su strada e verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio scala interna e locale sottotetto soprastante distinto in 2 locali con 1 servizio.

Appartamento piano 1 senza ascensore, composto da ingresso da ballatoio all'aperto, su bussola, soggiorno con camino e angolo cottura, antibagno bagno disimpegno camera e scala interna. Al piano superiore sottotetto attrezzato SPP con velux articolato in 2 spazi separati con coperture a spioventi ed 1 bagno, h min 55 cm h max 232 cm sottotrave.

Doppia esposizione nord su via Trieste e Sud su corte interna.

#### **Corpo A:**

#### **Appartamento mq. 63 + 63 spazio sottotetto**

- 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. Perlatura al piano sottotetto. Alcune infiltrazioni in corrispondenza delle velux;
- pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno ed al piano superiore;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi. Tapparelle in plastica. Velux ad apertura manuale al piano sottotetto;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- camino funzionante;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa anche ACS;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,18 circa PT. H max 232 min 55 piano sottotetto;

**condizioni generali dell'appartamento: buone;**

#### 2.4. Breve descrizione della zona

**Vittuone** è un comune italiano di 9 232 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte dell'hinterland ovest di Milano e del territorio del Magentino.

Uno degli aspetti più significativi sono le risorgive, che un tempo avevano ampia rilevanza economica per l'agricoltura e oggi costituiscono una delle attrazioni principali del Parco Agricolo Sud Milano.

È parte del Parco Agricolo Sud Milano.

Durante tutto il Settecento, Vittuone si arricchì come buona parte del contado milanese di edifici di villeggiatura come ville aristocratiche con relative strutture adibite ad uso agricolo di cui alcune ancora oggi visitabili e di particolare rilevanza artistica ed architettonica.

Durante l'Ottocento il paese non progredì in grandezza rispetto al passato. Dai rilievi catastali comprendiamo inoltre come si sia mantenuta particolarmente attiva anche l'agricoltura, mantenendo una sostanziale eterogeneità dei coltivati a dispetto di quanto andava diffondendosi nell'area, ovvero della monocultura specializzata del granoturco. Nel corso del XIX secolo ebbe larga importanza nell'economia locale anche la filanda.

L'inaugurazione dell'ultimo tratto della ferrovia Milano-Novara completato nel maggio del 1859, permise dalla seconda metà dell'Ottocento un incremento delle comunicazioni con i principali centri produttivi dell'area della provincia di Milano, oltre al fatto che questa presenza rivalutò notevolmente il ruolo del paese. Il Novecento segna la rinascita economica di Vittuone con l'apertura delle prime grandi industrie, nate dalla presenza in paese di numerosi lavoratori, favoriti dalla vicinanza della tratta ferroviaria Milano-Torino.

Durante gli anni della seconda guerra mondiale, il paese fu oggetto di interessi militari locali per la presenza della stazione ferroviaria e di numerosi agglomerati industriali favorirono alcune operazioni militari,

Negli anni tra il 2000 ed il 2010 il territorio comunale si è espanso notevolmente nel suo costruito, raggiungendo l'urbanizzazione di circa l'80% delle aree non coperte da vincoli e con un significativo aumento della popolazione. Parallelamente è stata avviata la costituzione del cosiddetto "Bosco del Bacin", un'area boschiva di 220.000 metri quadrati posta nella parte nord orientale del paese che funge da polmone verde per la città.

