



**DEPOSITATO PCT**  
**26/04/2024**

**PERUCCI**  
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

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

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

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**EUDAIMONIA SPV Srl**

con avv. Claudio Acampora

Contro **1/1 XXX**

**RGE. 888/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Rita BOTTIGLIERI**

custode giudiziario: **avv. Laura Chillè**

**UDIENZA DEL 09.05.2024 ore 10.45 al link**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Cimarosa, n. 3/Q - Piano: 4 ctr**





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **PIOLTELLO Via Cimarosa, n. 3 Scala: Q - Piano: 4 ctr**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio: 2 Particella: 310 Sub.: 17**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

### Contratti di locazione in essere

Presente

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 78.348,78 €

**da occupato: € 61.854,30 €**





## LOTTO 001

(Appartamento mq 68 piano 4 ctr)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A APPARTAMENTO mq 68 piano 4 ctr**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE Via Cimarosa, n. 3 Scala: Q - Piano: 4 ctr appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 ctr composto da 3 locali oltre servizi e 1 balcone.

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

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

- **1/1 XX**

Coniugato secondo legge della XX al momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: (*in allegato*)**

Intestati: Proprietà **1/1** di:

- **1/1 XXX**

dati identificativi: **Foglio: 2 Particella: 310 Sub.: 17.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Cons.3,5 v; RC. €. 307,29 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA DOMENICO CIMAROSA n. 3 Scala Q Piano 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Partita: 2138

##### **1.4. Coerenze**

da nord a sud in senso orario: altra UI/via Leoncavallo/altra UI-vano scala-altra UI/ altra UI.

##### **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 **PIOLTELLO** - Fascia/zona: **periferica** - Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

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

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

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

### Principali collegamenti pubblici:

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

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

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio - Pioltello - Gallarate - Varese [Stazione Pioltello - Limite];

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

Superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto;

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto;

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI;

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;

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

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

aeroporto LINATE 13 min auto





QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA



QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963, e ristrutturato nelle parti comuni 2022/23 con superbonus 110%.

- struttura: c.a. e mattoni;





- facciate: NUOVO CAPPOTTO – INTONACO;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente nuovo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone per riqualificazione ecobonus 110%;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **UNITÀ RESIDENZIALE MQ 68** senza accessori

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato in prevalenza da immigrati. Densamente popolato.

Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra.

L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo esterno (scala Q) con affaccio (NSEO) su strada. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

#### **condizioni di manutenzione dell'appartamento SUFFICIENTI.**

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

**Appartamento piano 4 ctr con ascensore, composto da ingresso su corridoio, soggiorno cucina abitabile camera e bagno tutti con balcone, unica esposizione su strada verso est.**

#### **Corpo A:**

##### **Appartamento mq 68:**

- esposizione: unica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso e pittura lavabile – UMIDITA' IN BAGNO MUFFA.;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in legno OBSOLETI;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente. AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta del riscaldamento a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca/doccia;





- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

#### 2.4. Certificazioni energetiche:

PORTALE CENED IN MANUTENZIONE FINO 28/05/2024. Non è possibile accertare presenza attestato energetico.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2024 ad ore 17:30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Laura Chillè si è rinvenuto:

**XXXX**

L'occupante si è dichiarato invalido civile al 100%, ha dichiarato di occupare l'immobile con compagna, lavoratrice a tempo indeterminato, e 2 minori (M 2006 – F 2014).

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un contratto di affitto col esecutato che produce;

dichiara di NON pagare le spese condominiali;

Il perito è ancora in attesa di verifica esistenza contratti di locazioni presso Direzione Provinciale di Milano. Sarà cura del perito in caso di esito differente da quello prodotto dagli occupanti, integrare la perizia prima dell'udienza 569.

Ai fini dell'ODL si ravvisa la presenza di un cane taglia piccola e 2 gatti;

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

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

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

**XXXX**

***Contratto 4+4 stipulato in data 15/02/2021 al 14/02/2025***

***registrato a Vimercate al n. 649 1T il 12/02/2021***

***durata del contratto fino al 14/02/2025***







**Canone €.** XXX annui

#### 4 PROVENIENZA

##### 4.1. Attuali proprietari dal 15/07/2004

- 1/1 XXXX

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 15/07/2004**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 4274/2375 del 15/07/2004 in Opera;

trascritto a Milano 2 in data 04/08/2004 - Registro Particolare 61484 Registro Generale 119203.

A favore: 1/1 XXX

Contro: 1/2 XXX - 1/2 XXX

Prezzo: €. XXX

Prima casa.

