

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

OMISSIS

con avv. OMISSIS

contro **OMISSIS**

con avv. OMISSIS

RGE 1090/2018

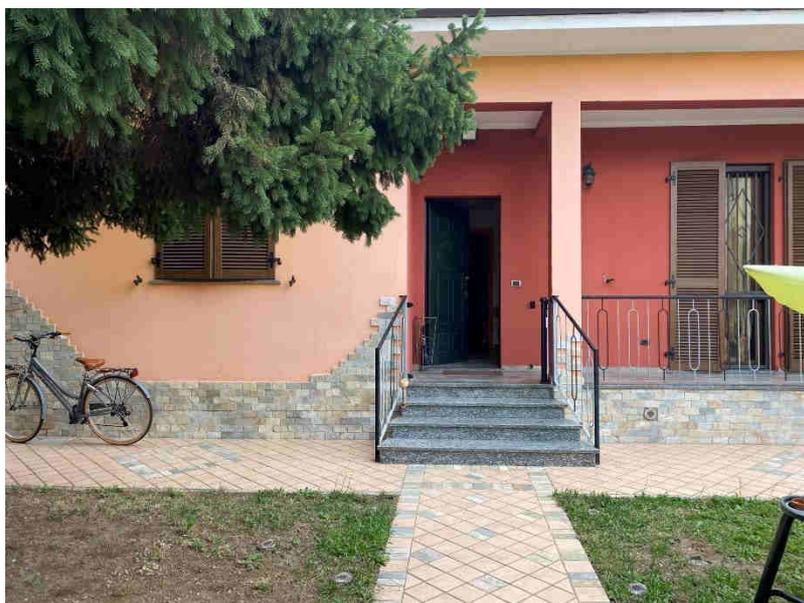
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

UDIENZA DEL 14/09/2021 ad ore 11:30

Custode: avv. Emanuela Levi

COPIA PRIVACY RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via Lario 1 - 20021 Bollate (MI)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in **20021 Bollate (MI) via Lario 1 p T -1 S**

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: **foglio 19, particella 95, subalterno 701 graffato**
foglio 19, particella 96, subalterno 701

Corpo B

Beni in: **20021 Bollate (MI) via Lario 1 p T**

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 19, particella 95, subalterno 702 graffato**
foglio 19, particella 96, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 283.905,84**

da occupato: **€ 222.957,24**



LOTTO 001

(Villino unifamigliare su 3 livelli con giardino pertinenziale e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20021 Bollate (MI) via Lario n. 1 villino ad uso abitazione posto al piano terreno composto da 3 locali, cucina, ripostiglio, servizio, cantina posta al piano seminterrato e sottotetto SPP. Portico con annesso circostante giardino di pertinenza su cui insistono 2 vani ripostiglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 + 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

OMISSIS

coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto di 1/2.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà:

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **fg. 19 part. 95 graffata 96 sub. 701;**

dati classamento: **cat A7**, cl 3, cons 5,5v, sup cat mq. 110, R €. 639,12;

Indirizzo: VIA LARIO n. 1 piano: T-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2019 protocollo n. MI0082091 in atti dal 09/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21556.1/2019)

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 19 - Particella 95

Immobili soppressi, originari:

- foglio 19 particella 95 subalterno 1
- foglio 19 particella 96 subalterno 1
- foglio 19 particella 96 subalterno 2

1.4. Coerenze:

Dell UI box e circostanze - da nord a sud in senso orario:

Map 32/map 79/via Lario/Map 45-map 78-map 94.

CORPO: B

1.5 Descrizione del bene

In Comune di 20021 Bollate (MI) via Lario n. 1 Box ad uso autorimessa privata al piano terra all'interno del giardino privato del sub 701.

1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 + 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

OMISSIS

coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto di 1/2.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di (A940) BOLLATE come segue:

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **fg. 19 part. 95 graffata 96 sub. 702;**

dati classamento: **cat C6** cl 6, cons 21 mq, sup cat mq. 25, R €. 78,43;

Indirizzo: VIA LARIO n. 1 piano: T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2019 protocollo n. MI0082091 in atti dal 09/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21556.1/2019)

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A940 - Sezione - Foglio 19 - Particella 95

Immobili soppressi, originari:

- foglio 19 particella 95 subalterno 1
- foglio 19 particella 96 subalterno 1
- foglio 19 particella 96 subalterno 2

1.8 Coerenze

del box: Da nord a sud in senso orario: giardino map 95/map 79/ giardino map 95/ giardino map 95.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BOLLATE

Fascia/zona: semicentrale

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: negozi, supermercati, Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 250 mt fermata AUTOBUS 566 Milano Roserio/Bollate/Paderno Dugnano.

Passante TRENORD.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in ferro e carraio a doppio battente;
- scala interna removibile: a rampa unica con gradini in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 165 con accessori

Il bene è ubicato su giardino pertinenziale lungo la via Lario con affaccio (NSEO) verso il giardino. Abitazione indipendente con ingresso pedonale e carraio, L'immobile insiste in un agglomerato urbano mediamente edificato. Le parti a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5,5 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano T di circa 108 mq composto da ingresso dal portico su cucina abitabile, disimpegno cieco, soggiorno 2 camere e bagno, quadrupla esposizione su giardino e portico. Accesso a vano cantinato seminterrato (14 mq circa) da soggiorno. Accesso a sottotetto SPP da botola su soggiorno con scaletta in legno removibile. Sottotetto SPP 25 mq circa composto da un vano con bagno entrambi finestrati con velux.

Ripostigli insistenti sul giardino (15 mq c/a) di cui uno trasformato in bagno.

Box 25 mq e giardino pertinenziale 240 mq.

Immobile in condizioni buone.

Corpo A:

Appartamento PT 165 mq tot:

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente - VIDEO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: autonomo a gas a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno ristrutturato.

Cantina 14 mq:

- accesso diretto tramite scaletta provvisoria da soggiorno;
- pavimento in gres porcellanato;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Ripostiglio e bagno esterni 15 mq:

- accesso diretto da giardino;
- pavimento in gres porcellanato;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati
- serramenti alluminio.

Giardino privato 240 mq:

- accesso diretto da strada tramite portoncino pedonale e accesso carroio;
- trattato a verde, erba e piantumato con vialetti

Corpo B

Box:25 mq

- pareti: intonacate
- pavimenti: gres porcellanato
- porta d'accesso: ferro e vetro
- condizioni: buone

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. Cassina Nuova è 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.

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. Zona residenziale verde nelle immediate vicinanze di Paderno Dugnano, Bollate, Senago, Cormano

2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1502700000707 del 19/11/2007 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

CLASSE G 403,5 KWh/mqa

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuno

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuno

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni tramite accesso disgiunto dal custode giudiziario si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli con i figli.

L'occupante si dichiara non lavoratore;

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

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

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (**in all**).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 09/04/2018

- 1/1 OMISSIS
separata legalmente

Acquisto per la quota di 1/2 a seguito di accordo di separazione personale;



In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.sa. Emma Elefante in Nova Milanese (MI) in data 09/04/2018 N. 118136/8702

registrato a Monza (MB) il 18/04/2018 n. 10721 1T

trascritto a Milano 2 in data 18/04/2018 Registro generale 50244 Registro Particolare 33482.

a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Prezzo: €. 72.000,00

Acquisto per la quota di 1/2

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.sa. Alberta Della Ratta Rinaldi in data 03/12/2007 rep 46211/15679

Registrato a Desio 2 in data 29/12/2007 n. 12906 1T

trascritto a Milano 2 in data 31/12/2007 ai nn. Registro generale n. 197970 Registro particolare n. 105081

A favore: OMISSIS - OMISSIS

Contro: OMISSIS

In relazione agli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 1-2

4.2. Precedenti proprietari dal 26/12/1984 al 03/12/2007

Al ventennio il bene era di proprietà di

- **OMISSIS**

per successione legittima in morte di OMISSIS e deceduto il 26/12/1984.

