



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

con avv. OMISSIS

intervenuto: **Condominio di Via TERMOPILI n. 5 – Milano**

con avv. OMISSIS

contro: **OMISSIS**

**RGE. 510/2023**

Giudice delle Esecuzioni

**UDIENZA DEL 24.05.2024 ore 9.45**

Custode giudiziario

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO UNICO in 20127 Milano via Termopili 5 PT





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **20127 Milano via Termopili 5 PT**

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

Dati Catastali: **Foglio: 233 Particella: 123 Sub.: 709**

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato da terzi

### Contratti di locazione in essere

Disdettato dai conduttori

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **144.350,01 €**

da occupato: 113.187,35 €



## LOTTO 001

(Appartamento mq. 41 PT)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune 20127 Milano via Termopili 5 PT appartamento ad uso abitazione posto al piano T composto da 1 locale con soppalco SPP oltre servizi.

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

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

- **OMISSIS**\_OMISSIS

Libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- **OMISSIS**\_OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 233 Particella: 123 Sub.: 709**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 5; Consistenza 2,5 v; Superficie Catastale Totale mq 41- Totale escluse aree scoperte mq 41; RC. €. 400,25; sez Urbana.

Indirizzo: VIA TERMOPILI n. 5 Piano T

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

Partita: 169068

**Il sub 709 proviene dal sub 1:** Unita' immobiliare soppressa **dal 08/02/2007** per VARIAZIONE del 08/02/2007 Pratica n. MI0101723 in atti dal 08/02/2007 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 9880.1/2007).

##### 1.4. Coerenze

da nord a sud in senso orario: atrio di ingresso comune/via Termopili/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 Milano - Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO  
- 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 56 – 174

MM1 Fermata Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Termopili, zona periferica del comune tra Via dei Transiti, Viale Monza e via Pietro Crespi., all'interno del quartiere Nolo, a nord di piazzale Loreto, questa è un'area urbana in grande fermento multi culturale e meta di street artist. Uniche le sue piazze trasformate in moderni poli di aggregazione. Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile con scarsa dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 50 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e basamento lapideo;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 41 senza accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via, con affaccio ad est sulla strada. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di Nolo ne accentua l'eccesso del traffico. Edificata a pochi passi dalla Chiesa di San Gabriele Arcangelo in Mater Dei, in via Termopili 7 del 1959, dove gli architetti Achille e Pier Giacomo Castiglioni propongono una coraggiosa soluzione architettonica che si stacca in maniera netta dalla tradizionale immagine degli edifici per il culto proponendo una delle chiese moderne più interessanti della



città.

Unità immobiliare in precedenza adibito a negozio 1 luce su strada, attualmente destinato ad appartamento dopo cambio di destinazione d'uso, composta da 1 vano con servizio e zona soppalcata SPP.

Appartamento piano T con ascensore, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna soppalco SPP bagno unico affaccio ad est su strada.

### **Corpo A:**

#### **Appartamento mq. 41**

- esposizione: unica – Apertura 1 luce su strada ex vetrina negozio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro con inferriate e serranda elettrica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pannelli;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: SPLIT;
- scala interna in ferro;
- altezza dei locali: fino a m. 3,89 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento: BUONE:**

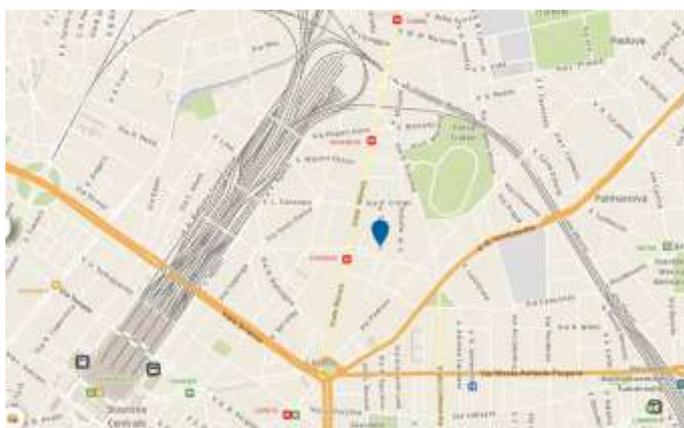
#### **2.4. Breve descrizione della zona**

NoLo è situato nel Municipio 2, a nord-est della città. I suoi confini, ben definiti con tanto di mappa, sono segnati dal lato est della Stazione Centrale di Milano, da un tratto di Viale Monza e dal naviglio della Martesana. In concreto, include le fermate metropolitane M1 di Pasteur, Rovereto e Turro, mentre sul "confine" est troviamo la fermata M2 di Cimiano.

