



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
SISTEMIA S.P.A

contro: **OMISSIS/ OMISSIS**

RGE. 1260/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**
UDIENZA DEL 29/06/2023 ad ore 13:00

Custode: dott. G. Ragusa

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO: in via Raffaello Sanzio, 10 (20021) - BOLLATE (MI) p 1 -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Bollate via RAFFAELLO SANZIO n. 10 Piano 1-S1**

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

Dati Catastali: **foglio 8, particella 101, subalterno 5.**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in assenza di titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **84.064,65 €**

da occupato: **66.366,83 €**



LOTTO 001

(Appartamento 56 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20021 Bollate (MI) via Raffaello Sanzio n.10 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e cucinotto, 1 balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/2 OMISSIS OMISSIS nato in ECUADOR (EE) 1989
- 1/2 OMISSIS OMISSIS nata in ECUADOR (EE) 1982

Liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BOLLATE (Codice:A940) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/2 OMISSIS OMISSIS nato in ECUADOR (EE) 1989
- 1/2 OMISSIS OMISSIS nata in ECUADOR (EE) 1982

dati identificativi: **fg. 8; part. 101; sub. 5.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 2; Consistenza 4 v; Superficie Catastale Totale mq 56 - Totale escluse aree scoperte mq 55; RC. €. 289,22; sez Urbana.

Indirizzo: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 10 Piano 1-S1

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

Partita: 3068

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A940 - Foglio 8 - Particella 101

1.4. Coerenze

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

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



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BOLLATE- Fascia/zona: semicentrale zona CASCINA NUOVA - 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: Passante S2-S4 PADERNO DUGNANO; ATM TRAM Cascina Amata.

BUS: Z 130 LIMBIATE/BOLLATE – Z 150 MILANO/CANTU'– 165 MILANO/LIMBIATE – 566 PADERNO/MILANO ROSERIO – Z 186 PADERNO/BOLLATE.

Collegamento alla rete autostradale: SP 44 nuova Comasina; A44 svincolo Cormano.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso popolare posto in Via Raffaello Sanzio 10, zona Cascina Nuova nei pressi della zona industriale e a ridosso dello stabilimento Pirelli. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare con sufficiente dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

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

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 56 con accessori.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un corpo interno del condominio lungo la via Raffaello Sanzio con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la



collocazione urbanistica e geografica a ridosso della zona industriale ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizi.

Appartamento piano 1 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno, angolo cottura/cucinotto, bagno camera e 1 balcone in soggiorno. Doppia esposizione NORD/OVEST.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento 56 mq:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle e laminato, in resina nel bagno;
- infissi esterni: in PVC con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente – NON FUNZIONA;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: NON ESISTE;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia. GRAVE PERDITA PASSO RAPIDO E WC CON CONTINUA FUORIUSCITA DI ACQUA;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: SCARSE .

Cantina mq. 5,72:

- H. 200 cm;
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: piastrelle;
- pareti e plafone: intonacati a rustico.



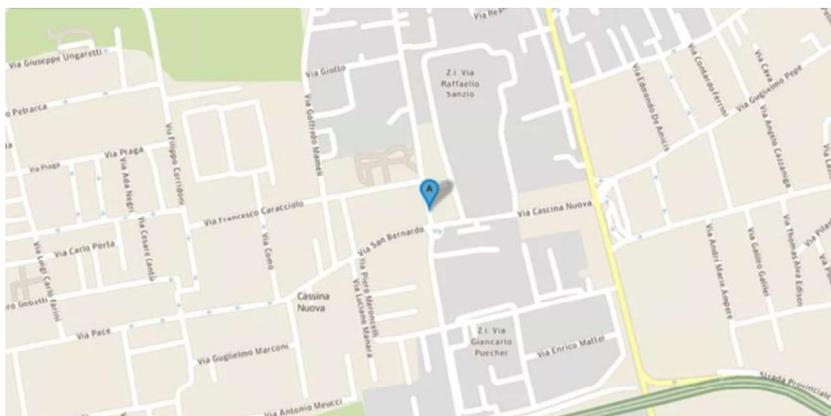
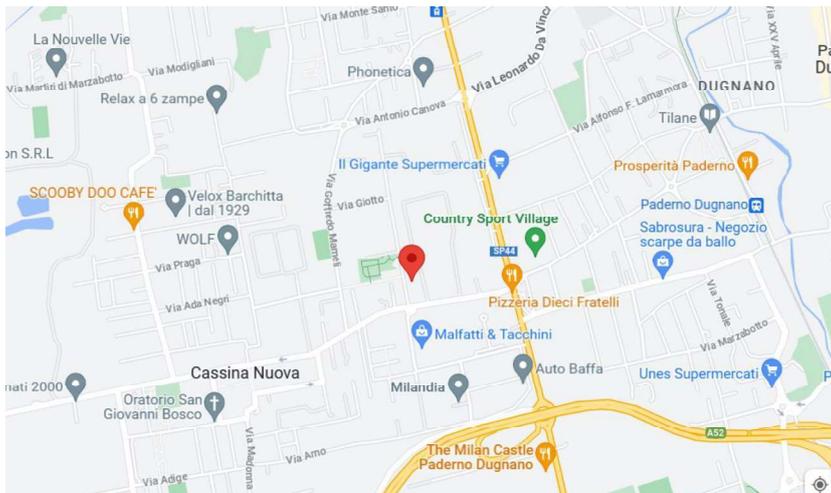
2.4. Breve descrizione della zona

