



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

**BANCO BPM SPA**

con avv. Laura Chillè

contro: 1/1

con avv. f.

**R.G.E. 589/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

**UDIENZA DEL 12/12/2024 ad ore 11:40**

Custode: avv. Cosima Bitetti

**RELAZIONE DI STIMA RETTIFICA PERIZIA**

**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE**

LOTTO UNICO in VIA ADOLFO OMODEO, 25 (20151) - MILANO (MI) p 5 -1S





## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in VIA ADOLFO OMODEO, 25 (20151) - MILANO (MI) p 5 -1S

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

Dati Catastali: **Foglio 174 Particella 69 Subalterno 19**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.988,98

da occupato: € 134.075,51



## LOTTO 001

(Appartamento 72 mq con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di VIA ADOLFO OMODEO, 25 (20151) - MILANO (MI) p 5 -1S appartamento ad uso abitazione posto al piano 5 composto da 2 locali oltre servizio e 1 balcone, vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

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

- **1/1** nato a ( ) il

Libero di stato all'atto del possesso.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- **1/1** nato a ( ) il

dati identificativi: **Foglio 174 Particella 69 Subalterno 19 Cat A/3**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Consistenza 4,5 v; Superficie Catastale Totale mq 72 - Totale escluse aree scoperte mq 70; RC. €. 604,25; sez Urbana.

INDIRIZZO: VIA ADOLFO OMODEO n. 25 Interno 19 Piano 5

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

Partita: 1872410

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: vano scala-cortile/cortile/cortile/altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: altra UI/corridoio comune/altra proprietà/corridoio comune.

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

nessuna





## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Fascia/zona: **urbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO, BONOLA**  
- 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: BUS LINEE 68-69-40 MM1 URUGUAY. AUTOSTAZIONE LAMPUGNANO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4/A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in VIA ADOLFO OMODEO, 25 (20151) - zona periferica del comune, a ridosso della piscina Lampugnano e con complessi parrocchiale e scolastico. Il quartiere, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare/ civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 14 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 70 del secolo scorso. TORRE A2.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce decorative;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: triplo;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: BUONE.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 72 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale a torri in giardino comune, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via OMODEO con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di centri sportivi scolastici ed ecclesiastici ne accentua l'eccesso del traffico anche per la breve distanza dall'ippodromo.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani



comunicanti con servizio e balcone.

Appartamento piano 5 con ascensore doppio, composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, camera balcone e bagno, doppio affaccio su giardino verso NO/O/SO.

Un vano cantina al piano seminterrato.

#### **Corpo A:**

##### **Appartamento mq. 72**

- 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 parquet, in ceramica nel bagno;
  - infissi esterni: in alluminio scorrevoli + legno a battente; tapparelle in legno;
  - porta d'accesso: blindata;
  - porte interne: in legno a battente;
  - imp. citofonico: AUDIO;
  - imp. elettrico: sotto traccia;
  - imp. idrico: sottotraccia;
  - imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio e ghisa senza termovalvole;
  - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
  - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
  - impianto di condizionamento: non presente;
  - altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: DISCRETE.

##### **Cantina mq 4 n. 18**

- porta d'accesso: in ferro;
  - pavimento: battuto di cemento;
  - pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
  - IE a vista;
- condizioni generali: DISCRETE.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

In zona IPPODROMO DI SAN SIRO a pochi minuti a piedi dalla fermata MMI URUGUAY in zona in forte rinnovamento urbanistico per un nuovo quartiere ricco di verde e di aree pedonali, e nuovo mercato urbano,