Il quartiere NoLo ha vissuto un processo di riqualificazione comunale chiamato Piazze Aperte. Protagonista di questa rinascita è stata la piazza tra le vie Spoleto e Venini, in cui è stata creata una nuova area pedonale caratterizzata da una pavimentazione colorata nelle tonalità del giallo, azzurro e blu, con piante, rastrelliere, tavoli da pic nic e ping pong e panchine per la sosta. Battezzata nel 2019, la nuova coloratissima "piazza Arcobalena" è diventata in pochi



anni un luogo di socialità e di incontro per i "Nolers" (gli abitanti del quartiere).



Rigenerazione urbana, street art e creatività. Quello di NoLo, il distretto a nord di Loreto, è un esempio recentissimo di quartiere nato "dal basso", creando rete tramite i social e il passaparola, per rivalorizzare un'area che, fino a pochi anni fa, veniva considerata periferia di Milano e che fino agli inizi del Duemila era caratterizzato da uno stato di generale degrado. Il successivo boom demografico ha fatto esplodere la richiesta di aree residenziali in questa zona, dove hanno trovato dimora giovani architetti, designer e creativi, prima ancora che la zona a nord di Loreto diventasse ufficialmente "NoLo" nel 2019, entrando a far parte dell'elenco ufficiale degli 88 Nuclei di identità locale della città.

Oggi Milano NoLo è uno dei distretti più in auge della città meneghina. Ricco di locali, negozi, street-art e murales, ha subito un processo di "metamorfosi" urbana e gentrificazione molto simile a quello che ha visto protagonista il quartiere Isola. Il senso di appartenenza al quartiere è molto sentito e NoLo ha persino una sua radio dedicata all'informazione locale, RadioNoLo, e un suo giornale, il GiorNoLo, oltre che un suo simbolo: la Balena.

La storia del quartiere coincide principalmente con lo sviluppo delle due arterie principali che si diramano da piazzale Loreto: via Padova e viale Monza, quest'ultima costruita nel 1825 quando allora si presentava in modo molto diverso, con filari di platani interrotti da rondò.

La posizione strategica di collegamento con Monza e la vicinanza alle fabbriche della produttiva Sesto San Giovanni, come quella della Campari, hanno fortemente contribuito allo sviluppo residenziale dell'area.



Attorno agli anni '60, il quartiere ha infatti accolto prima grandi flussi di migrazione interna: prima dall'Est Italia e poi dal Sud. Negli ultimi venti anni, all'emigrazione interna si è affiancata l'immigrazione da altri paesi, tipicamente extra-europei.

Da area periferica a nuovo centro per la creatività e l'innovazione giovanile, dove convivono culture diverse e sono presenti molte associazioni che danno vita ad un clima molto dinamico e partecipativo.

A NoLo la creazione di zone e momenti di aggregazione ha dato vita a sperimentazioni interessanti, come quelle che rientrano sotto il nome di "urbanismo tattico", un modello che si ispira a quello già applicato ad alcune zone di Barcellona.

L'urbanismo tattico si basa sull'idea che per restituire uno spazio alla cittadinanza serve poco tempo, un budget relativamente basso e una buona partecipazione popolare.

NoLo viene a volte definito come il nuovo quartiere Isola ma la trasformazione qui sta avvenendo senza snaturare l'identità popolare e conviviale del quartiere.

Negli ultimi dieci anni, NoLo ha subito una profonda rigenerazione urbana grazie all'attivismo dei suoi abitanti e questo ha attratto soprattutto giovani creativi anche grazie agli affitti più bassi e all'atmosfera vivace.

Per gli amanti della street art sono da vedere i murales di Via Pontano, cuore storico e artistico di NoLo e i muri della ex Fabbrica della storica Pasticceria Cova che con i loro disegni colorati, trasformano le vie in gallerie d'arte a cielo aperto. Una sorta di "east side gallery" alla Milanese.

Consigliato a chi apprezza la vita di quartiere che qui è resa vivace dai Nolers, gli abitanti, che organizzano: NoLo Fringe festival, il SanNoLo, Radio Nolo ed hanno permesso due anni fa la realizzazione della BienNolo.