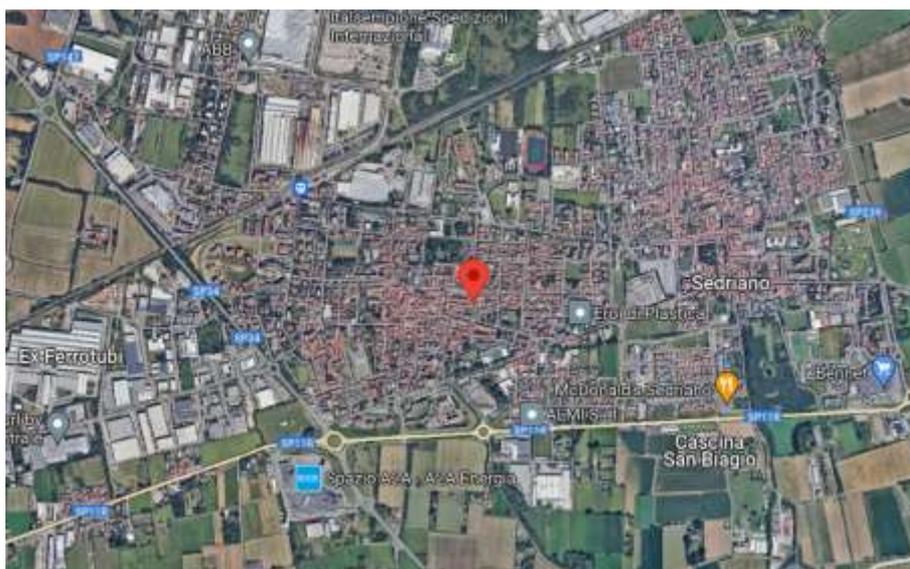
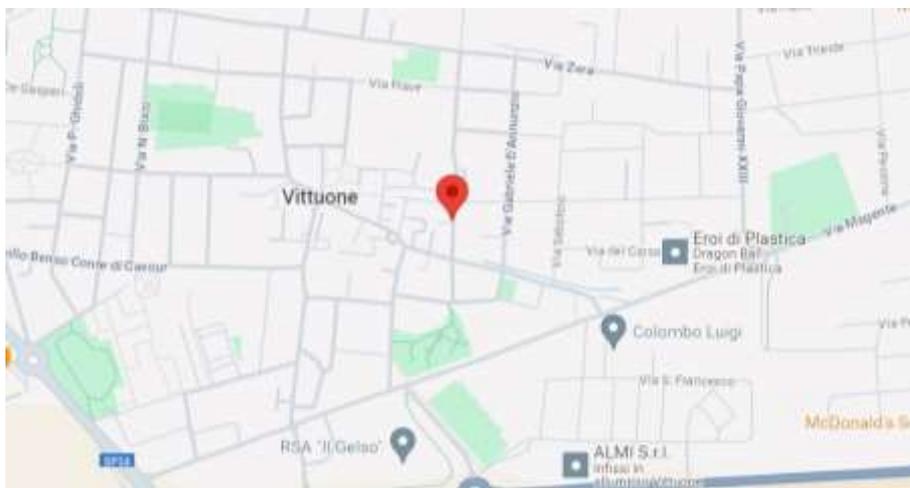
Nel comune è ancora abbastanza presente l'agricoltura con coltivazioni di cereali (in particolare frumento e riso) e foraggi per il bestiame, favorite in particolare dalla presenza delle risorgive che consentono di irrigare adeguatamente il terreno e di molte cascine sparse sul territorio. Una parte della popolazione è occupata nel settore della zootecnia, soprattutto

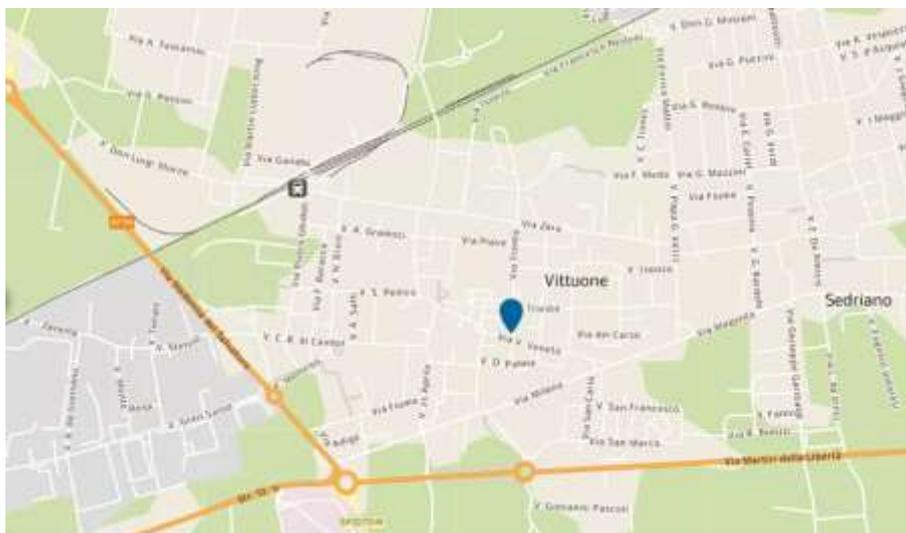


bovina. La principale risorsa economica rimane ad ogni modo l'industria con la presenza di numerose officine metalmeccaniche, fabbriche di motori, di giocattoli e per la lavorazione delle materie plastiche, oltre a imprese edili e per la costruzione di mobili. Attiva è anche l'industria dei trasporti.