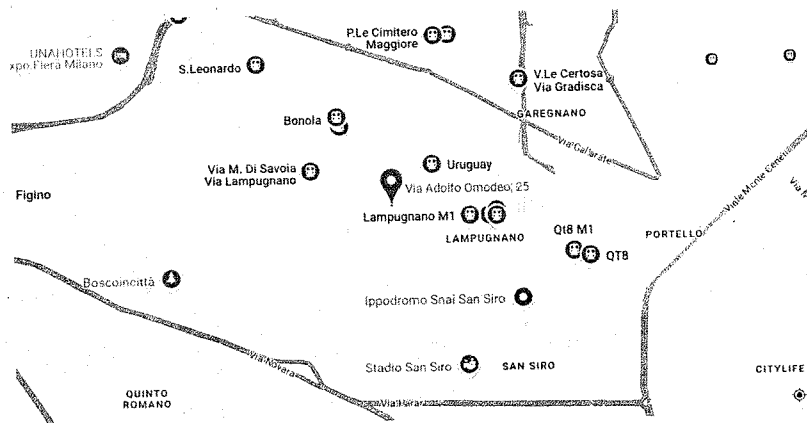
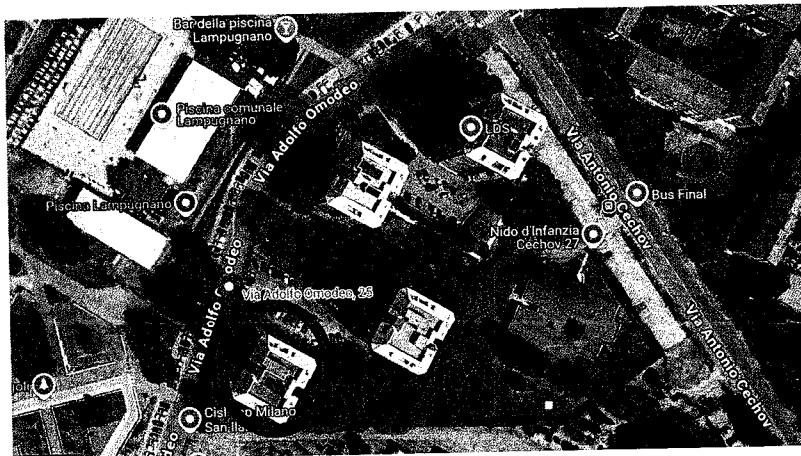


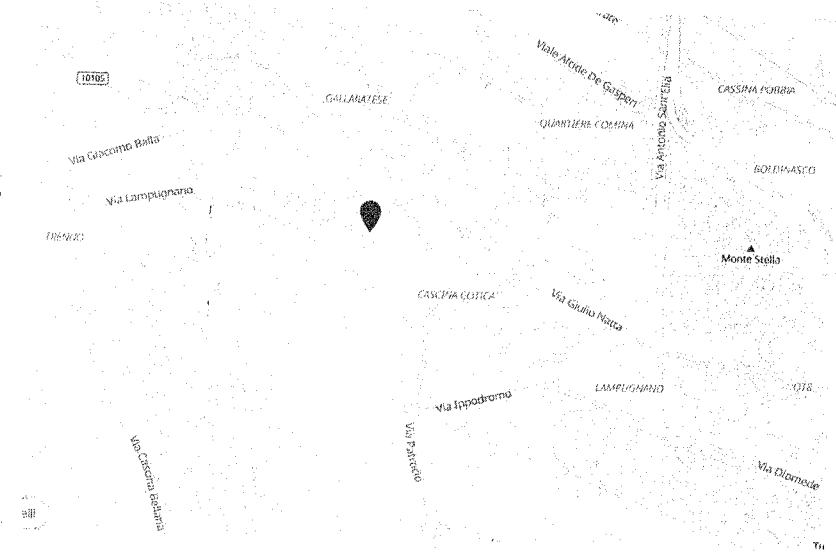
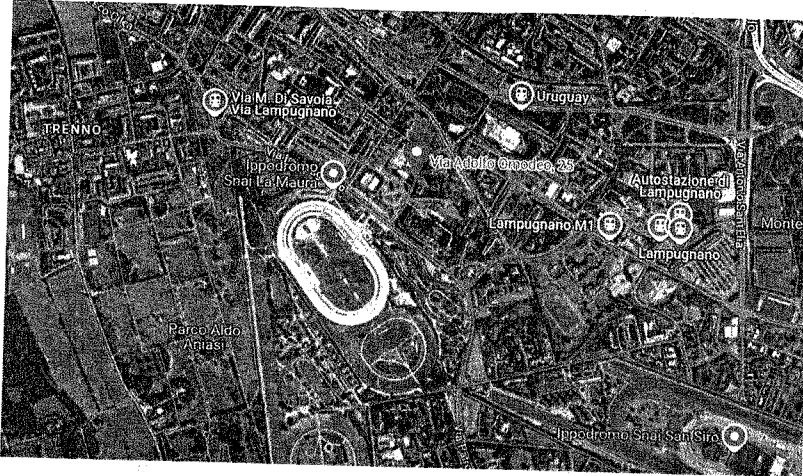
Lampugnano è un quartiere di Milano. Si trova nella zona ovest della città a ridosso del comune di Pero, nel Municipio 8 (Fiera, Gallaratese, Quarto Oggiaro). Accoglie l'omonima stazione della linea 1 della metropolitana di Milano e l'annesso parcheggio di interscambio.

