



Dott.Arch. Stefania Magni
Ph. +39 3491880075

stefania.magni@perucciengineering.com



20154 milano via p.lomazzo, 47
C.F. – P.IVA 13136710152
Tel. +39 02 20404316 – fax. +39 02 92879740
PEC: magni.8184@oamilano.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Condominio CASCINE SAN PIETRO di Liscate (MI)
con avv. P. Tresoldi contro

RGE. 1638/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi UDIENZA**
DEL 15/09/2021 ad ore 11:30

Custode: avv. Luca Salati

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via San Paolo della Croce 12 - 20050 Liscate (MI)





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20050 **Liscate (MI) via San paolo della Croce 12**

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 1 particella 15 subalterno 9**

Corpo B

Beni in 20050 **Liscate (MI) via San paolo della Croce 12**

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 1 particella 196 subalterno 13**

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: € 120.301,44

da occupato: € 93.922,19



LOTTO 001

(Appartamento 58 mq p 1 + box 25 mq p -1S)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20050 Liscate(MI) via San Paolo della Croce n. 12 appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da un locale con bagno e un locale soppalco collegato con scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/1 Mr Xnato il celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LISCATE (Codice: E610) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/1 Mr Xnato dati identificativi: **fg. 1 part. 15 sub. 9**

dati classamento: cat A2 Cl 2 V 3 Sup cat 58 mq R €. 263,39

Indirizzo: VIA SAN PAOLO DELLA CROCE n. 12 piano: 1;

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

1.4. Coerenze dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: vano scala - sub 8/sottostante giardino annesso al sub 4/sub 10/ballatoio comune.

CORPO: B

1.5 Descrizione del bene

In Comune di 20050 Liscate(MI) via San Paolo della Croce n. 12 n. 1 box al piano seminterrato.

1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato

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



- **1/1 Mr X**nato a Pioltello il 17/01/1963 RMLRRT63A17G686T celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.5. 1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LISCATE (Codice: E610) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 Mr X**nato a

dati identificativi: **fg. 1 part. 196 sub. 13**

dati classamento: cat C6 Cl 2 cons 23 mq sup cat 25 mq R €. 57,02

Indirizzo: VIA SAN PAOLO DELLA CROCE n. SC piano: S1

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

1.8 Coerenze del box da nord a sud in senso orario: corsello carraio comune map 196 sub 1/ corsello carraio comune map 196 sub 1/sub 31/sub 14.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di LISCATE

Fascia/zona: periferica

Destinazione: industriale

Tipologia prevalente: rurale

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

Servizi offerti dalla zona: verde, pista ciclabile, asilo nido.

Principali collegamenti pubblici: di superficie 5 min auto PASSANTE VIGNATE

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 min auto RIVOLTANA SUD

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via San Paolo della croce n. 12 – Liscate all'interno del Villaggio Cascine San Pietro che si trova a 11 km da Milano Linate, subito dopo il parco Invernizzi, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano tra i comuni di Vignate e Liscate (località San Pedrino), a soli 1300 m anche via pista ciclabile dalla fermata delle nuove linee suburbane veloci S5 e S6 con corse ogni 15 min. per Milano centro, MM e Passante.



E' sorto al posto di un'antica cascina lombarda, demolita (tranne la chiesetta medievale con affreschi restaurata) e ricostruita realizzando soluzioni abitative moderne e con gli ultimi ritrovati tecnologici della bioedilizia per ridurre i consumi energetici, fra cui l'isolamento a cappotto termico, caldaie a condensazione, pannelli solari e pannelli riscaldanti ad alta densità, con tutti i comfort in un ambiente rurale immerso nel verde.

I fabbricati sono solo ad un piano oltre il PT. Gli alloggi al primo (ultimo) piano sono mansardati ma con altezza tutta abitabile, alcuni con soppalco, tutti con balconi o terrazzi adeguati.

Ottima dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con ampia possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere prevalentemente rurale

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale raggiungibile in pochi minuti di auto.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra costruito negli anni 2004/2005. Tipologia a corte, ristrutturazione di antica cascina.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano e intonaco;
- accesso: portoncino in ferro e carraio elettrificati;;
- scala interna: a chiocciola con gradini in legno;
- Ascensore: non presente; - portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 58 senza accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale. L'edificio di cui l'unità è parte è postolungo la via San Paolo della Croce con affaccio (EO) sulla corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano scarsamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del Parco Sud ne accentua le caratteristiche agresti e rurali. Le parti comuni a vista si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 1 vano comunicante con servizio e 1 vano soppalcato comunicante tramite scala interna.