Denuncia di successione del 27/06/1985 in Milano n. 4691

Trascritta a Milano 2 in data 02/01/1988 n. 42

Accettazione tacita di eredità Data 03/12/2007 Numero di repertorio 46211, Notaio DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA Sede CUSANO MILANINO (MI)

Trascritta a Milano 2 in data 03/07/2020 Registro generale n. 68628 Registro particolare n. 42399

ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG.OMISSISE DECEDUTO IL 26/12/1984, DA PARTE DEL CONIUGE, OMISSIS E DEI FIGLI OMISSIS, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO ALBERTA DELLA RATTÀ RINALDI DA CUSANO MILANINO IN DATA 03/12/2007, REP. 46211, TRASCRITTO IL 31/12 /2007 AI NN.197970/105081.

- **1/2 OMISSIS**

- **1/2 OMISSIS**

in regime di separazione dei beni **dal 03/12/2007 fino al 09/04/2018**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.sa. Alberta Della Ratta Rinaldi in data 03/12/2007 rep 46211/15679

Registrato a Desio 2 in data 29/12/2007 n. 12906 1T

trascritto a Milano 2 in data 31/12/2007 ai nn. Registro generale n. 197970 Registro particolare n. 105081

A favore: OMISSIS - OMISSIS

Contro: OMISSIS

Prezzo: €. 286.438,98

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Elio Casalino Notaio in Roma alla data del 11/12/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 30/07/2021 effettuata dalla scrivente da ultimo 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 iscritta il 31/12/2007

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio DELLA RATTA RINALDI ALBERTA Sede CUSANO MILANINO (MI) in data 03/12/2007 rep. 46212/15680

Iscritta a Milano 2 in data 31/12/2007 Registro generale n. 197971 Registro particolare n. 52290

a favore CREDITO ARTIGIANO SPA Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00774500151

contro 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS coniugati tra loro in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, durata del vincolo 16 anni e 5 mesi al termine delle rate del mutuo

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 1-2 , poi 95/701-702 graf 96/701-702.

Ipoteca giudiziale iscritta il 16/06/2017 Registro generale n. 72592 Registro particolare n. 13182

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE MILANO in data 17/03/2017 rep. 7299

a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A

contro 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca € 132.080,02 di cui € 132.080,02 di capitale

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 1-2 , poi 95/701-702 graf 96/701-702.

Ipoteca giudiziale iscritta il 27/09/2017 Registro generale n. 113978 Registro particolare n. 21203

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE MILANO in data 17/03/2017 rep. 7299

a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A

contro 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca € 132.491,82 di cui € 132.080,02 di capitale

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 1-2 , poi 95/701-702 graf 96/701-702.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/05/2018 Numero di repertorio 18166/2018 TRIBUNALE MILANO

trascritto il 03/09/2018 Registro generale n. 113056 Registro particolare n. 74349

contro 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS per la quota di 1/1 in tot del diritto di piena proprietà

in favore di SPV PROJECT 1516 S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09285310968

Per € 90.326,08 Comprensivo di spese ed interessi

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 2 ,

Pignoramento del 05/06/2019 Numero di repertorio 16214 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO

trascritto il 08/07/2019 Registro generale n. 88321 Registro particolare n. 57596

contro 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS per la quota di 1/1 in tot del diritto di piena proprietà

in favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 95-96 sub 2 ,

Pignoramento del 17/02/2020 Numero di repertorio 3369 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO

trascritto il 05/06/2020 Registro generale n. 54888 Registro particolare n. 33433

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

in favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005

Grava sugli immobili Fg 19 part 95 sub 1 - part 96 sub 1- 2 ,

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bollate in Zona B2 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



6.1 Pratiche edilizie

reperite presso il competente Ufficio del Comune Bollate :

- Lic edil 354/61 SARTORATO
- Autorizzazione di Abitabilità del 27/12/1961.
- D.I.A. al Comune di Bollate in data 10 agosto 2007 - successive opere - per formazione cantina al piano interrato, nonché traslazione di tavolati divisorii nell'appartamento al piano terra con ridimensionamento box fuori terra e scaletta esterna d'ingresso all'abitazione - di cui al permesso di costruire presentato in data 2 luglio 2012 a cui è seguito permesso in sanatoria n. 176/2012 rilasciato da detto Comune in data 22 agosto 2012

6.2 Conformità edilizia:

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

Gli abusi consistono in realizzazione di foro nel solaio del soggiorno e realizzazione di n. 2 velux e bagno in assenza di titolo edilizio nel sottotetto.

Realizzazione di bagno nel ripostiglio del giardino

DIFFORMITA' EDILIZIA per quanto sanabile mediante CILA ONEROSA

Costi stimati: 1.800,00

Ripristino opere abusive €. 3.000,00

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.

6.3 Conformità catastale

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

Le difformità consistono in DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE

regolarizzabili mediante:

NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 800,00

7 CONSISTENZA

7.1 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)

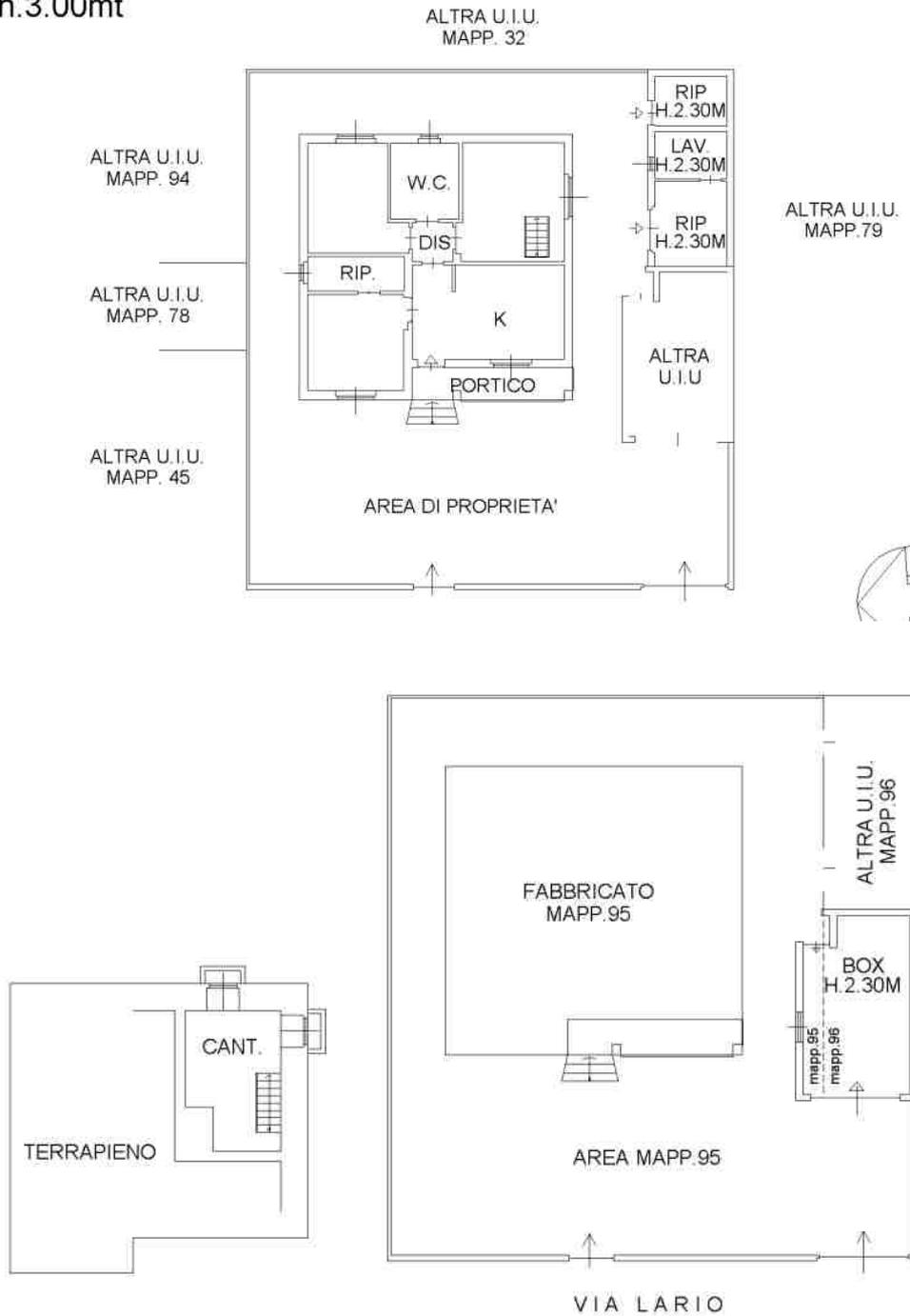
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 ragguagliare 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	108,00	1	108,00
PORTICO	sup lorda di pavimento	7,08	0,25	1,77
SOTTOTETTO SPP	sup lorda di pavimento	25,00	0,3	7,50
CANTINA	sup lorda di pavimento	13,95	0,3	4,19
RIP ALTRO MAP	sup lorda di pavimento	14,22	0,4	5,69
GIARDINO PRIVATO	sup lorda	240,00	0,12	28,80
BOX	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
TOT		433,25		164,69