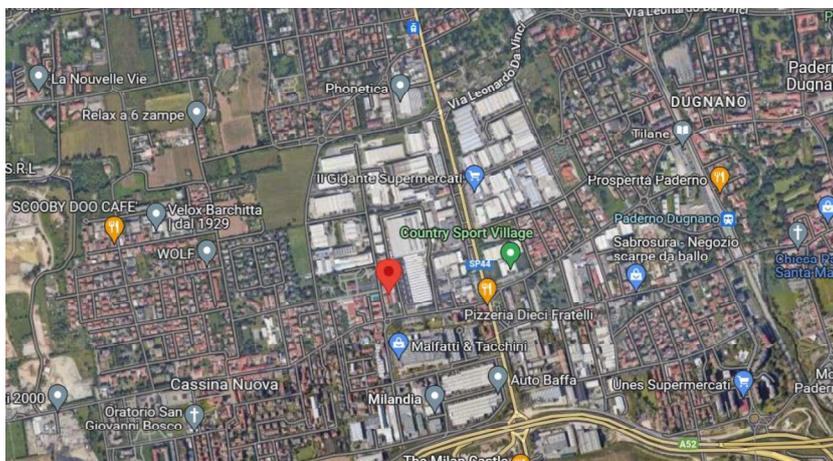
Cassina Nuova è una frazione del comune italiano di Bollate nella città metropolitana di Milano, posta a nord-est del centro abitato, verso Paderno Dugnano in posizione centrale e strategica per le principali arterie stradali. E' attraversata a sud-est dalla strada provinciale 46 Rho-Monza; non sono presenti svincoli nel quartiere, ma lo svincolo più vicino è situato nel quartiere limitrofo di Cascina del Sole, A poca distanza dalla SP 44 nuova Comasina.

Il quartiere non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. Tuttavia, nel limitrofo quartiere di Cascina Traversagna e di Paderno e Dugnano, sono presenti le stazioni di Bollate Nord (servita dalle linee suburbane S1 e S3, gestite da Trenord) e di Paderno Dugnano (servita dalle linee suburbane S2 e S4).

Una linea di autobus, gestita da AirPullman, collega Cassina Nuova ai quartieri e ai comuni limitrofi.

Il compendio pignorato si trova nelle immediate vicinanze con il comune di Paderno Dugnano, e 600 mt dal centro paese, servito da servizi di prima necessità oltre che alla vicinanza a scuole e asili, a ridosso del nuovo complesso industriale moderno Pirelli, inaugurato nel marzo 2022, efficiente e ben integrato nel contesto urbano.





2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1502700003617 del 25/01/2017 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 189.03 kWh/m²a

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 03/05/2023 ad ore 16:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario dott. Ragusa si è rinvenuto soggetto terzo non identificabile che ha dichiarato essere occupato da terzi senza titolo.

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 presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore esecutato.

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

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

SITUAZIONE DI DORMITORIO, SI CONTANO 5 POSTI LETTO.

3.2. Esistenza contratti di locazione



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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 25/11/2009

½ OMISSIS OMISSIS nato in ECUADOR (EE) 1989

½ OMISSIS OMISSIS nata in ECUADOR (EE) 1982

Liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 25/11/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 10959/6476 del 25/11/2009 in CINISELLO BALSAMO (MI);

Registrato a Mi 2 il 14/12/2009 n. 31991 1T;

trascritto a Milano 2 in data 15/12/2009 - Registro Particolare 107339 Registro Generale 169598.