Il nome del quartiere NoLo non è altro che l'acronimo di "North of Loreto", ovvero a Nord di Piazzale Loreto. Una formula usata anche a New York per il quartiere di SoHo ("South of Houston Street") e questo già la dice lunga sulla vocazione internazionale/multi-etnica della zona.

## 2.5. Certificazioni energetiche

APE classe G 285,91 Kwh/mqa del 26/10/2013 APE SCADUTO.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/03/2024 ad ore 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario, si è rinvenuto:

OMISSIS

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 contratto d'affitto di cui mostravano copia comunicando contestualmente l'intenzione di disdetta.

L'occupante si dichiara lavoratore;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie.

Il perito è ancora in attesa di risposta da Direzione Provinciale di Milano. Sarà cura del perito integrare la perizia prima dell'udienza 569.

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

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Il conduttore ha mostrato contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

Conduttori:

**OMISSIS**

*Contratto 4+4 stipulato in data 07/07/2022*

*durata del contratto fino al 06/02/2026*

*Canone €. 7.200,00.annui.*

***Il contratto è stato disdetto in data 22/03/2024 dai conduttori con termine del contratto al 30/06/2024 come da comunicazione in allegato.***

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 10/07/2007

- **OMISSIS** OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 10/07/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 17077/8428 del 10/07/2007 in Pioltello;

trascritto a Milano 1 in data 18/07/2007 - Registro Particolare 30648 Registro Generale 55322

A favore: OMISSIS

Contro: 1/1 S.R.L.sede in MILANO

Prezzo: €. 100.000,00

### 4.2. Precedenti proprietari dal 01/12/2005 al 10/07/2007



- **1/1 S.R.L.sede in MILANO**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 14383/6327 del 01/12/2005 in Pioltello;

registrato a Gorgonzola il 06/12/2005 n. 4089 1T;

trascritto a Milano 1 il 09/12/2005 - Registro Particolare 52384 Registro Generale 94254

A favore: 1/1 S.R.L.sede in MILANO

Contro: 1/1 IMMOBILIARE S.A.S.

**Ante Ventennio al 01/12/2005**

- **1/1 IMMOBILIARE S.A.S.**

per TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 61519/4335 del 18/05/1995 in Milano;

trascritto a Milano 1 il 25/07/1995 - Registro Particolare 19059 Registro Generale 27835

A favore: 1/1 IMMOBILIARE - S.A.S.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio in Corleone alla data del 26/06/2023, 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 06/05/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna



Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 10/07/2007**

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 17078/8429 del 10/07/2007 in Pioltello;

Registrata a Milano 2 il 17/07/2007 n. 3342 S

Iscritta a Milano 1 il 18/07/2007 - Registro Particolare 14276 Registro Generale 55323

a favore 1/1 BANCA

contro OMISSIS

Importo ipoteca €. 234.200,00 di cui €. 117.100,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

### **Pignoramento del 06/06/2023**

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 13522 del 06/06/2023

trascritto a Milano 1 il 13/06/2023 - Registro Particolare 31255 Registro Generale 41537

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

in favore di 1/1 Srl

Per €. 117.744,07 oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni** nessuna

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

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

**PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.**



Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

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

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

661,32 relative alla gestione 2022/2023 (gestione precedente)

3 rate da 103,32 euro scadenti il 15 aprile 2024 il 15 maggio 2024 e il 15 giugno 2024 (gestione in corso)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.322,64

**Totale insoluto € 4,561,90**

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

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

SERVITU' CORTILE

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

ADATTABILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

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 2 Municipio 2 Nucleo di Identità Locale 20 LORETO



TUC - Tessuto urbano consolidato  
Perimetro TUC  
Tessuto urbano di recente  
formazione  
Tessuti urbani compatti a cortina  
ADR  
Ambiti contraddistinti da un disegno  
urbano riconoscibile



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

Nuclei Storici Esterni art. 15.6 N.A. PdR

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 alta.