Fino al 1841 Lampugnano costituì un comune autonomo. Dopo la Seconda guerra mondiale la zona venne trasformata dall'espansione edilizia, con la realizzazione dei quartieri QT8 e Gallaratese.

Nel 1980 fu aperta la tratta della linea M1 della metropolitana, che comportò la costruzione nella zona limitrofa al vecchio borgo di un centro di interscambio con un raccordo stradale verso l'Autostrada dei Laghi. Nei pressi sorse anche il Palatrussardi, oggi PalaSharp, dedicato ai grandi eventi di massa.

Zona multietnica in ricca rinnovazione nelle immediate vicinanze del Parco sud..





**2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

nessuna

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Nessuna

**3 STATO OCCUPATIVO**



3.

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2024 ad ore 17:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Cosima Bitetti si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli da solo.

L'occupante si dichiara l'

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale II MI 6 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 dal 13/07/2016

- 1/1 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietà per la quota di 1/1 dal 13/07/2016  
In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ IO Repertorio  
\_\_\_\_\_ del 13/07/2016 in Milano;  
trascritto a Milano 1 in data 21/07/2016 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale  
A favore: 1/1  
Contro: 1/1  
Valore: €. 69.000,00  
Annotazione n. 24118/2955 del 30/03/2022 (REVOCAZIONE)

### 4.2. Precedenti proprietari dal 11/04/2007 al 13/07/2016

- 1/1 nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
In forza di SENTENZA TRASLATIVA TRIBUNALE DI MILANO Repertorio \_\_\_\_\_ del 11/04/2007  
trascritta a Milano 1 il 11/12/2007 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale  
A favore: 1/2  
Contro: 1/2  
Sentenza N. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ R.G. DIV. anno 2006, passata in giudicato in data 10 luglio 2007



**ANTE VENTENNIO dal 03/11/2003 al 11/04/2007**

- 1/2 \_\_\_\_\_ u nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_
- 1/2 \_\_\_\_\_ o nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ Repertorio  
del 03/11/2003 in Milano;

registrato Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 4 il 14 novembre 2003 al n. \_\_\_\_\_

trascritto a Milano 1 il \_\_\_\_\_ Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_

A favore: 1/2 \_\_\_\_\_ aria - 1/2 \_\_\_\_\_

Contro 1/1 \_\_\_\_\_

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, alla data del 24/06/2024, 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 06/11/2024 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**

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio \_\_\_\_\_ del 03/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI  
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

trascritta a Milano 1 in data 25/09/2020 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_

A favore: \_\_\_\_\_ )

Contro: \_\_\_\_\_ - (

**• 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:

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria del 09/03/2007**

derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio ..... A Repertorio  
del 09/03/2007;

Iscritta a Milano 1 il 29/03/2007 - Registro Particolare ..... Registro Generale  
a favore 1/1 ..... (CR) CF: .....  
contro TERZO DATORE DI IPOTECA ..... DEBITORE IPOTECARIO ..... A

Importo ipoteca €. 190.000,00 di cui €. 95.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni al  
termine delle rate del mutuo.

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

Rettificata con Iscrizione n. .... del 09/12/2009 Registro Generale ..... RETTIFICA DELLA  
PRECEDENTE ISCRIZIONE IN QUANTO ERA STATA ERRONEAMENTE INDICATA NEL QUADRO C -  
SOGGETTI - LA SIGNORA ..... COME DEBITRICE NON DATRICE D'IPOTECA  
ANZICHE' COME GIUSTO SOGGETTO (CONTRO) DEBITORE D'IPOTECA.

**Ipoteca volontaria del 11/01/2010**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio  
..... A Repertorio ..... del 11/01/2010 in Milano;

Iscritta a Milano 1 il 20/01/2010 - Registro Particolare ..... Registro Generale  
a favore 1/1 ..... Sede Circolo ..... (CR) CF: .....  
contro 1/1

Importo ipoteca €. 237.937,00 di cui €. 118.968,67 di capitale, durata del vincolo 34 anni al  
termine delle rate del mutuo.

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

AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/93.