Appartamento piano 1 senza ascensore, composto da ingresso su soggiorno cucina, disimpegno bagno scala di accesso al vano soppalcato finestrato a velux. Doppio affaccio EST OVEST sulla corte interna.

Appartamento in condizioni discrete

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno - parquet nel soppalco;
- soffitti con travi acciaio e legno e perlinature;
- infissi esterni: in legno e alluminio e vetri doppi - persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente ;
- imp. elettrico: sotto traccia;AUDIO
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni; in alluminio + acqua calda sanitaria
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè doccia;
- impianto di condizionamento: presente al piano soppalco;
- altezza dei locali: fino a m. 2,25 circa - ALTEZZA NON CONFORME; - condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Corpo B

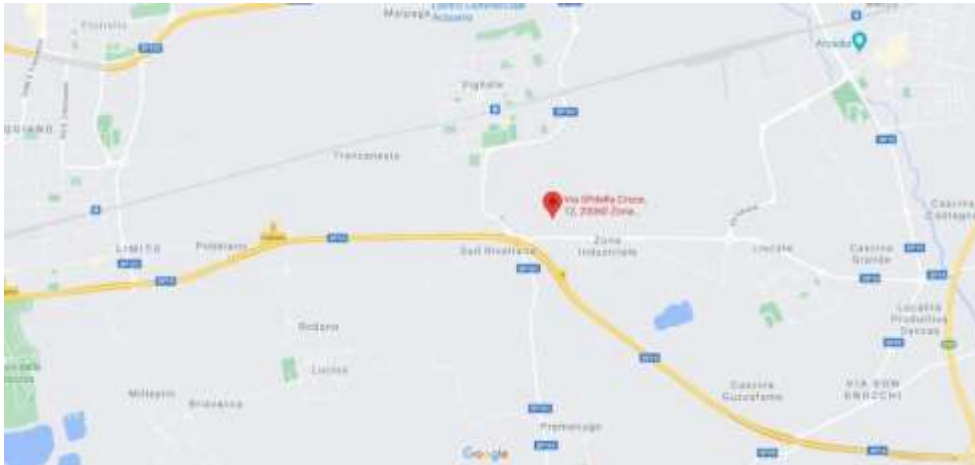
Box doppio laterale 25 mq:

- pareti: ca precompresso verniciato
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portellone in ferro
- n. 23
- condizioni: buone



2.4. Breve descrizione della zona

Zona fortemente caratterizzata dalla presenza di un cospicuo insediamento industriale, separato dall'area della cascina da una strada locale con traffico molto limitato. Zona agricola a cascine rurali e fontanili.





VISTE MAPPE ZONA

2.5. Certificazioni energetiche (in all.):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1512200003815 del 02/07/2015 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 129,73 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

CONFORMI (in atti di fabbrica)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

CONFORME (in atti di fabbrica)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/05/2021 ad ore 16:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Luca Salati si è rinvenuto il fratello del debitore per il debitore che ha dichiarato che il bene è occupato dal nipote del debitore sulla base di accordo verbale.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia

Non risulta dal fascicolo autorizzazione del GE al rinnovo del contratto scaduto in data 03/08/2015;



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

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso AGENZIA DELLE ENTRATE **(in all.):**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 28/03/2006

•

1/1 Mr

proprietà per la quota di 1/1 dal 28/03/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio in Pioltello (MI) MINA PAOLA Repertorio 15392/7878;

Registrato a Milano 4 il 05/04/2006 n. 5370 1T

trascritto a Milano 2 in data 06/04/2006 - Registro Particolare 26555 Registro Generale 52737

A favore: Mr X

Contro: FUTURE EDIL PROMOTION S.R.L. con sede in MELZO 03330670963

Prezzo: € 92.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari

Ante ventennio e fino al 23/12/2004 il bene era di proprietà di

- **IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO QUINTA srl**
- **IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO SESTA srl -**

per proprietà di terreni e di porzioni di fabbricato di vecchia costruzione

per acquisto con atto in autentica Notaio Giancarlo Barassi in Milano in data 13/09/1960 rep. 32005

trascritto a Milano 3 in data 01/10/1960 RG 42664 RP 34476

A favore: IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO srl

Contro: VOGT Berta

Prezzo: £. 1.710,46



Dal 23/12/2004 al 28/03/2006

- **FUTURE EDIL PROMOTION S.R.L.** con sede in MELZO 03330670963

Con atto a rogito Notaio Riccardo Bandi di Milano in data 23/12/2004 rep. 8670 trascritto a Milano 2 il 18/01/2005 RG 5301 RP 2802

per incorporazione di IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO QUINTA srl in liquidazione e IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO SESTA srl in liquidazione