##### 4.2. Precedenti proprietari

**Al ventennio fino al 15/07/2004** il bene era di proprietà di

- 1/2 XXX
- 1/2 XXX

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 15/05/1986 al 15/07/2004**

per acquisto con atto in autentica Notaio Saverio Romanelli in Milano rep. 120277

Registrato a Milano ATTI PRIVATI il 26/05/1986 n. 29621;

trascritto a Milano 2 in data 05/06/1986 RG 40267 RP 29452.

A favore: XXX

Contro: 1/1 XXXX

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia (PV) alla data del 26/09/2023, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all.)**) alla data del 26/04/2024 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**

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria del 15/07/2004**

derivante da atto a concessione a garanzia di Finanziamento a rogito atto Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 4275/2376 del 15/07/2004 in Opera (MI);

Registrata a Milano 5 in data 28/0772004 n. 11480 1T;

iscritta a Milano 2 il 04/08/2004 - Registro Particolare 28700 Registro Generale 119204.

a favore: 1/1 BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. S.C.A.R.L. Sede MILANO (MI) CF: 00715120150

contro: 1/1 XXX

Importo ipoteca €. XXX di cui €. XXXX di capitale, durata del vincolo 360 mesi al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1.1.

- Iscrizione di IPOTECA IN **RINNOVAZIONE del 07/03/2024** Registro Particolare 4920 Registro Generale 28931;

Rinnovazione dell'ipoteca del 04/08/2004 RP 28700, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 20/04/2015**

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 17965 del 20/04/2015

trascritto a Milano 2 il 21/05/2015 - Registro Particolare 31491 Registro Generale 47425

contro: 1/1 XXXX per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di: 1/1 BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. S.C.A.R.L. Sede MILANO (MI) CF: 00715120150

- **Pignoramento del 25/07/2023**

U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 21731 del 25/07/2023

trascritto a Milano 2 il 19/09/2023 - Registro Particolare 86301 Registro Generale 123430

contro: 1/1 XXXX per la quota di 1/1 totale del diritto di piena proprietà

in favore di: 1/1 BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 09722490969

Per l'importo di €. XXXX oltre interessi e spese.

Altre trascrizioni: nessuna





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

Eventuali note/osservazioni:

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

**PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio BALZANO che non ha fornito le informazioni richieste dal perito.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Da rogito mm 13,77/1000

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità 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 2 %.

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.

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

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

**AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.**

**Destinazione ammessa: RESIDENZIALE**

**Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO**

**Classe paesaggistica: 2**

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi





consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA





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

- Denuncia per Opere Edilizie n. 57/61 fab 25 del 02/03/1962.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 57/62 del 22/11/1963.

## 8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

### 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

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

### 8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME.**

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

## 9 CONSISTENZA

### 9.1 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". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	68,00	1	68,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,20	0,25	1,80
<b>TOT</b>		<b>75,20</b>		<b>69,80</b>



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**

## 10 STIMA

### 10.1 Criterio di stima

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



di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

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

### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

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 precedente. 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>.

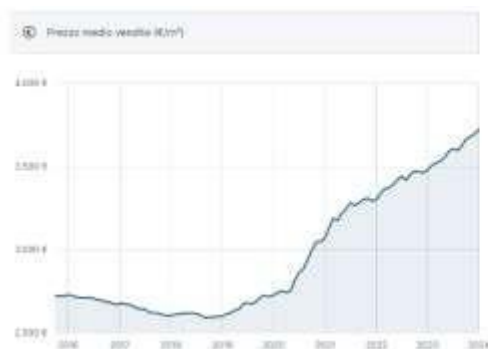
ra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>).

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.

**Pioltello**, con una popolazione di 36.271 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

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

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 209 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 1.229 annunci immobiliari, di cui 1.136 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.585 €/m<sup>2</sup> e 3.015 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,6 €/m<sup>2</sup> mese e 10,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.050 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Pioltello è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.275 €/m<sup>2</sup> e 2.705 €/m<sup>2</sup>.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.050 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 446% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Rugacesio (2.180 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.410 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.015 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D' ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.585 €/m<sup>2</sup>).



zona	vendita
Limite	€ 2.200 /m <sup>2</sup>
Rugacesio	€ 2.150 /m <sup>2</sup>
San Felice	€ 2.400 /m <sup>2</sup>
Seggiano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>

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

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 2.050 /m <sup>2</sup>	€ 11,2 /m <sup>2</sup> /mese
attico	€ 2.700 /m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 1.900 /m <sup>2</sup>	-
casa indipendente	€ 1.900 /m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	-
locale commerciale	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	€ 10,1 /m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 2.650 /m <sup>2</sup>	-
quadrivano	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	-
trivano	€ 2.000 /m <sup>2</sup>	-
ufficio	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 8,6 /m <sup>2</sup> /mese
villa	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	-