• **Trascrizioni**

• **Pignoramenti**

**Pignoramento del 27/05/2024**

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio ..... del 27/05/2024;

trascritto a Milano 1 il 19/06/2024 - Registro Particolare ..... Registro Generale



contro 1/1 ( ) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
in favore di 1 ( ) (MI) CI  
Per € 85.281,32 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 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.**

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio RIZZARDINI con sede in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste.

Il debitore riferisce un importo medio annuo di circa 2.500 €.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

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.

### 6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NP.....

### 6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dell'01/09/1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

### **Riquadro 1 Municipio 8 Nucleo di Identità Locale 65 GALLARATESE**

Perimetro TUC, Tessuto urbano di recente formazione, Tessuti urbani a impianto aperto ADR, Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile. **ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile** (Titolo II capo V) Tessuti Urbani a impianto aperto (art. 21.3)

rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

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

indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq.

### **Classificazione sismica**

La **nuova zonizzazione sismica** approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le **disposizioni previste dalla LR n. 33/2015** del 12/10/2015 **sono divenute efficaci dal 10/04/2016.**

La **Zona Sismica** del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla **classe 3.**

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica molto alta.

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**

Il perito è ancora in attesa di accesso atti.

### **7.2 Conformità edilizia:**

Allo stato non è possibile verificare la conformità edilizia in quanto il perito è ancora in attesa di accesso atti da parte del comune.

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la non conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale diversa distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la non





conformità edilizia.

Si precisa che lo stato distributivo attuale necessita di adeguamenti per la messa a norma dell'immobile. Creazione di antibagno.

Pertanto questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 3.800,00 per adeguamento planimetrico necessario e sufficiente per l'ottenimento della conformità edilizia.

In ogni caso è' opinione di questo perito ritenere validi requisiti di abitabilità.

Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

#### 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.

#### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

**L'IMMOBILE È NON 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)

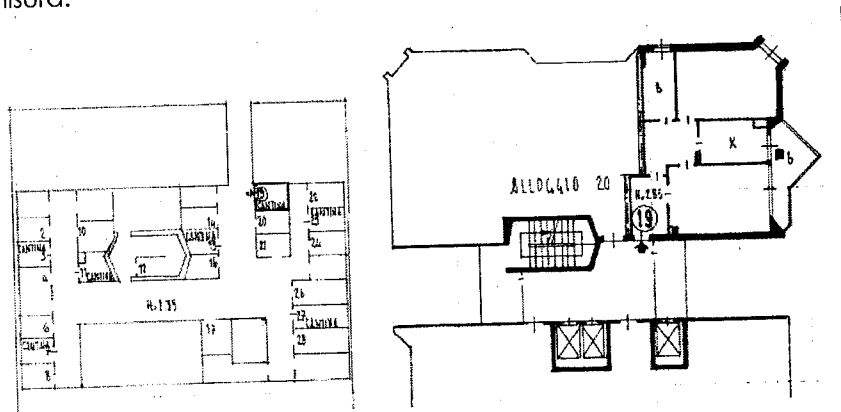
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 5	sup lorda di pavimento	72,00	1	72,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,35	1,40
<b>TOT</b>		<b>84,00</b>		<b>76,20</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,





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

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 dal 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





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

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.

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.

### Il mercato immobiliare di Milano

Il prezzo aggiornato del prezzo medio al mq a Milano è di 5.293 euro. Rispetto al 2022 l'aumento è del 3,54%. Negli ultimi tre anni i prezzi sono saliti a ritmo sostenuto, per fare un paragone oggi si pagano circa 1.000 euro in più al mq rispetto al 2021. Naturalmente non tutte le zone di Milano subiscono lo stesso aumento dei prezzi.

Fiera-San Siro è la macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più importante con +59,2 per cento. I quartieri maggiormente interessati al recupero dei valori sono stati San Siro (+64,7%) e San Siro Capecelatro (76,5%).

Inoltre, la presenza di prezzi più contenuti rispetto a quartieri più semicentrali ha attirato la domanda di chi ha una bassa disponibilità di spesa. A seguire tra le macroaree che si sono rivalutate c'è quella di Bovisa-Sempione (+55,8%) in cui diversi quartieri hanno ben performato negli ultimi anni con aumenti di prezzo significativi. Tra questi ci sono Comasina (+85,7%) che deve l'aumento solo ai suoi prezzi più bassi che hanno attirato la domanda di chi ha poca disponibilità di spesa o dai più costosi quartieri confinanti, Bovisa (80%) che sta subendo una rivalutazione alla luce di diversi interventi di riqualificazione in essere e che subisce la vicinanza dell'intervento dello Scalo Farini che sta richiamando investitori nella zona. Per lo stesso motivo si registra un incremento del 75% per il quartiere Farini; si aggiunge poi la saturazione del mercato di Isola che ha spinto gli acquirenti verso il confinante quartiere Farini.