Contro: IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO QUINTA srl in liquidazione - IMMOBILIARE SAN PIETRO DONATO SESTA srl in liquidazione

A favore: FUTURE EDIL PROMOTION S.R.L.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. sa Notaio Paola Mina in Milano alla data del 13/12/2019, 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 e PF (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 03/08/2021 si evince:

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 06/04/2006 - Registro Particolare 11898 Registro Generale 52738 Pubblico ufficiale MINA PAOLA Repertorio 15393/7879 del 28/03/2006 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario



a favore BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00799960158 contro
Mr X

Importo ipoteca € 185.400,00 di cui € 123.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 25
anni al termine del contratto di mutuo

Grava sui beni oggetto di pignoramento

Ipoteca volontaria iscritta il 26/09/2005 RG 139499 RP 36692

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE del 29/03/2006 - Registro Particolare 12897 Registro
Generale 47414

Pubblico ufficiale PAOLA MINA Repertorio 15254 del 28/02/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/10/2019 Repertorio 32844

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 32844 del 22/10/2019

trascritto a Milano 2 il 26/11/2019 - Registro Particolare 96637 Registro Generale 146670 contro
Mr X per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CONDOMINIO CASCINE SAN
PIETRO DI LISCATE con sede in Liscate (MI) c.f.

91560140153

Per € 8.464,08 Comprensivo di spese ed interessi



- **Altre trascrizioni** nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ermanno Comotti che non ha risposto ai quesiti posti dal perito.

5.3. Spese di gestione condominiale

ND

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.

5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

 nessuno

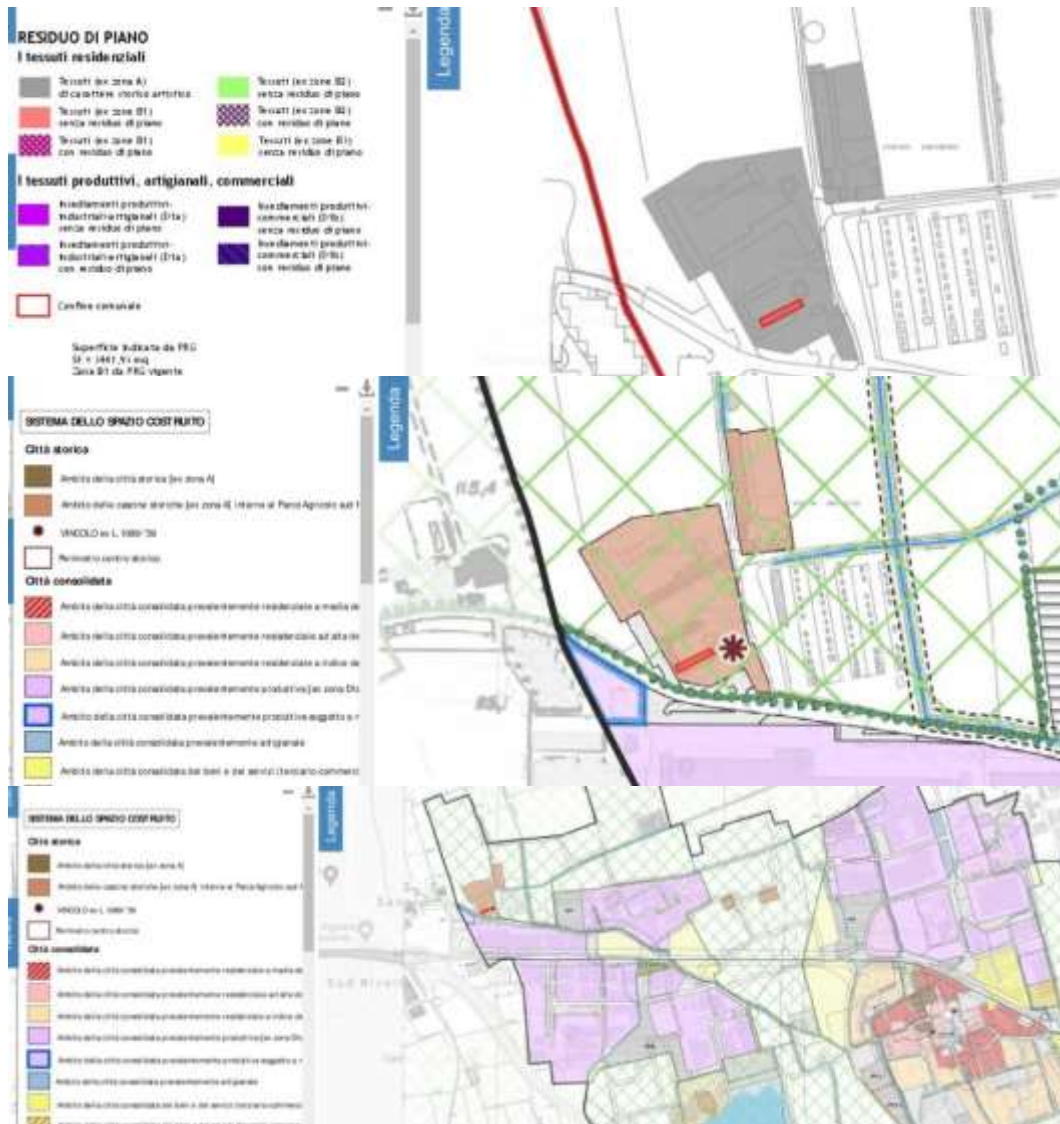
5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Liscate in SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO - CITTA' STORICA - AMBITO DELLE CASCINE STORICHE (ex zona A) inserite nel Parco agricolo Sud milano Vincolo L. 1089/39 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. RESIDUO DI PIANO - Tessuti ex zona A di carattere storico artistico **L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.**