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

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

- PG 1256343/05 del 21/12/05 FRAZIONAMENTO E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE + WC + RIPOSTIGLIO IN QUOTA SPP
- Denuncia per Opere Edilizie lavori al sub 1 poi 709. n.731/07 PROT 79569/07 del 25/01/2007. Modifiche interne e modifica serramenti esterni;

### **7.2 Conformità edilizia:**

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

**LOCALE SOPPALCO. ABBATTIMENTO DI TRAMEZZO**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono/non sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

**L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.****7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA NEL LOCALE SOPPALCO SPP**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

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 T	sup lorda di pavimento	41,00	1	41,00

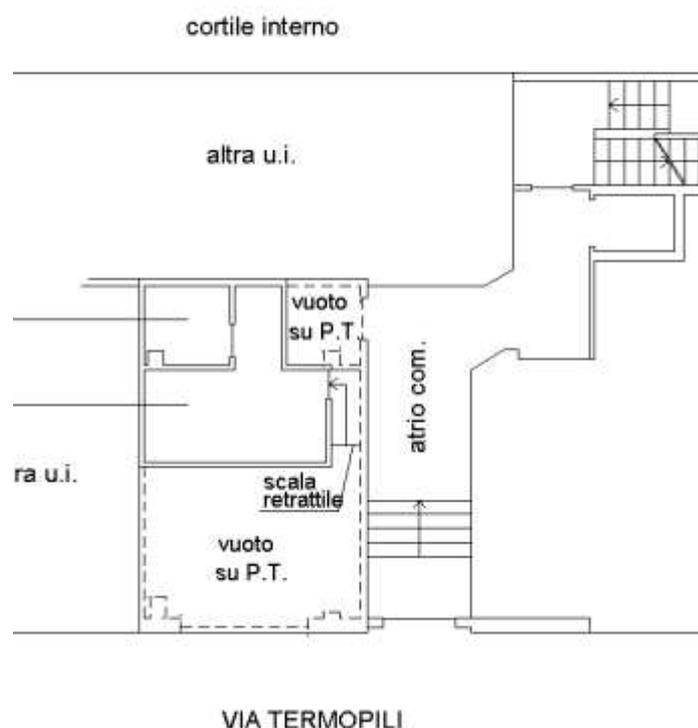
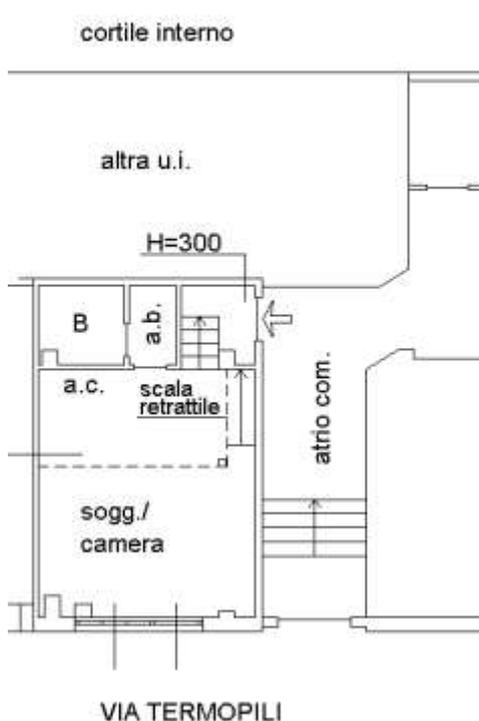


TOT		41,00		41,00
-----	--	-------	--	-------

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

## PIANO TERRENO H = 390

### RIPOSTIGLIO IN QUOTA S.P.P. su P.T.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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



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

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

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

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

### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città



italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante



corporate, *“Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

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

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

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

Compravendite e affitti nel settore non residenziale

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

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

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

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

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

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

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

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **Il mercato immobiliare 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.

Infine, la macroarea di Lodi-Corsica (+48,4%) che ha dalla sua la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana che sta facendo sentire in maniera importante i suoi effetti così come i progetti per le Olimpiadi Invernali. L'area di Forlanini (+62,8%) deve il buon andamento sia alla vicinanza a Santa Giulia dove sorgeranno alcune strutture per le prossime Olimpiadi, ma soprattutto all'arrivo della metropolitana 4. I prezzi bassi hanno stimolato sia la domanda di prima casa sia quella per investimento.

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 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 9mila euro al metro quadro, Garibaldi-Moscova-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.

La zona più "conveniente" tra quelle centrali, invece, è quella che abbraccia Cenisio-Sarpi-Isola, dove il prezzo medio al metro quadro si ferma a poco più di 6mila euro, con una crescita annua del 2,3%.

In nessun quartiere centrale, nel corso degli ultimi 12 mesi, si è assistito a una decrescita del prezzo medio.