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



h. 3.00mt



STRALCI PLANIMETRIE CATASTALI

8 STIMA

8.1 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:

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 è visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno 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. Si parla di due o tre anni per ritornare alle cifre pre-pandemia e ad acquisti con finalità di investimento che attualmente sembrano totalmente congelati mentre prima corrispondevano al 20% del totale.



Adesso, dopo il lockdown, i tempi di permanenza degli immobili sul mercato si stanno allungando, arrivando a 3,3 mesi ai quali si devono aggiungere i 3,9 mesi pre confinamento.

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%.

L'interesse per alcune particolari zone di Milano, chiaramente quelle più vicine a stazioni e metro, tenendo presente la possibilità di investire in vista dell'apertura della nuova M4.

Quanto agli affitti in Lombardia, le città in cui si è cercato di più sono: Pavia, Bergamo, Cinisello Balsamo e Lodi mentre sulla vendita, a livello regionale, le città più attive si sono dimostrate Brescia, Bergamo e Milano.

Il settore immobiliare, nel 2020, ha contenuto il calo previsto a causa della pandemia, anche al di là delle più rosee aspettative. Questo è avvenuto grazie al dinamismo registrato nei mercati secondari, alla fiducia degli operatori e degli istituti di credito e, non ultimo, al retaggio di solidità che il settore restituisce alle famiglie italiane anche in tempo di crisi.

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 curato da Nomisma

Ci troviamo del resto all'interno di un contesto nel quale operano tuttora forme di sostegno alle famiglie e alle imprese, *"forse tardive, forse inadeguate, ma sufficienti per attenuare la percezione di un quadro economico generale molto negativo"*. *Assistiamo, dunque, a una discrasia fra la situazione economica, oggettivamente difficile, e le sue ricadute sui bilanci delle famiglie, attenuate dai provvedimenti di sostegno adottati dal Governo. Questo, probabilmente, è uno degli elementi che ha favorito il mantenimento su livelli elevati delle intenzioni di acquisto, anche in una fase storica di straordinaria difficoltà come l'attuale."*

Gli altri soggetti coinvolti – operatori economici e istituti di credito – non possono ritenersi altrettanto inconsapevoli ed è proprio la loro fiducia nella ripresa il tratto più sorprendente, che ha contribuito ad alimentare l'eccessiva esuberanza del settore immobiliare nel 2020, nonostante alcuni segnali d'allarme già avvertiti dalle banche. *"Il risultato di queste dinamiche sul settore immobiliare è sorprendente: -7,7% di compravendite residenziali nel 2020, con un recupero consistente nella seconda parte dell'anno, è un dato migliore delle previsioni. Si dava più credito ai fattori di condizionamento macroeconomico e, invece, hanno vinto retaggi che spingono le famiglie all'acquisto e le banche a sostenere questa propensione, confidando sulla capacità di recupero della nostra economia"*.

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. *"Abbiamo rilevato dati di redditività più contenuti. Siamo in una fase di flessione dei prezzi, soprattutto nelle grandi aree, che spesso anticipano le tendenze del mercato che poi si riversano in tutte le altre città. Quindi, fra le principali ragioni che hanno indotto un acquisto immobiliare nel 2020 è prioritaria, in un momento di forte incertezza, la salvaguardia del capitale rispetto alla redditività dell'investimento"*.

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. *"Tutte dinamiche inarrestabili che hanno un carattere di strutturalità e che temiamo non si siano ancora riflesse sul settore immobiliare e sui valori che questo sottende"*



L'Osservatorio 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 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, con i dati del primo trimestre 2021 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).

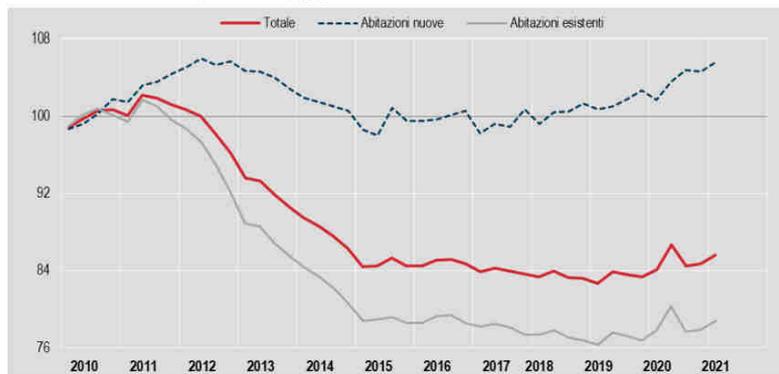
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato 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,

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € 2.995 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.593 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 4.756 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Nosate con una media di € 909 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 € 19,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 5,60 al mese per metro quadro.

Ma la città della Madonnina ha fatto registrare un incremento fortissimo a settembre 2020, soprattutto sui bilocali. Le ricerche maggiori provengono dalla Lombardia, seguite da Piemonte ed Emilia-Romagna ma anche il Sud sembra molto interessato, come dimostra il numero di ricerche provenienti da Sicilia e Puglia.

Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

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, 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 148 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 1.128 annunci immobiliari, di cui 981 in vendita e 147 in affitto, con un indice complessivo di 31 annunci per mille abitanti.

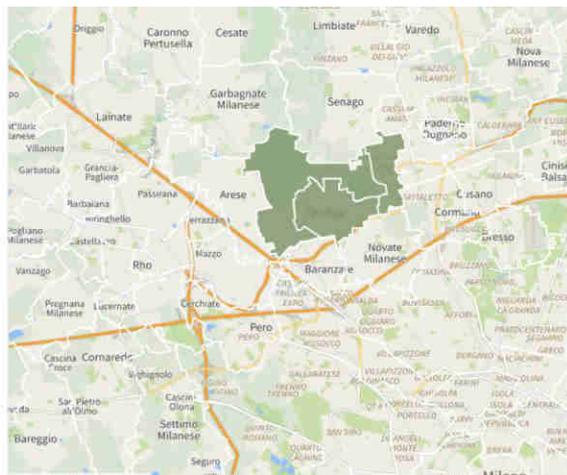
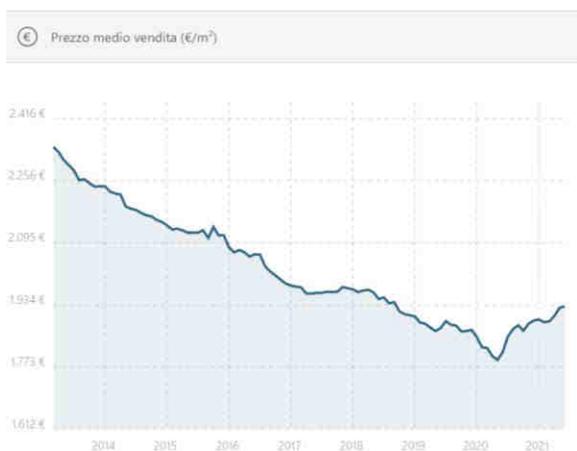
Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Bollate è compreso in tutta la città tra 1.300 €/m² e 2.000 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.800 €/m²) è di circa il 6% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 35% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Le quotazioni a Bollate sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.200 €/m² e 2.300 €/m².