Stando alle previsioni la città di Milano manterrà il suo primato di città più cara d'Italia con un prezzo al metro quadro che si avvicinerà ai 5.500 euro al metro quadro, ben 100 euro/mq in più rispetto ai valori odierni del capoluogo meneghino.

"Nel quarto trimestre del 2023 il mercato delle locazioni degli uffici a Milano si mostra in crescita rispetto al trimestre precedente (+39%) e superiore anche al Q4 2022 (+10%); tuttavia l'anno si chiude in diminuzione rispetto ai livelli record del 2022 (-15%). La domanda si conferma concentrata, come nei precedenti trimestri, nella zona del centro storico, in Porta Nuova e City Life. Da segnalare, sempre nel Q4, un'importante transazione nell'hinterland di Milano Sud Est, di oltre 40.000mq. La limitata disponibilità di immobili di grado A ha supportato e continua a supportare il livello dei canoni di locazione prime, con una vacancy di grado A pari a 2,6%".

A Milano le compravendite di case sono scese del 20% nei primi sei mesi del 2023, ecco l'analisi di Nomisma

Molta offerta, poca domanda (influenza anche dai tassi) e prezzi che iniziano a flettere. È la situazione in cui si trova il mercato immobiliare milanese che nel primo semestre del 2023 ha subito una brusca frenata d'arresto di compravendite. Una frenata improvvisa pari al -20% (12.490 compravendite rispetto alle 15.600 del 2023). La frenata si è in parte trasmessa sull'andamento delle quotazioni degli immobili nuovi e usati, che mostrano una crescita ancora generalizzata, ma di intensità molto ridotta rispetto al semestre precedente. È quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma.

I sentiment previsionali degli operatori prospettano, per il primo semestre 2024, forte calo del numero di compravendite e del livello dei prezzi medi - fa sapere Nomisma -. Sul versante della



DOCT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

locazione le attese sono di stabilità dei contratti e del livello dei canoni".

Nel secondo semestre 2023 i prezzi delle abitazioni nuove e ristrutturate scontano una battuta d'arresto (-0,6% su base semestrale), a fronte di un incremento annuale del +1,7%. Rimane stazionario lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto (circa 3-4%), che si conferma più che dimezzato rispetto a quello degli immobili usati. La performance positiva riguarda anche il segmento degli immobili usati, il cui incremento dei prezzi medi semestrale e annuale si conferma rispettivamente nell'ordine del +1,3% e +3,3%. Stabili i tempi medi di vendita che per le abitazioni usate variano dai 3 ai 4 mesi.

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.

Secondo i dati raccolti nell'Osservatorio annuale di Immobiliare.it Insights (aggiornato a dicembre 2023), il capoluogo lombardo si conferma la città più cara d'Italia per quanto riguarda la compravendita di immobili, con una media al metro quadro di 5.289 euro. Cifra che segna un aumento di quasi quattro punti percentuali (+3,8% per la precisione) rispetto allo stesso mese del 2022 e quasi uno (+0,9%) rispetto al trimestre precedente.

Ma, come per ogni grande metropoli, la media cittadina è il frutto di un mosaico variegato di quartieri dove i prezzi degli immobili differiscono anche enormemente. Quartieri centrali:

Il quartiere più caro si conferma il centro storico, con una media al metro quadro che supera il tetto dei 10 mila euro. Seguono, con oltre 9 mila euro al metro quadro, Garibaldi-Moscona-Porta Nuova e Arco della Pace-Arena-Pagano. Il quartiere che ha conosciuto il maggior incremento di prezzo al metro quadro nel corso dell'ultimo anno è proprio quest'ultimo, dove il costo medio è aumentato dell'8,4% in 12 mesi.