Tra i quartieri periferici, il più costoso è Città Studi-Susa con 5.446 €/mq (+4,7% rispetto al 2022): una zona che, pur non essendo centralissima, è molto richiesta grazie alla sua grande vocazione universitaria. Inoltre, secondo i dati raccolti da Immobiliare.it Insights, l'area di Susa ha beneficiato particolarmente della costruzione della metropolitana M4: dal 2016 i prezzi delle case in questo quartiere hanno subito una crescita del 55%, con una particolare accelerazione negli ultimi cinque anni. Supera i 5mila euro al metro quadro anche la zona Napoli-Soderini. A crescere, nell'ultimo anno, è stato soprattutto il prezzo delle case nella zona di Corvetto-Rogoredo, dove il costo medio al metro quadro è aumentato dell'8,9%, fino a raggiungere i 3.998 €/mq.

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

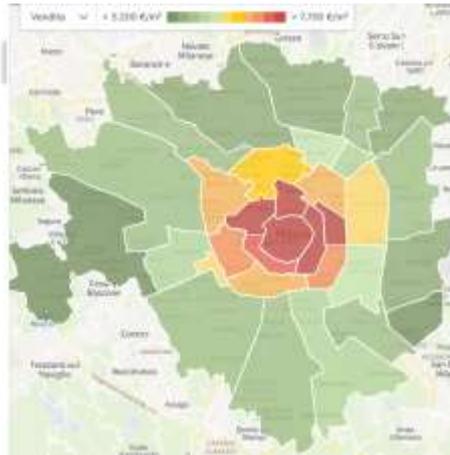
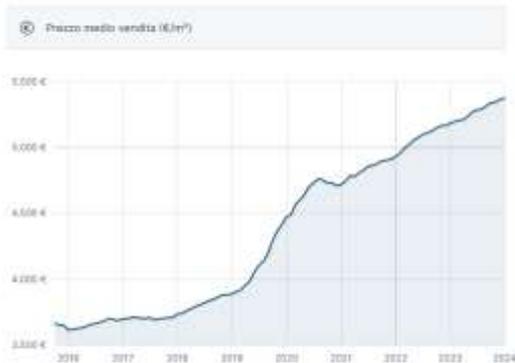


relativa convenienza rispetto al centro, attrarranno una sempre maggiore domanda. In particolare, nell'area di Ponte Lambro-Santa Giulia i prezzi medi di vendita aumenteranno del 7,8%, mentre in quella di Bisceglie-Baggio-Olmi del 5%.

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

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Milano

I grafici seguenti illustrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Milano, sia in vendita sia in affitto.



Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Città Studi, Centro Direzionale, Sempione, Isola, Porta Romana, Bocconi, San Siro.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.631 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 50% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 59.297 annunci immobiliari, di cui 28.646 in vendita e 30.651 in affitto, con un indice complessivo di 43 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.630 €/m<sup>2</sup> e 11.685 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6 €/m<sup>2</sup> mese e 38,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (5.020 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 131% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 52% superiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 3.115 €/m<sup>2</sup> e 6.695 €/m<sup>2</sup>.

Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 5.020 €/m<sup>2</sup>, oltre il 258% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Quartiere degli Olmi (2.080 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (10.170 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona C13 (CITY LIFE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 11.685 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona E8 (QUARTO OGGIARO, SACCO) si



caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.630 €/m<sup>2</sup>).

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

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 5.000 /m <sup>2</sup>	€ 26 /m <sup>2</sup> /mese
attico	€ 6.000 /m <sup>2</sup>	€ 29,2 /m <sup>2</sup> /mese
bifamiliare	€ 3.250 /m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 4.850 /m <sup>2</sup>	€ 25,4 /m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente	€ 4.550 /m <sup>2</sup>	€ 23,3 /m <sup>2</sup> /mese
casa semindipendente	€ 4.450 /m <sup>2</sup>	€ 26,1 /m <sup>2</sup> /mese
casale	€ 4.300 /m <sup>2</sup>	€ 22,9 /m <sup>2</sup> /mese
esavano	€ 5.200 /m <sup>2</sup>	€ 27,8 /m <sup>2</sup> /mese
locale commerciale	€ 3.400 /m <sup>2</sup>	€ 27,7 /m <sup>2</sup> /mese
loft	€ 4.650 /m <sup>2</sup>	€ 30,3 /m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 5.600 /m <sup>2</sup>	€ 29,2 /m <sup>2</sup> /mese
monolocale	€ 5.400 /m <sup>2</sup>	€ 29,8 /m <sup>2</sup> /mese
pentavano	€ 5.200 /m <sup>2</sup>	€ 27,6 /m <sup>2</sup> /mese
quadrivano	€ 5.050 /m <sup>2</sup>	€ 24,9 /m <sup>2</sup> /mese
trivano	€ 4.950 /m <sup>2</sup>	€ 24 /m <sup>2</sup> /mese
ufficio	€ 4.100 /m <sup>2</sup>	€ 26,7 /m <sup>2</sup> /mese
villa	€ 4.900 /m <sup>2</sup>	€ 30,8 /m <sup>2</sup> /mese
villetta a schiera	€ 4.350 /m <sup>2</sup>	€ 19,8 /m <sup>2</sup> /mese