ST 19.630,4 mq UT 0,50 mq/mq Hmax (sottotrave) 12 m Rct 50% Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

Aree caratterizzata da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico. L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c. L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale. Prescrizioni Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale. Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica. Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Concessione edilizia 47/04 del 31/03/2004 prot 2870 area 4
- PDC 01/09/04 prot 8650
- PDC 16/06/04 - 27/09/04 e successive var 17/02/05 PE 10/05
- Abitabilità prot 9924 del 10/02/2006

7.2 Conformità edilizia:

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

Gli abusi consistono in ampliamento in assenza di permesso del soppalco con riduzione delle altezze di tutto il piano primo ad h. 220 c/a e altezze non conformi nel piano soppalco. Altezza ringhiere non a norma (h. 98 cm)

sono sanabili mediante: RIPRISTINO DEI LUOGHI ALLO STATO AUTORIZZATO - RIPRISTINO DELLE ALTEZZE REGOLAMENTARI

Costi stimati: €. 5.000,00

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.

7.3 Conformità catastale

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

difformità consistono in ampliamento zona soppalco

sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DEI LUOGHI ALLO STATO AUTORIZZATO

Costi stimati: già computati alla voce conformità edilizia

Alla data del sopralluogo (18.05.2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente NON corrispondente alla scheda catastale.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei

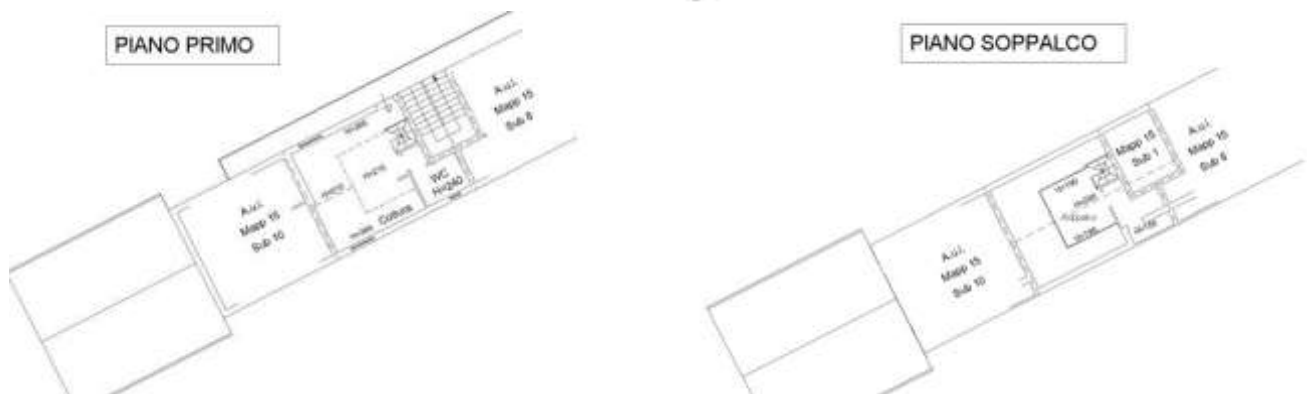


muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a 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 1	sup lorda di pavimento	58,00	1	58,00
BOX	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
TOT		83,00		64,25