Per il 2024 Immobiliare.it Insights ha analizzato le 12 principali città italiane per prevedere l'andamento del prezzo al metro quadro per la vendita nel 2024. Le attese parlano di un mercato con prezzi in rialzo. In particolare, per quanto riguarda Milano, il capoluogo meneghino manterrà il suo primato di città più cara d'Italia con un prezzo al metro quadro che si avvicinerà ai 5.500 euro al metro quadro, ben 100 in più rispetto ai valori di fine 2023.

I rincari maggiori si concentreranno nelle zone periferiche della città, che, a causa della loro relativa convenienza rispetto al centro, attrarranno una sempre maggiore domanda. In particolare, nell'area di Ponte Lambro-Santa Giulia i prezzi medi di vendita aumenteranno del 7,8%, mentre in quella di Bisceglie-Baggio-Olmi del 5%.

**Gallaratese BONOLA LAMPUGNANO URUGUAY** è una zona della città di Milano, distante circa 6200 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Gallaratese è di circa 3.160 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 5.140 €/m<sup>2</sup>.

I prezzi in zona Gallaratese a Milano sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 2.525 €/m<sup>2</sup> e 4.365 €/m<sup>2</sup>.



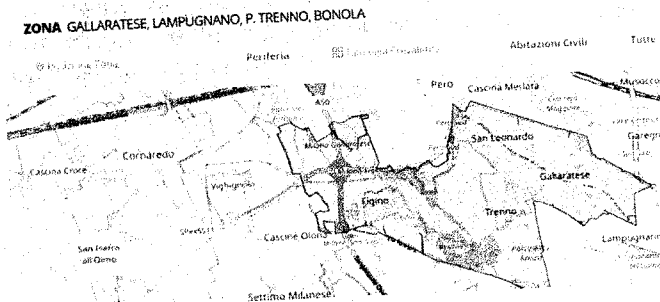


DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 587/2024

### Quotazioni immobiliari

tipologia	vendita
appartamento	€ 3.150 /m <sup>2</sup>
attico	€ 3.500 /m <sup>2</sup>
bivano	€ 2.950 /m <sup>2</sup>
casa indipendente	€ 3.400 /m <sup>2</sup>
casa semindipendente	€ 3.250 /m <sup>2</sup>
quadrivano	€ 3.000 /m <sup>2</sup>
trivano	€ 3.100 /m <sup>2</sup>



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.891

Valore medio

Euro 2.020

Valore massimo

Euro 2.148

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

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

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

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



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

- 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: MILANO Fascia/zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, TRENNO,**  
**BONOLA Codice zona: E6 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

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

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.750,00/2.100,00**



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

**agenzia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
 Provincia: MI, ANO  
 Comune: MI, ANO  
 Fascia area: Suburbana GALLARATE SE, %20LAMPUGNANO, %20P, %20TRENNO, %20MONZA  
 Codice area: E6  
 Microarea: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

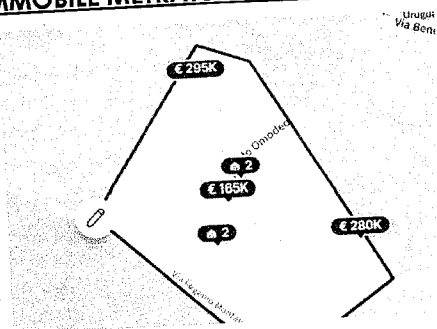
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)	Superficie (Lq)		Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (Lq)
			Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Altro	2040	1700	2380	12	16	1
Abitazioni civili	Normale	2300	2000	2600	8,8	12	1
Abitazioni di tipo economico	Altro	2150	2000	2300	7,4	9	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2100	1400	5,1	7,3	1

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2023. Città - Settore OVEST Quartiere Gallaretese - Trenno

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare  
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.700,00/2.200,00

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



€/mq. 3.039,06

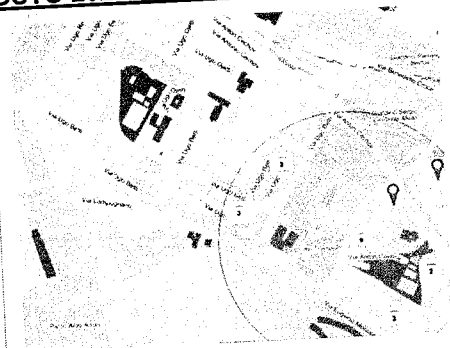
**LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n. 15 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI AGOSTO 2023/2024 NEL RAGGIO DI m. 300**

**Risultati della ricerca**

Risultati ricerca  
 Numero totale di atti reperiti: 15  
 Numero totale immobili: 19

**Residenziale - Agosto 2023**  
 Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 200.000 €  
 Dettaglio scheda →

**Residenziale - Settembre 2023**



Prezzo venduto €/mq: 2.751,56  
1,25 transazioni/mese



DOCT.ARGH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

## 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 - I/II 24

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

Indagine NOMISMA 2023 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023, 1° 2° semestre 2023, 1° semestre 2024.