Bollate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.800 €/m², quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 410% 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.

A Bollate A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.955 al metro quadro**, con un aumento del **7,24% rispetto a Giugno 2020** (1.823 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bollate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2021, con un valore di **€ 1.955 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.805 al metro quadro.



Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Ospiate (1.700 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Cassina Nuova (1.900 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (CENTRO URBANO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.000 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.300 €/m²).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bollate mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,79%). Questo incremento delle quotazioni è almeno

parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Bollate, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da monolocali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi
appartamento	€ 1.800 /m ²	€ 9,1 /m ² /mese	+4,77% ↗
attico	€ 2.300 /m ²	-	+8,33% ↗
bifamiliare	€ 1.850 /m ²	-	+5,42% ↗
bivano	€ 1.750 /m ²	€ 9,4 /m ² /mese	+2,72% ↗
casa indipendente	€ 2.000 /m ²	-	+2,09% ↗
locale commerciale	€ 1.350 /m ²	-	-1,94% ↘
mansarda	€ 2.050 /m ²	€ 10,6 /m ² /mese	+2,06% ↗
monolocale	€ 1.250 /m ²	-	-14,70% ↘
quadrivano	€ 1.900 /m ²	-	-1,58% ↘
trivano	€ 1.900 /m ²	€ 8,1 /m ² /mese	+1,54% ↗
ufficio	€ 1.350 /m ²	€ 7,6 /m ² /mese	+8,21% ↗
villa	€ 2.050 /m ²	-	+0,63% ↗
villetta a schiera	€ 2.200 /m ²	-	+11,08% ↗

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 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune Bollate zona C1**

Tipologia: Ville e villini- Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.450,00/1.700,00



CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - I semestre 2020.**

NB La Camera di commercio non ha potuto procedere alla rilevazione dei prezzi degli immobili per il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

Tipologia: Appartamenti di pregio

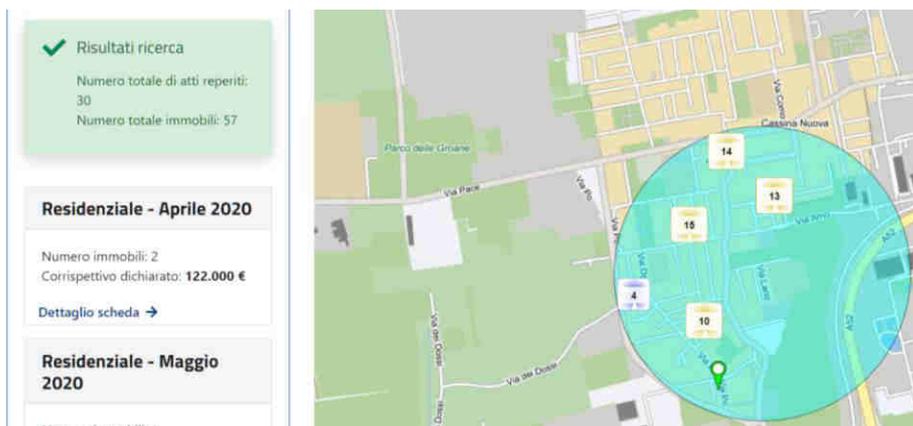
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.750,00/1.850,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n. 12 OFFERTE IMMOBILIARI

IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 2.191,23

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 30 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021 NEL RAGGIO DI 500 m



NB Su 30 transazioni solo 1 ha riguardato villini cat A7 e 5 cat A2.

Prezzo medio venduto €/mq: 2.161,00

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 I trimestre 2021.

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

Indagine NOMISMA 2021 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (2 trimestre 2021 del 14/07/2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2017; 1° 2° semestre 2018 - 1° 2° semestre 2019; 1° semestre 2020.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2020.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: H2 2020 - Unità: €/mq

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T	108,00	€ 1.850,37	€ 199.839,96
PORTICO	1,77	€ 1.850,37	€ 3.275,15
SOTTOTETTO SPP	7,50	€ 1.850,37	€ 13.877,78
CANTINA	4,19	€ 1.850,37	€ 7.743,80
RIP ALTRO MAP	5,69	€ 1.850,37	€ 10.524,90
GIARDINO PRIVATO	28,80	€ 1.850,37	€ 53.290,66
BOX	8,75	€ 1.850,37	€ 16.190,74
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 304.742,99
Valore corpo			€ 235.261,59
Valore Accessori			€ 69.481,39
Valore complessivo intero			€ 304.742,99
Valore complessivo diritto e quota	164,69	1	€ 304.742,99

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
ABITAZIONE PIANO T	Con accessori	164,69	€ 1.850,37	€ 304.742,99

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

15.237,15 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

5.600,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.680,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 281.225,84

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

€ 222.957,24

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

€ 283.905,84

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni

e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto dott.ing. Gabriele Perucci dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 31/07/2021

l'Esperto Nominato

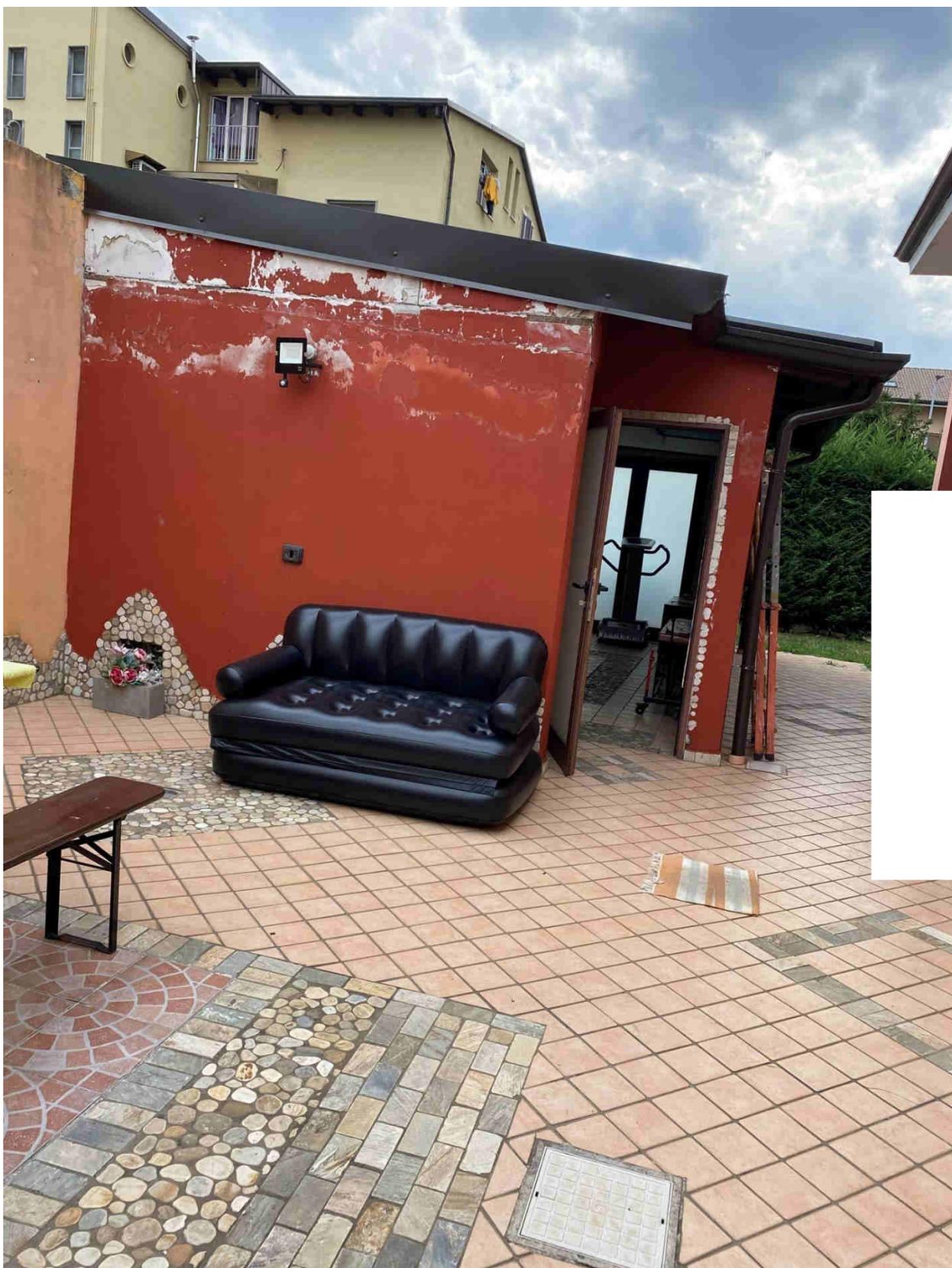


ALLEGATI

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni
- ALL 3 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione - ATTO DI POSSESSO
- ALL. 4 Visura storica catastale dei beni
- ALL 5 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio
- ALL. 6 Pratiche edilizie
- ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.