Vittuone è interessata dalla ex strada statale 11 Padana Superiore, e dalla Strada provinciale 34.

La fermata ferroviaria di Vittuone-Arluno si trova nel territorio comunale di Vittuone, a nord del centro abitato; posta sulla linea Torino-Milano, è servita dai treni della linea S6 (Novara-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano.





## 2.5. Certificazioni energetiche

PORTALE CENED IN MANUTENZIONE FINO 28/05/2024

NON E' POSSIBILE VERIFICARE LA PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

CALDAIA NON A NORMA. SARA' NECESSARIO DOPO LA MESSA A NUORMA REDIGERE NUOVO ACE.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2024 ad ore 15:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il figlio del debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia e la debitrice stessa.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato, la moglie lavoratrice autonoma; dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con la madre, la moglie, la figlia studentessa universitaria e il figlio minore (M 2009).

Da verifica presso Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale MI 5 non risulta esistere alcun Contratto di locazione



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

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari ANTE VENTENNIO dal 13/10/2003

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 13/10/2003

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 4389 del 13/10/2003 in Milano;

Registrato a Milano 1 il 17/11/2003 n. 4318 2v;

trascritto a Pavia in data 17/10/2003 - Registro Particolare 11971 Registro Generale 20780

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: ½OMISSIS- ½ OMISSIS

Prezzo: €. 100.000,00

Prima casa

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Santa Maria Capua Cetera (CE) alla data del 02/01/2024, implementata 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 20/04/2024) 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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 02/12/2003**

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 5030/3235 del 02/12/2003 in Trezzano sul Naviglio;

Registrata a Milano l'02/12/2003 n. 1726 1T;

Iscritta a Pavia il 05/12/2003 - Registro Particolare 5235 Registro Generale 24293

a favore 1/1 BANCA

contro 1/1 OMISSIS

Debitori non datori di ipoteca: OMISSIS

Importo ipoteca €. 280.000,00 di cui €. 140.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni al termine delle rate del mutuo.

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

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Servizio di P.I. di PAVIA ISCRIZIONE presentata il **06/11/2023** Registro particolare n. 3614 Registro generale n. 20366

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. IPOTECA **IN RINNOVAZIONE**

a favore BANCA – 1/1 OMISSIS -

contro 1/1 OMISSIS

Debitori non datori di ipoteca: OMISSIS

### **Ipoteca giudiziale del 27/05/2015**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 102 del 27/05/2015

Iscritta a Pavia il 09/02/2017 - Registro Particolare 316 Registro Generale 2090

a favore 1/1 OMISSIS



contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 9.832,46 di cui €. 6.149,48 di capitale.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento del 08/11/2023**

UFF. GIUD UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 28991 del 08/11/2023

trascritto a Pavia il 02/01/2024 - Registro Particolare 3 Registro Generale 4

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

in favore di 1/1 OMISSIS

Per €. 146.497,44 Oltre spese ed interessi

- **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

Il fabbricato non si configura come condominio. Non risultano pertanto tabelle di ripartizione delle spese.

Le suddette tabelle andranno redatte in caso di formazione di condominio.

**6.1 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 VITTUONE approvato in attuazione con delibera CC n. 23 08/07/2010.

CENTRO STORICO, MANUFATTI ESISTENTI. AMBITI CONSOLIDATI. NAF

Classe Paesaggistica a rilevanza MEDIA.

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

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- PE 246 del 24/11/1956;
- PE 385 del 11/07/1959;
- Denuncia per Opere Edilizie n. 103/62 del 23/09/1962;
- Art. 26 n. 6328 del 01/08/1988 OPERE INTERNE;
- Var 8249 del 22/09/1989 OPERE INTERNE realizzazione scala sottotetto e lucernari in falda;

### **7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme per:**

**DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA;**

**NECESSITA' MESSA A NORMA ADEGUAMENTO IMPIANTI;**

**RIMESSA IN PRISTINO BAGNO PIANO 2. RIPRISTINO LAVANDERIA;**

**ELIMINAZIONE E SMALTIMENTO TETTOIA IN ETERNIT SU PIANEROTTOLO DI ACCESSO.**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA con individuazione corretta locale bagno e antibagno al piano 1 e corretta divisione degli spazi posti al piano sottotetto.