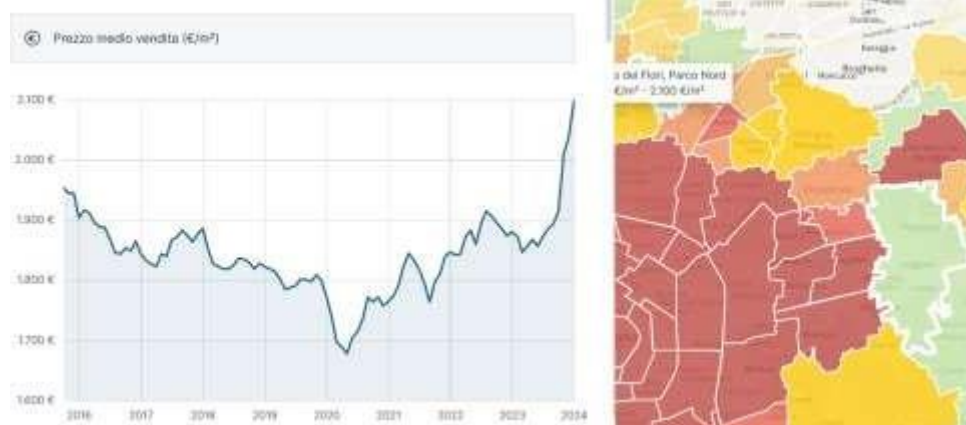
La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pioltello. Il periodo di riferimento è Gennaio 2024.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.100 al metro quadro, con un aumento del 11,64% rispetto a Gennaio 2023 (1.881 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.100 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 € 1.844 al metro quadro.

A Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pioltello è stato di € 2.100 al metro quadro, rispetto ai € 3.724 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 12,87 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,67 della media provinciale.



**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: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

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

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.250,00/1.650,00**







Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: MILANO  
 Comune: PIOLTELLO  
 Frazione: Centro/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/R)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3850	L	8,3	10	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2350	L	5,7	8,2	L
Abitazioni di tipo ecologico	Ottimo	1700	2000	L	6,9	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1650	L	4,7	5,8	L
Box	Normale	750	1200	L	3,5	5,7	L

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – II semestre 2023. PROVINCIA SETTORE EST. PIOLTELLO PERIFERIA**

**Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 550,00/850,00 -1.000,00/1.500,00**

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

**€/mq. 1.646,21**

- LIBERO MERCATO – COMPARAZIONE n. 48 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO E NOVEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m.200**

✓ Risultati ricerca  
 Numero totale di giri reperiti: 48  
 Numero totale immobili: 52

**Residenziale - Marzo 2023**  
 Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 85.000 €  
 Dettaglio scheda →

**Residenziale - Marzo 2023**  
 Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 88.000 €



**Prezzo venduto €/mq: 1.420,47**

- **TRIBUNALE DI MILANO AGGIUDICAZIONI ASTE IN PIOLTELLO SATELLITE IV TRIMESTRE 2023**

**Prezzo aggiudicato €/mq: 1.016,40**

## 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 - II 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 - 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 1/2024;

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

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ASTE IMMOBILIARI - PIOLTELLO SATELLITE.

## 10.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	68,00	€ 1.181,55	€ 80.345,60
BALCONE	1,80	€ 1.181,55	€ 2.126,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.472,40
Valore corpo			€ 82.472,40
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 82.472,40</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>69,80</b>	<b>1</b>	<b>€ 82.472,40</b>



#### 10.4 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% )

4.123,62 € - 4.123,62 €

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

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.868,00 €

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

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":** **61.854,30 €**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 78.348,78 €

#### 11 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a:

**corpo A – Appartamento mq 68 piano 4** del 15/02/2021 è stabilito nell'importo di:

€ XXX/annui (XXX €/mese).

Posto che:

- Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura è uguale o superiore a €/mq/mese ,8,00;
- Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese ,4,7 e ,5,8;
- Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a €/mq/mese 4,41.

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

**CANONE VILE**

#### 12 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.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE - n. 888/2023

NON DIVISIBILE.

---

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 e al debitore a mezzo PO. 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.

Milano li 26/04/2024

l'Esperto Nominato





## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

**20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - Via Cimarosa, n. 3/Q - Piano: 4 ctr**





























## **ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto; Spese condominio- insolute ultimo biennio NON PERVENUTE
- ALL. 3            Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4            Elenco trascrizioni pignoramenti – 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