A favore: ½ OMISSIS OMISSIS- ½ OMISSIS OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS.

Prezzo: €. 130.000,00 con cancellazione precedente ipoteca.

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio dal 06/06/2002 al 25/11/2009

- 1/1 OMISSIS nata in ECUADOR (EE) 1968

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 83526/8555 del 06/06/2002 in Sesto San Giovanni (MI);

registrato a Monza 2 il 25/06/2002 n. 1868 1V;

trascritto a Milano 2 il 11/06/2002 - Registro Particolare 42168 Registro Generale 72188.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 21/03/2023, 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 atti)**) alla data del 20/05/2023 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 06/06/2002

derivante da atto a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 83526 del 06/06/2002 in Sesto San Giovanni (MI);

Registrata a Monza 2 il 25/06/2002;

Iscritta a Milano 2 il 11/06/2002 - Registro Particolare 16496 Registro Generale 72189

a favore 1/1 INTESABCI S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 00799960158;

contro 1/1 OMISSIS.

Debitori non datori di ipoteca: OMISSIS.

Importo ipoteca €. 162.690,00 di cui €. 108.460,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni al termine delle rate del mutuo.

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

Ipoteca volontaria del 25/11/2009

derivante da atto a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 10960/6477 del 25/11/2009, in CINISELLO BALSAMO (MI);

Registrata a Milano 2 il 14/12/2009 n. 31992 1T;

Iscritta a Milano 2 il 15/12/2009 - Registro Particolare 34105 Registro Generale 169599.

a favore 1/1 BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. Sede VERBANIA (VB) CF: 00118720036;

contro : ½ OMISSIS OMISSIS- ½ OMISSIS OMISSIS.



Importo ipoteca €. 288.000,00 di cui €. 160.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni 1 mesi al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/05/2014

UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO Repertorio 10464 del 26/05/2014

trascritto a Milano 2 il 03/10/2014 - Registro Particolare 59966 Registro Generale 87262

contro ½ OMISSIS OMISSIS- ½ OMISSIS OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1 VENETO BANCA SCPA Sede MONTEBELLUNA (TV) CF: 00208740266.

Per €. 167.331,44 PER SORTE CAPITALE ED INTERESSI AGGIORNATI AL 11.7.2013 OLTRE ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI DI MORA SINO AL SALDO EFFETTIVO E SPESE SUCCESSIVE.

Pignoramento del 19/12/2022

UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 32341 del 19/12/2022

trascritto a Milano 2 il 20/02/2023 - Registro Particolare 14798 Registro Generale 21871.

contro ½ OMISSIS OMISSIS- ½ OMISSIS OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 1/1 AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede Napoli (NA) CF: 85828330638.

Per €. 167.492,95 Oltre spese ed interessi.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

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

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: NP

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo: NP

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 1%



6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € NP

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € NP

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per € NP

Cause in corso: nessuna

Totale insoluto €. NP

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

nessuno

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 BOLLATE adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27/12/2010 ed approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 25 del 01/06/2011 (esaminata e discussa nelle sedute del 1-6-7-8/06/2011), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 del 27/07/2011, Serie Avvisi e Concorsi.

È vigente il nuovo Documento di Piano con le consequenziali varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, adottato con delibera di C.C. n. 36 del 09/07/2019 ed approvato con delibera di C.C. n. 59 del 17/12/2019, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 16 del 15/04/2020, Serie Avvisi e Concorsi.

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI - ZONA B1 RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'.

CLASSE SENSIBILITA' PAESAGGISTICA 2.

Art. 14 - Zona B1: residenziale ad alta densità:

La zona B1 comprende le parti del tessuto consolidato realizzato sulla base dei Piani Attuativi dei Piani Regolatori Generali e quelle di maggiore densità realizzate nel periodo precedente.

14.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 2,8 mc/mq



Rc = 40%

H = m 18,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

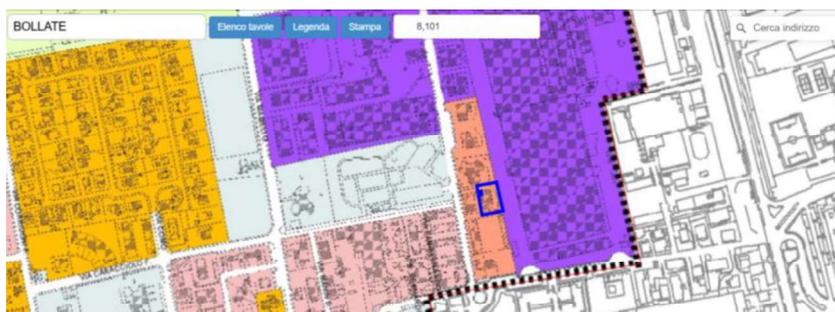
Ds = m 5

Nei lotti risultanti dall'esecuzione di Piani Attuativi del PRG previgente l'indice di edificabilità è regolato dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 41.1.