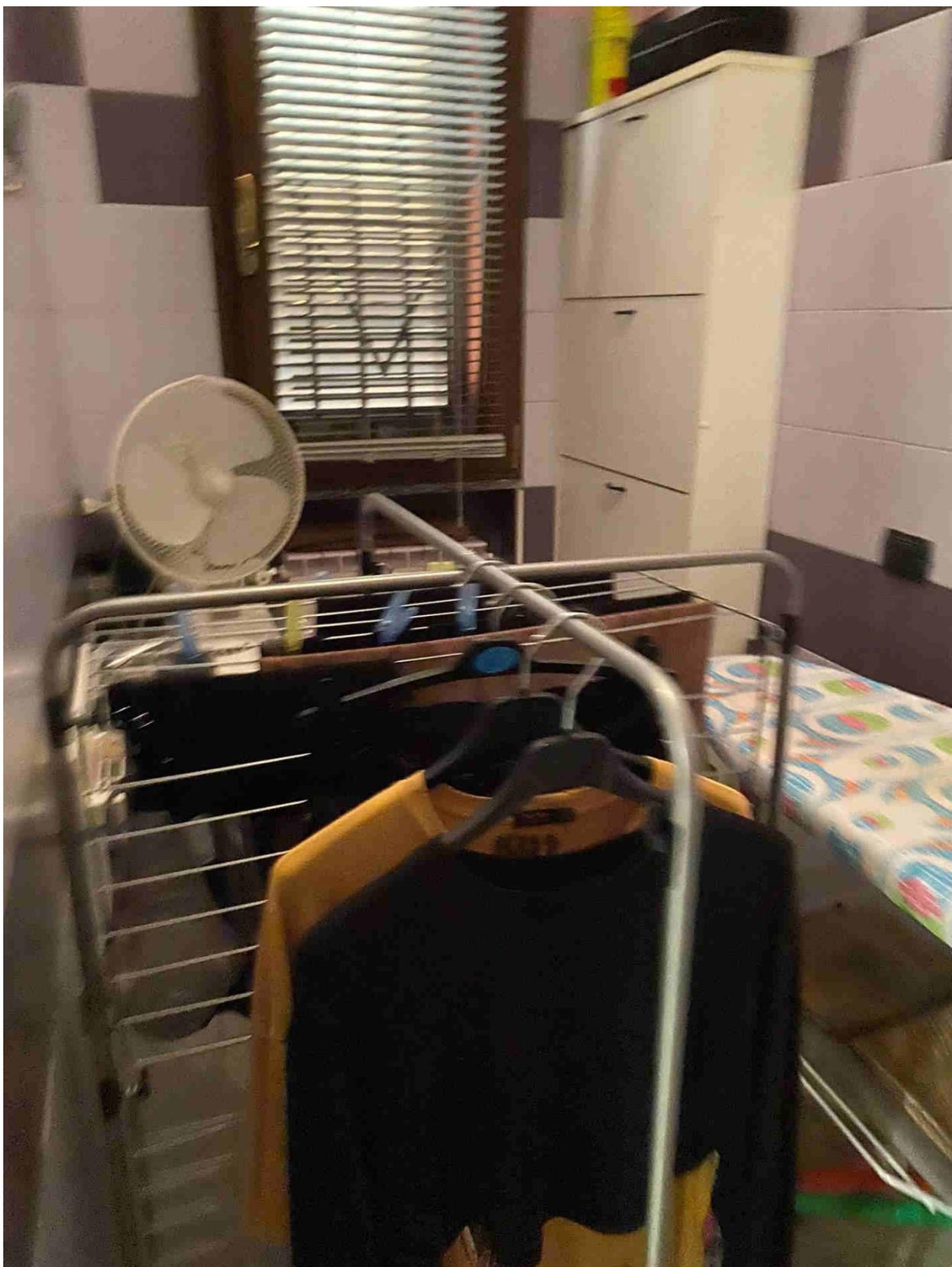
RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 IMMOBILE IN VIA LARIO 1 BOLLATE