Rimozione locale bagno realizzato in assenza di permesso. Adeguamento impianti. Rimozione e smaltimento tettoia.

**Costi stimati: €. 1.800,00+ 17.000,00**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di



trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

**L'IMMOBILE È NON 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**

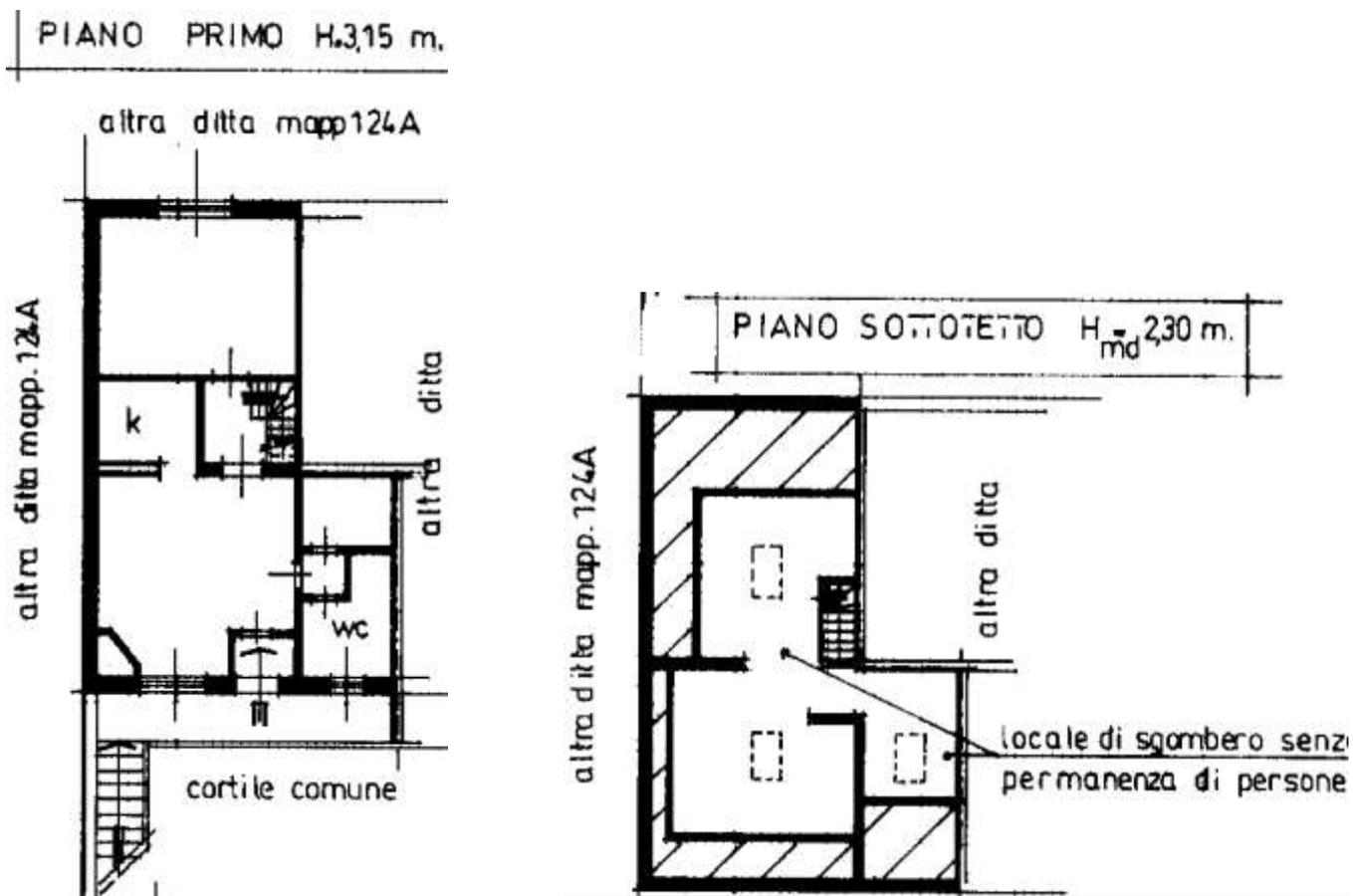
**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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 raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

| Destinazione       | Parametro              | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE PIANO 1 | sup lorda di pavimento | 63,00            | 1      | 63,00                  |
| SOTTOTETTO SPP p 2 | sup lorda di pavimento | 63,00            | 0,43   | 27,09                  |
| <b>TOT</b>         |                        | <b>126,00</b>    |        | <b>90,09</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 CATASTALE

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa,



ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento 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 per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. 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. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano 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.