I parametri Dc, Df (fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia) e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali; vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- LICENZA EDILIZIA n. 361/60 – OMISSIS – Case via san Bernardo via Raffaello 6 (poi n. 10/12);
- DIA 262/95 del 04/05/1995 n. 11835 prot – OMISSIS;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 351/60 del 18/10/1961.

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.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

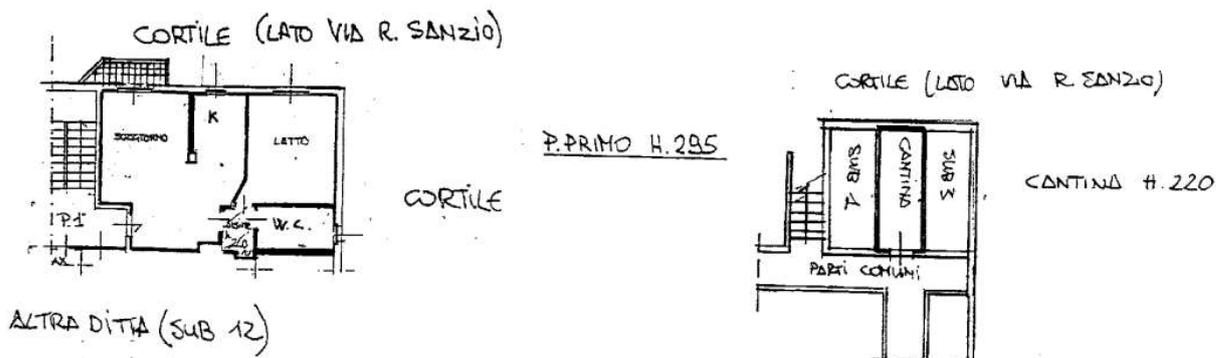
**8 CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	56,00	1	56,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	2,50	0,25	0,63
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,72	0,3	1,72
TOT		64,22		58,34

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 %, ininfluenza ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007. Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica (+1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.



Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

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

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

"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità". Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

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.

Anche secondo i dati ISTAT 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB.



Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)
I trimestre 2010 - I trimestre 2021 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

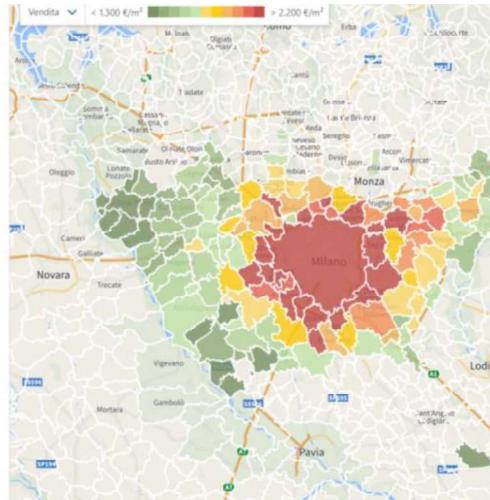
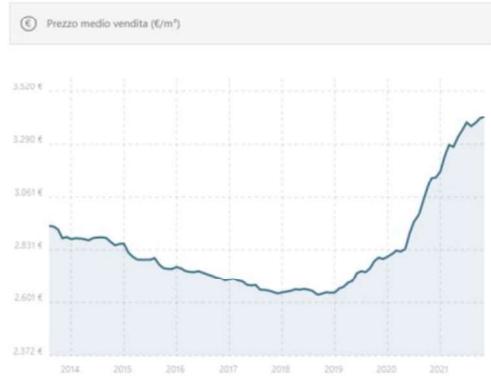
Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie).



Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Milano

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



La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Legnano, Segrate, Abbiategrasso, Assago, Rho, Magenta.