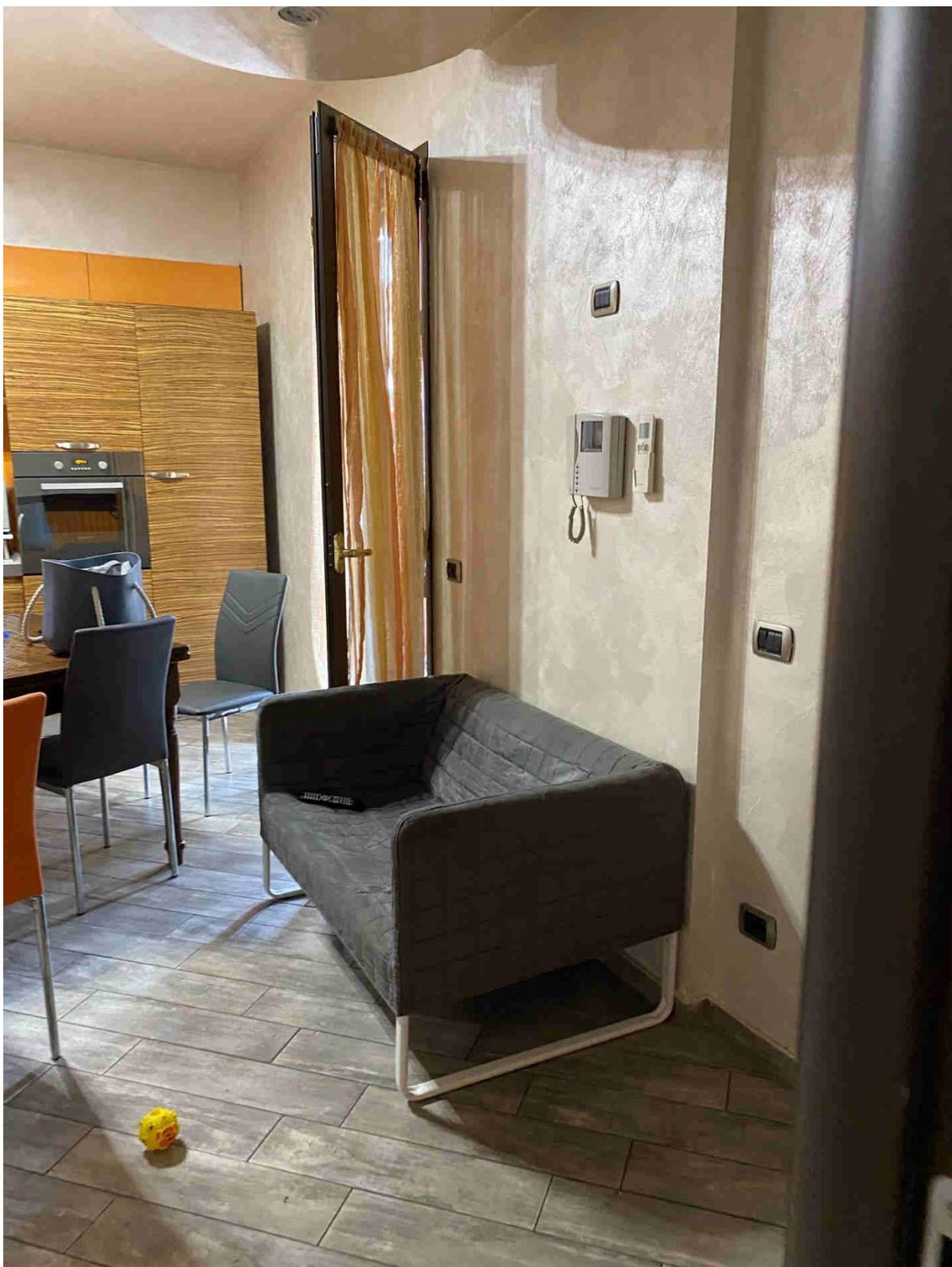




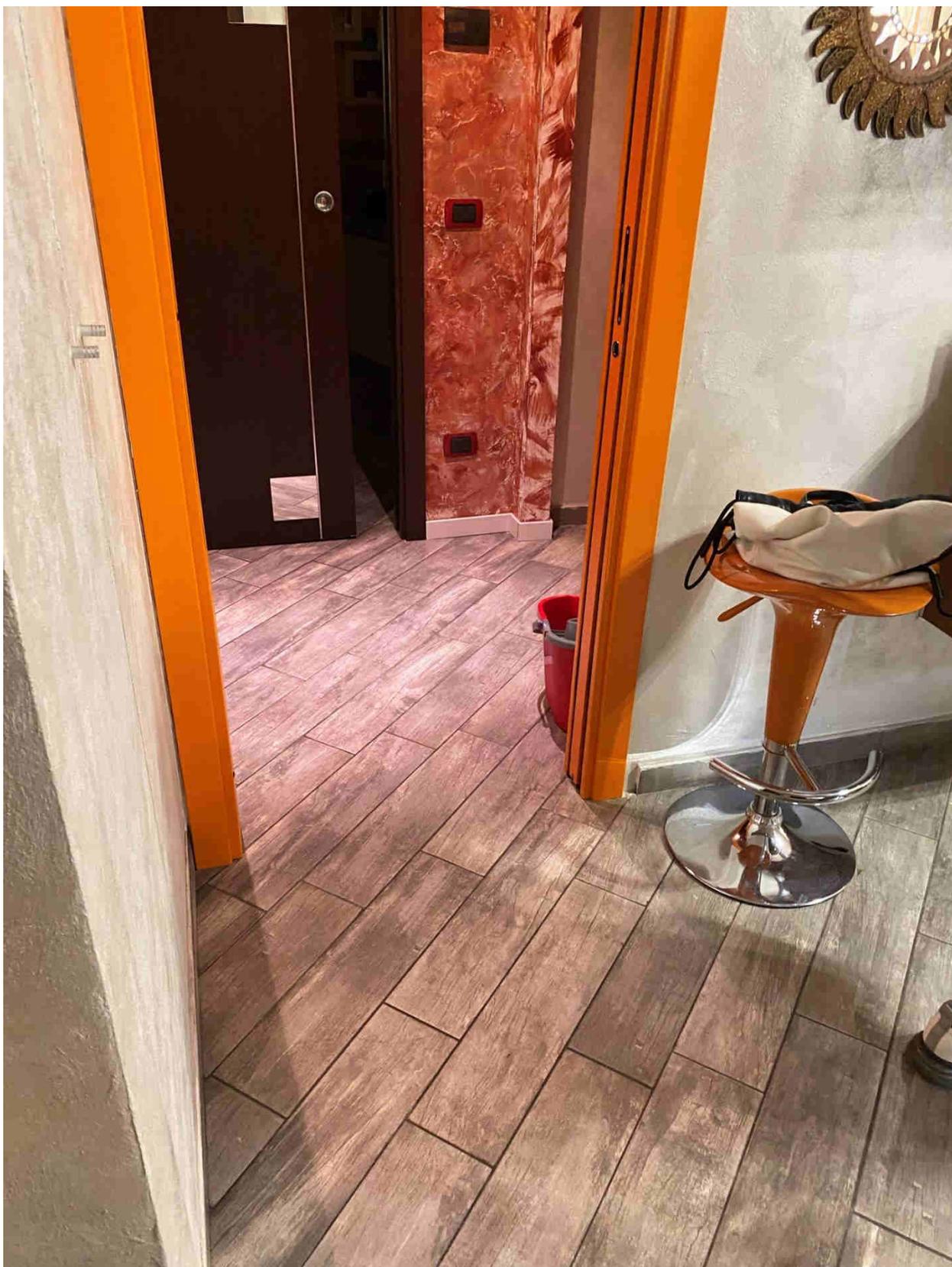


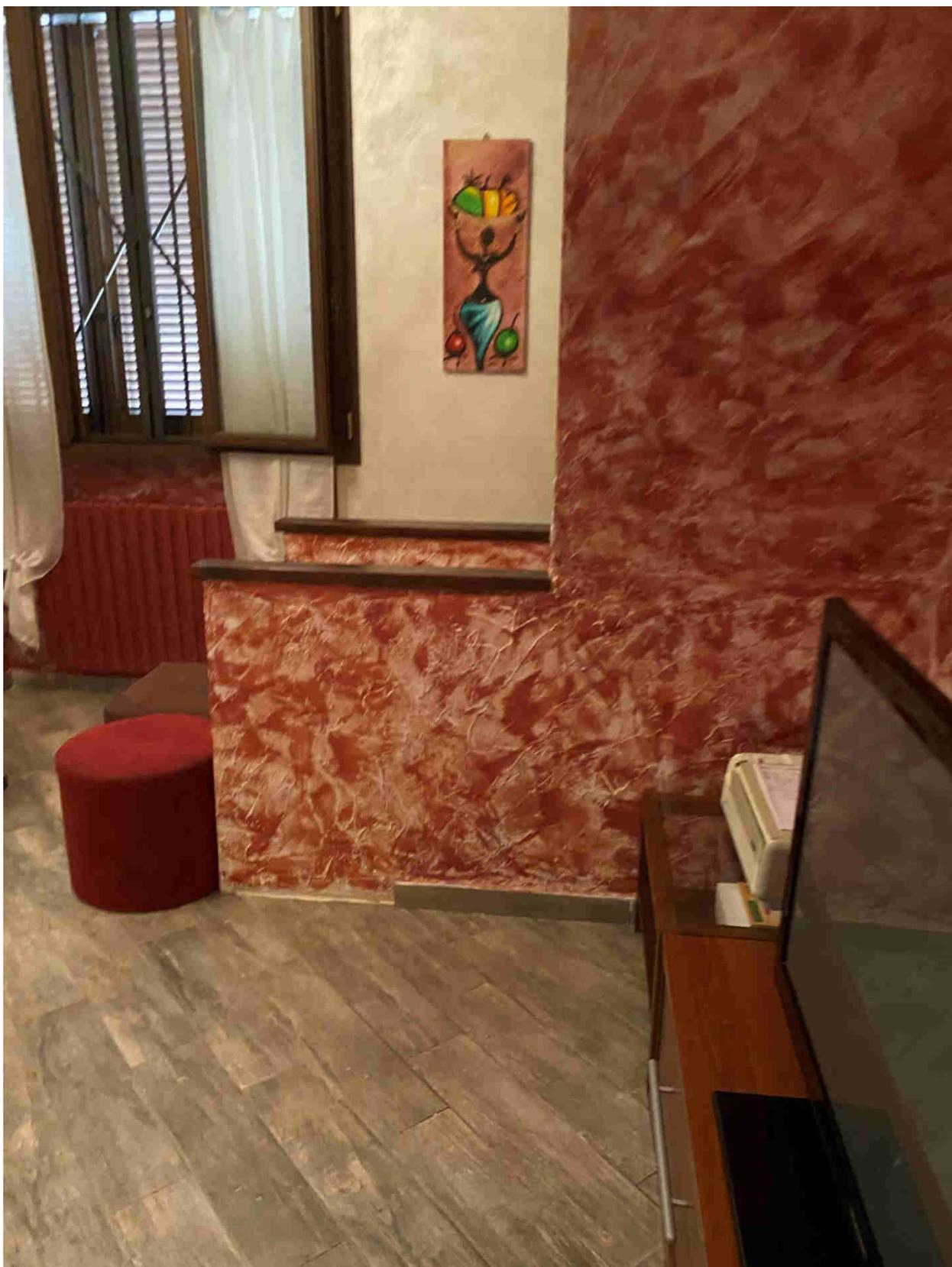




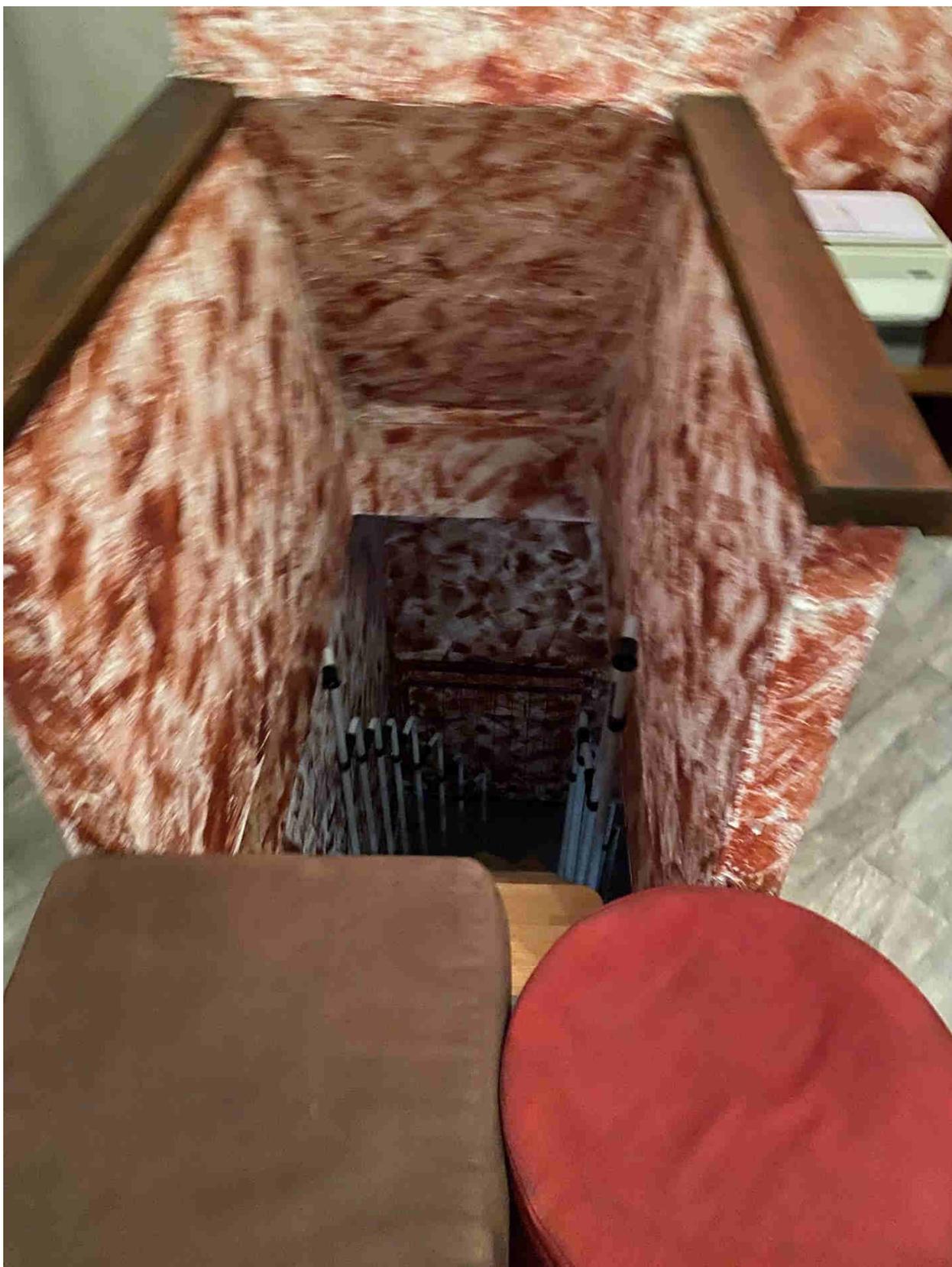