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 corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.



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

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.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *“Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna”.*

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *“Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il



quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Compravendite e affitti nel settore non residenziale

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. *“Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi evidenzia un aumento del 4,7.* La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi riferita al primo semestre 2023 è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda. *“Le variazioni dei canoni di locazione di uffici e negozi continuano ad essere trainate dai prezzi, con intensità analoghe. Si tratta di mercati di piccole dimensioni che, a giudizio degli operatori, sono risultati caratterizzati da stabilità sia dell'offerta che della domanda di immobili da locare”.*

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

*“Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.*

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisori (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il



residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

“La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città”.

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. “Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori”.

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

### **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.



La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 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, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

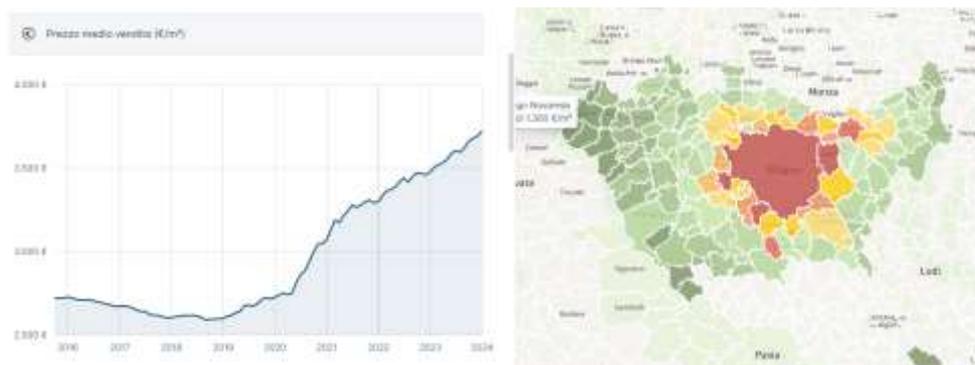
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% 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 2.935 €/m<sup>2</sup> e 3.665 €/m<sup>2</sup>.

ra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>).

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.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.724 al metro quadro, con un aumento del 7,04% rispetto a Gennaio 2023 (3.479 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.724 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.368 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.377 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 974 al metro quadro.



Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 23,13 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 6,17 al mese per metro quadro.

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.

**Vittuone**, con una popolazione di 9.253 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 18 Km da Milano. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 344 annunci immobiliari, di cui 282 in vendita e 62 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Vittuone è compreso tra 1.355 €/m<sup>2</sup> e 1.750 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,6 €/m<sup>2</sup> mese e 7,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.825 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.220 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 46% inferiore alla quotazione media provinciale (3.400 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 1.325 €/m<sup>2</sup> e 2.415 €/m<sup>2</sup>.

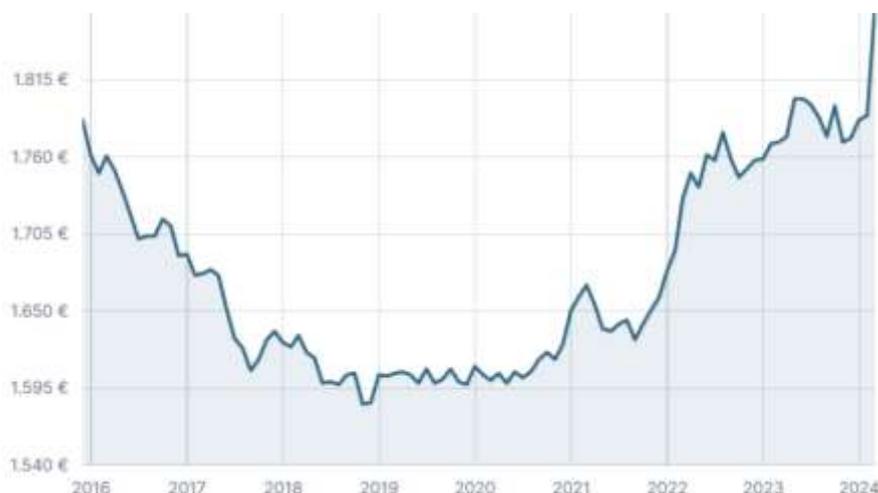
Vittuone ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.825 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 88% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 603% in più rispetto ai prezzi medi a Bompietro (PA), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

A Marzo 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Vittuone è stato di € 1.866 al metro quadro, rispetto ai € 3.782 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Vittuone è stato di € 9,21 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,87 della media provinciale.

A Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.866 al metro quadro, con un aumento del 5,36% rispetto a Marzo 2023 (1.771 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vittuone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 1.866 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.739 al metro quadro.

### Dinamica dei prezzi a Vittuone e quotazioni immobiliari per tipologia

| tipologia            | vendita                 | affitto                     |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| appartamento         | € 1.800 /m <sup>2</sup> | € 9,6 /m <sup>2</sup> /mese |
| bivano               | € 1.750 /m <sup>2</sup> | -                           |
| casa indipendente    | € 1.550 /m <sup>2</sup> | -                           |
| casa semindipendente | € 1.350 /m <sup>2</sup> | -                           |
| quadrivano           | € 2.000 /m <sup>2</sup> | -                           |
| trivano              | € 1.750 /m <sup>2</sup> | -                           |



**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.**

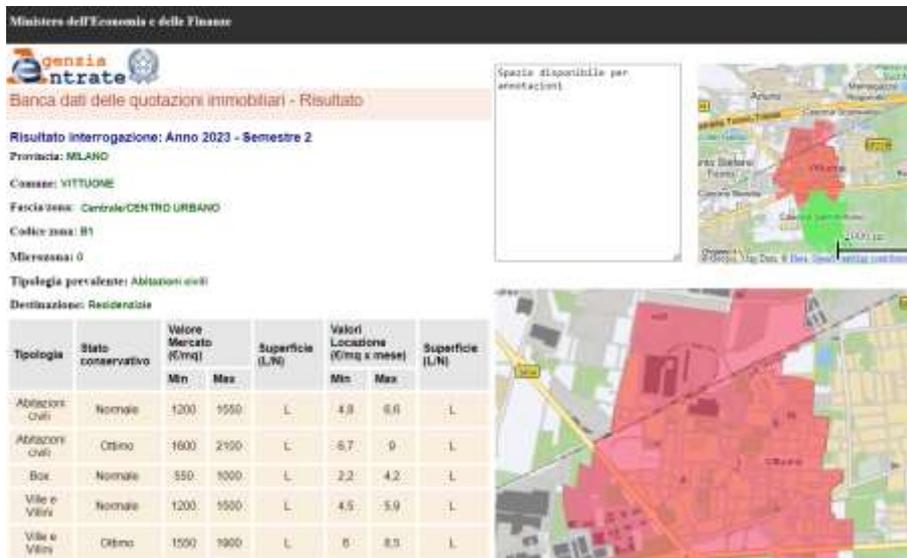
• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: VITUONE Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice zona: B1**

**Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.**

**Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/1.550,00**



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023. SETTORE OVEST COMPRAVENDITE VITTUONE

Tipologia: Appartamenti ristrutturati

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.050,00/1.650,00

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 9 OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE**



€/mq. 1.440,21

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 5 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE**



### TRA I MESI DI GIUGNO E DICEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m. 200



**Prezzo venduto €/mq: 907,86**

#### 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-III\_IV trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 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° 2° 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° 2° semestre 2023.

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

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1/24;

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 1                        | 63,00        | € 1.291,34 | € 81.354,70         |
| SOTTOTETTO SPP p 2                        | 27,09        | € 1.291,34 | € 34.982,52         |
| Stima sintetica comparativa parametrica   |              |            | € 116.337,22        |
| Valore corpo                              |              |            | € 116.337,22        |
| <b>Valore complessivo intero</b>          |              |            | <b>€ 116.337,22</b> |
| <b>Valore complessivo diritto e quota</b> | <b>90,09</b> | <b>1</b>   | <b>€ 116.337,22</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%)

5.816,86 € - 5.816,86 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 18.800,00 € - 18.800,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.899,16 €

#### **Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 68.452,92 €

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 91.720,36 €**

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

TETTOIA IN ETERNIT DA ELIMINARE – RIMESSA IN PRISTINO BAGNO LOCALE SOTTOTETTO SPP.

---

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

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

Con ossequio.

Milano li 21/04/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto;
- 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



## **RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001** **IMMOBILE IN VIA TRENTO 7/A VITTUONE p 1-2**