Come è lecito aspettarsi, circa il 31% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 97.462 immobili in vendita e 51.132 in affitto, con un indice di circa 48 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 72.188 annunci complessivi, seguita da negozi (24.217 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (43%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (274 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 18% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 348% 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 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita nella città metropolitana di Milano mostra che negli ultimi 3 mesi del 2021 i prezzi sono in debole aumento (+0,95%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato nella città metropolitana di Milano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.311 al metro quadro, con un aumento del 8,63% rispetto a Novembre 2020 (3.048 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il



prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 3.311 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.728 al metro quadro.

Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.906 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Turbigo con una media di € 986 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 € 18,45 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,72 al mese per metro quadro.

Il picco su Google riguarda anche gli spazi destinati a uffici: in testa sempre la Lombardia, che stacca di molto regioni come Liguria, Piemonte e Campania. In generale, è un'Italia a due velocità quella che riguarda la ripresa dell'immobiliare. Le ricerche mostrano dei trend che vedono Milano e la Lombardia correre ad un ritmo più veloce, con lievi segnali di miglioramento che arrivano anche da città come Torino, Roma e Firenze.

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

BOLLATE- ZONA CASSINA NUOVA



Andamento dei prezzi degli immobili a Bollate

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



Quotazioni immobiliari nel comune di Bollate

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Bollate. Il periodo di riferimento è Aprile 2023.



Vendita

2.123 €/m²

da € 1.875 €/m² a € 2.289 €/m²



Affitto

10,01 €/m²

da € 9,98 €/m² a € 10,27 €/m²





Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro	2.289	9,98
Cascina del Sole, Cassina Nuova	1.914	10,27
Castellazzo, Ospiate	1.875	10,03

Dinamica dei prezzi a Bollate e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.950 /m ²	€ 10,1 /m ² /mese
attico	€ 2.750 /m ²	-
bifamiliare	€ 1.750 /m ²	-
bivano	€ 1.900 /m ²	€ 10,5 /m ² /mese
casa indipendente	€ 1.900 /m ²	-
casa semindipendente	€ 1.600 /m ²	-
mansarda	€ 2.050 /m ²	-
quadrivano	€ 2.200 /m ²	-
trivano	€ 2.150 /m ²	€ 8,8 /m ² /mese

Bollate, con una popolazione di 35.557 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 10 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Cassina Nuova, Ospiate.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Cassina Nuova** con oltre 158 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 867 annunci immobiliari, di cui 786 in vendita e 81 in affitto, con un indice complessivo di 24 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Bollate è compreso in tutta la città tra 1.495 €/m² e 2.110 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 7,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.980 €/m²) è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.010 €/m² ed è anche di circa il 33% inferiore alla quotazione media provinciale (2.995 €/m²).

Le quotazioni a Bollate sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.405 €/m² e 2.560 €/m².

Bollate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.980 €/m², quindi circa il 67% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 392% 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 Cassina Nuova (1.840 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Ospiate (2.120 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (CENTRO URBANO) è quella con le quotazioni più



alte (fino a circa 2.110 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.495 €/m²).

A Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.123 al metro quadro, con un aumento del 6,79% rispetto a Aprile 2022 (1.988 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bollate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 2.155 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.947 al metro quadro.

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 2022 - Semestre 1 -
Provincia: **MILANO BOLLATE**, Fascia/zona: Semicentrale/**CASCINA NUOVA, CASCINA DEL SOLE**,
Codice zona: C1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/1.500,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2022.**
PROVINCIA - SETTORE NORD - BOLLATE PERIFERIA

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 900,00/1.000,00

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

€/mq. 1.835,70



• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI FEBBRAIO 2022 E FEBBRAIO 2023 NEL RAGGIO DI m. 400**



Prezzo venduto €/mq: 1.462,93

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 II trimestre 2022.

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

Indagine NOMISMA 2021/2022 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III 2022)

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.

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

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
--------------	----------------------------	----------------------	--------------------



ABITAZIONE PIANO 1	56,00	€ 1.516,76	€ 84.938,38
BALCONE	0,63	€ 1.516,76	€ 947,97
CANTINA	1,72	€ 1.516,76	€ 2.602,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.489,10
Valore corpo			€ 85.886,35
Valore Accessori			€ 2.602,75
Valore complessivo intero			€ 88.489,10
Valore complessivo diritto e quota	58,34	1	€ 88.489,10

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.

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.

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%)

4.424,46 € -4.424,46 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € - €

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

NON PERVENUTE

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.965,45 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

66.366,83 €

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

84.064,65 €

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

GRAVE PERDITA IN ATTO CONTINUA DAL WC.

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

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

Con ossequio.

Milano li 26/05/2023

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo
- ALL. 10 APE