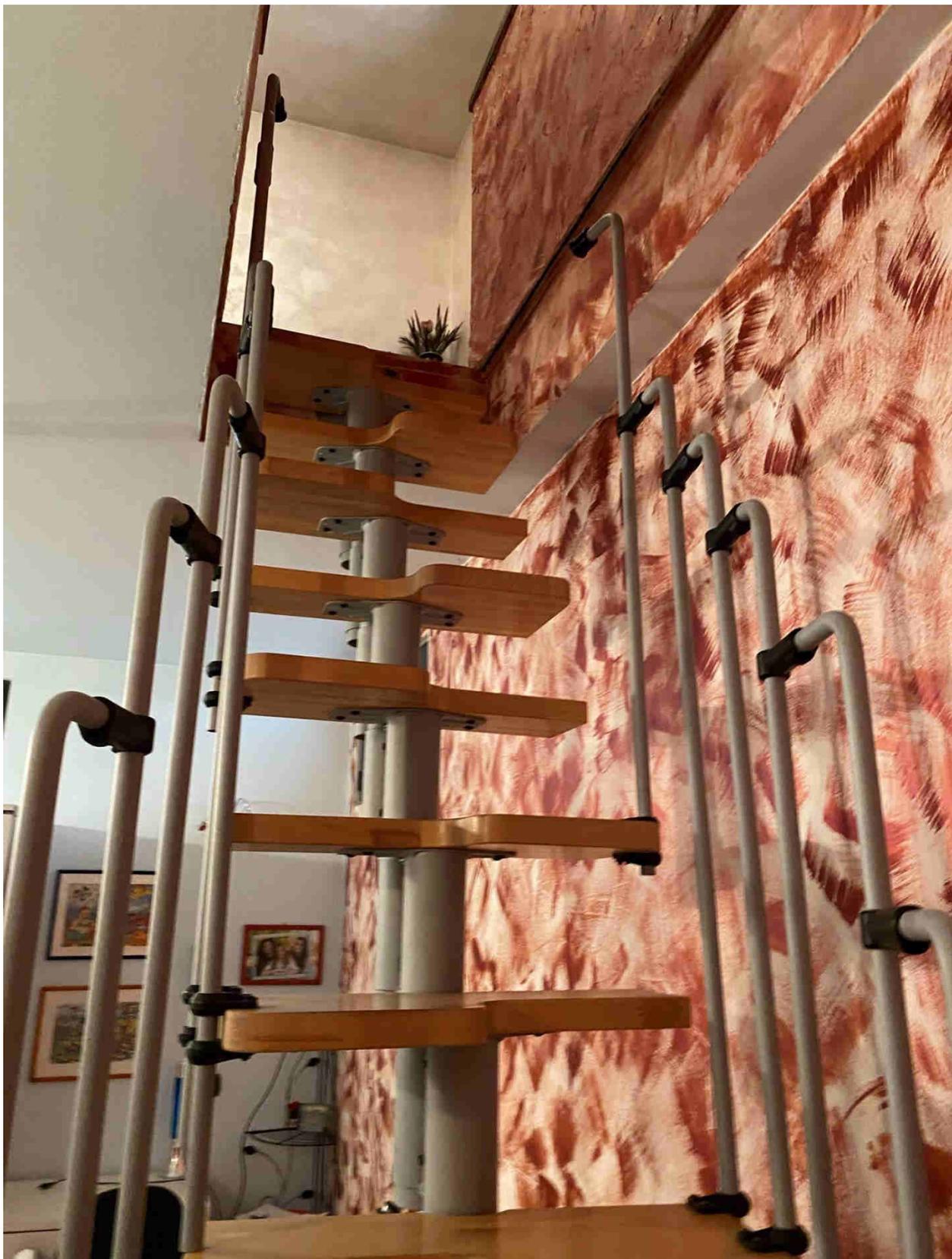


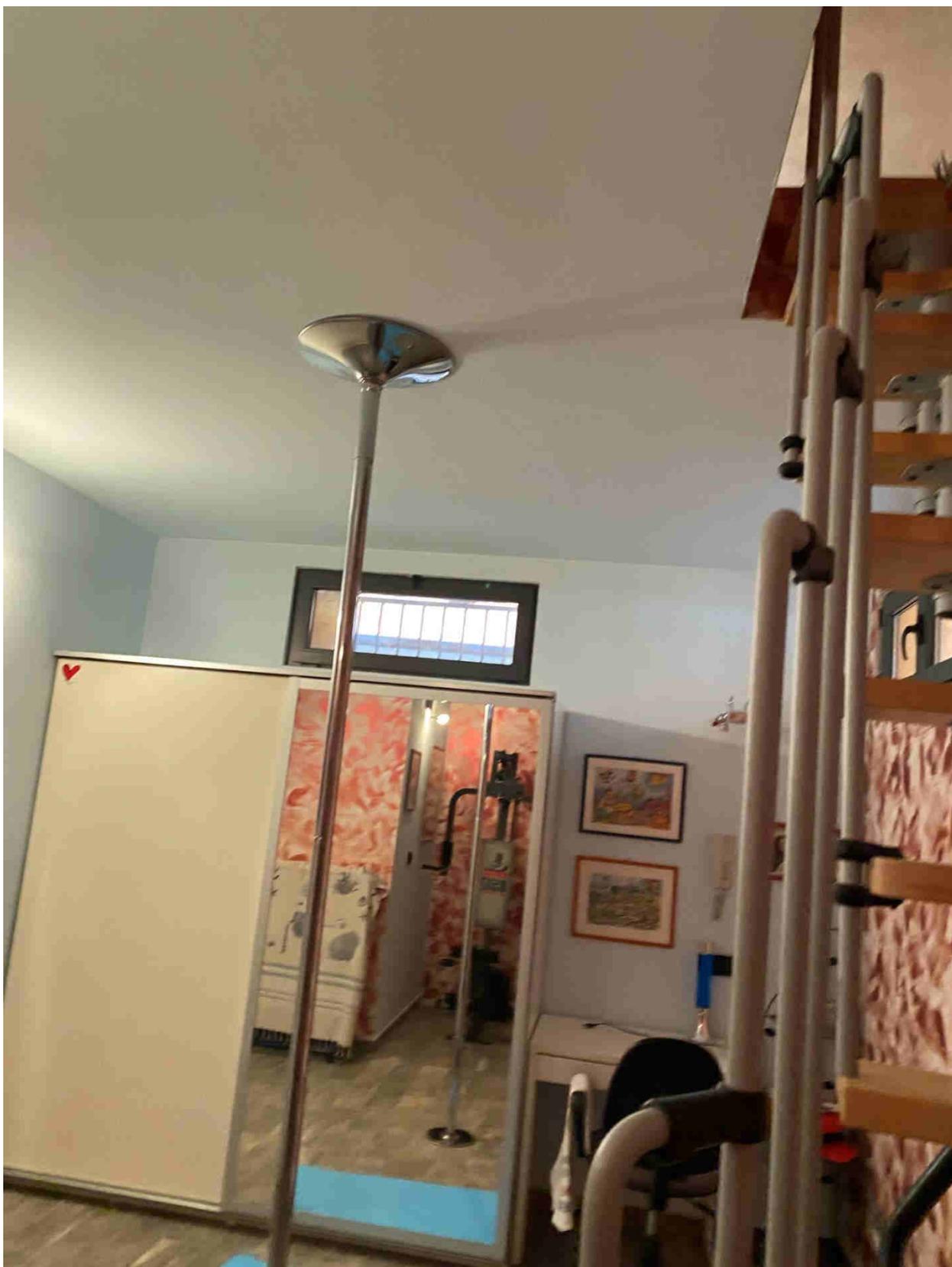


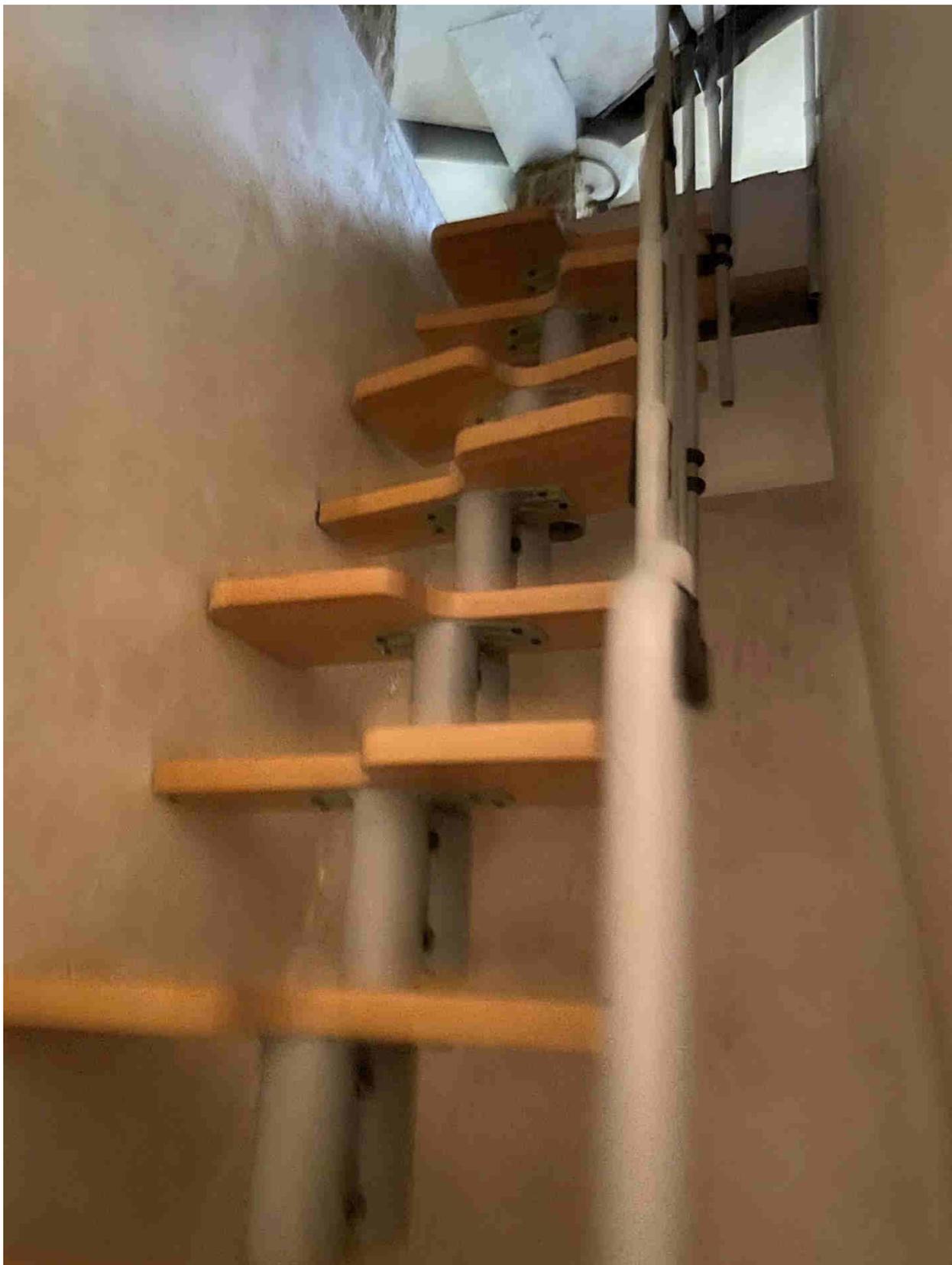




















ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOTT. ING. PERUCCI GABRIELE
Sez. A Settori:
a) civile e ambientale
b) industriale
c) dell'informazione
n° A 16750