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 2024.

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 5			
BALCONI	72,00	€ 2.422,14	€ 174.394,35
CANTINA	2,80	€ 2.422,14	€ 6.782,00
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	1,40	€ 2.422,14	€ 3.391,00
Valore corpo	76,20		€ 184.567,35
Valore Accessori	74,80		€ 181.176,35
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>1,40</b>		<b>€ 3.391,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>76,20</b>		<b>€ 184.567,35</b>
	<b>76,20</b>	<b>1</b>	<b>€ 184.567,35</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

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%)

9.228,37 € - 9.228,37 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

4.350,00 € - 4.350,00 €

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

- € NP

2.589,69 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

134.075,51 €

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

**170.988,98 €**

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

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.

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

NON DIVISIBILE

### CRITICITA' DA SEGNALARE

In attesa di accesso atti

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.





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

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 29/11/2024

l'Esperto Nominato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione immobiliare - n. 589/2024

**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 7 TITOLO DI PROPRIETA'
- ALL 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL 9 Verbale sopralluogo



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

**perucci**  
engineering

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.8184@GAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@GAMILANO.IT)

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

**BANCO BPM SPA**

con avv. Laura Chillè

contro: 1/1

con avv. \_\_\_\_\_

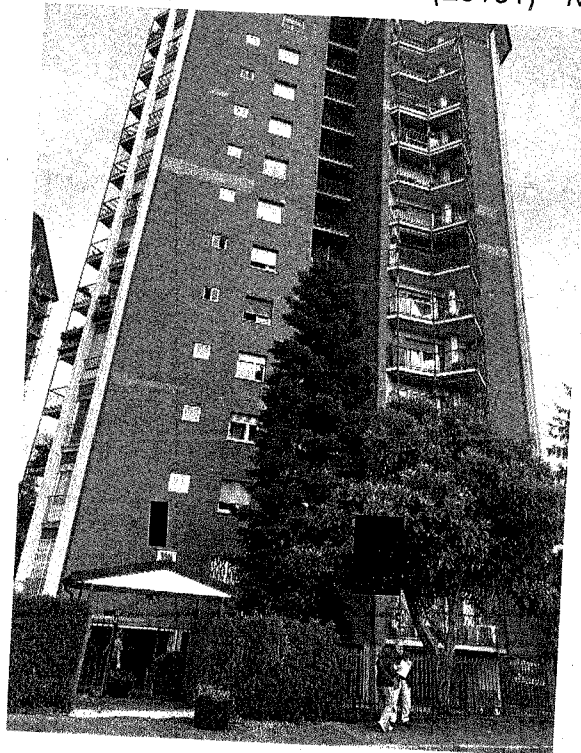
**R.G.E. 589/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode: avv. Cosima Bitetti

**RELAZIONE DI STIMA INTEGRAZIONE ATTI EDILIZI**

LOTTO UNICO in VIA ADOLFO OMODEO, 25 (20151) - MILANO (MI) p 5-1S





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

A seguito di avvenuto accesso agli atti edilizi del Comune di Milano si integra la perizia di stima precedentemente depositata.

LA PRESENTE INTEGRA E NON MODIFICA il precedente elaborato peritale depositato.

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

LICENZA DI COSTRUZIONE LICENZE OPERE PUBBLICHE - 2173 del 11/10/1966 269699/39576/61  
NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO I.N.C.I.S. ISTITUTO NAZIONALE CASE IMPIEGATI DELLO STATO  
- EDILIZIA SOVVENZIONATA.

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: TERZA VISITA

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA CON REGOLARIZZAZIONE DELLE REALIZZAZIONI NON A NORMA (CREAZIONE ANTIBAGNO - VERIFICA RAI)

Costi stimati: Come già computati nella perizia di stima depositata.

### 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.**

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

Con ossequio.

Milano li 14/02/2025

l'Esperto Nominato





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 589/2024

**ALLEGATI**

ALL. 8 Pratiche edilizie