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.377 al metro quadro, con un aumento del 3,70% rispetto a Gennaio 2023 (5.185 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 5.377 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 € 4.997 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 10.594 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.811 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 31,55 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 16,47 al mese per metro quadro.

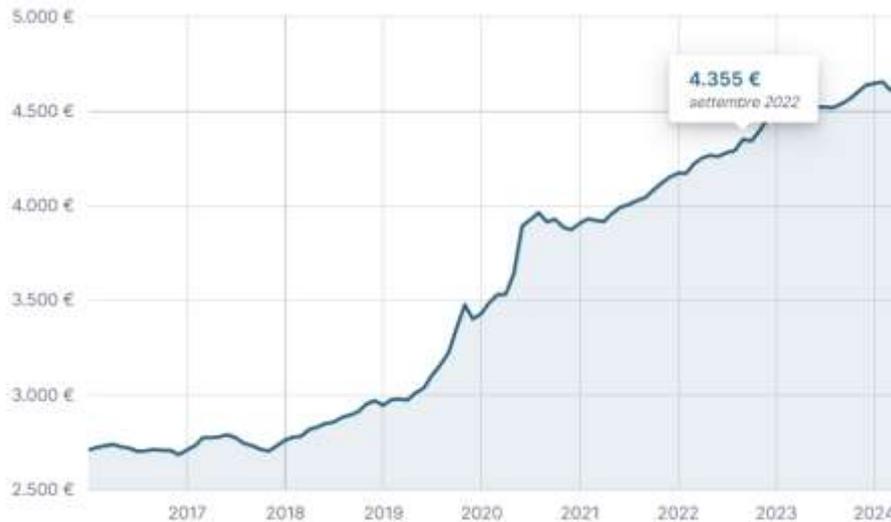


La zona di Turro, Rovereto, Cimiano e Pasteur è tra quelle che hanno maggiormente registrato un aumento dei prezzi. Le stime prevedono che NoLo sarà ancora tra le zone a conoscere una maggiore rivalutazione dei prezzi anche in futuro.

A Aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.645 al metro quadro, con un aumento del 2,25% rispetto a Aprile 2023 (4.543 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pasteur, Rovereto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2024, con un valore di € 4.659 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è



stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.264 al metro quadro.



Via Termopili

2.625

8,25

**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 Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO Codice zona: D36 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

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

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.200,00/3.000,00**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4400	6000	L	12,4	19	L
Abitazioni civili	Normale	3000	4300	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3100	3900	L	9,1	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	3000	L	6,5	9	L



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023. CITTÀ SETTORE NORD – BRIANZA PASTEUR.

Tipologia: Appartamenti recenti

Valore Mercato (€/mq) Min Max 3.950,00/4.725,00

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



€/mq. 4.991,04

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n. 15 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA**



**I MESI DI SETTEMBRE 2023 E GENNAIO 2024 NEL RAGGIO DI m. 100**



Mercato ad alto numero di transazioni. Negli ultimi 5 mesi 17 transazioni nell'arco di 100 m.

**15 transazioni immobili compresi tra mq. 31 e 54 nel raggio di 100 m.**

**Media prezzo venduto €/mq: 3.935,91**

## 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'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.

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

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



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

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

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T	41,00	€ 3.800,32	€ 155.813,32
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.813,32
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 155.813,32</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>41,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 155.813,32</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp del GE (5%) 7.790,67 € -7.790,67 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 2.350,00 € -2.350,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 1.322,64 € -1.322,64 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.527,00 €

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 113.187,35€

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 144.350,01€**

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

Nessuna

---

Il sottoscritto 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.

Con ossequio.

Milano li 07/05/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

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



## **RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001** **IMMOBILE IN MILANO VIA TERMOPILI 5 PT**





