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



**STRALCI 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 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 “monocale 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 structuralità 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 scala del 2010 come anno base è da ricondurre esclusivamente a regioni profiche.
(b) 1000 del primo trimestre 2021 sono previsti.

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".

Liscate, con una popolazione di 4.050 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 17 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 395 annunci immobiliari, di cui 337 in vendita e 58 in affitto, con un indice complessivo di 97 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Liscate è compreso tra 1.350 €/m² e 1.700 €/m² per la compravendita e tra 4,8 €/m² mese e 6,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 129), limitando l'affidabilità delle quotazioni. Le quotazioni a Liscate sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.100 €/m² e 2.150 €/m².

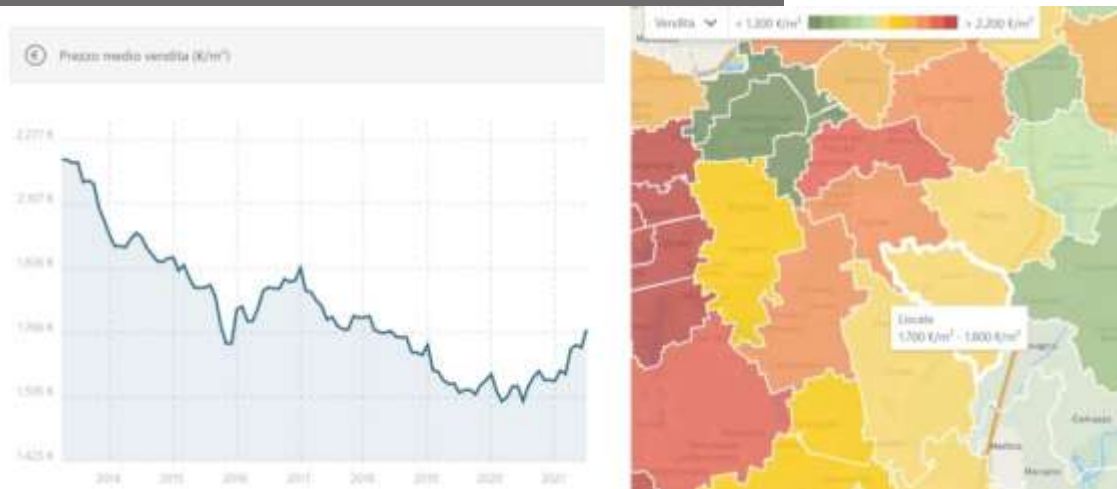


Liscate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m², quindi circa il 85% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 420% in più rispetto ai prezzi medi a Pettinengo (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Liscate mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,93%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Liscate, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **bivani**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **trivani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi
appartamento	€ 1.600 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	-3,51%
bivano	€ 1.550 /m ²	-	+1,11%



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.741 al metro quadro**, con **un aumento del 11,25% rispetto a Luglio 2020** (1.565 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Liscate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 1.741 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.565 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 2020 - Semestre 2 - Provincia: MILANO comune LISCATE**

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: ottimo

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.850,00/2.450,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.

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

il primo semestre 2020 'causa Covid-19' pertanto i dati contenuti sono la riproposizione letterale dei dati del secondo 2019.

PROVINCIA SETTORE EST LISCATE PERIFERIA APPARTAMENTI NUOVI

Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.000,00/2.200,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n. 9 OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 2.230,95

LIBERO MERCATO - VERIFICA TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO 2020 E APRILE 2021

Nel periodo interessato non è avvenuta alcuna transazione.

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 - II 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 1	58,00	€ 2.052,86	€ 119.065,88
BOX	6,25	€ 2.052,86	€ 12.830,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.896,26
Valore APPARTAMENTO			€ 119.065,88
Valore BOX			€ 12.830,38
Valore complessivo intero			€ 131.896,26
Valore complessivo diritto e quota	64,25	1	€ 131.896,26

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
ABITAZIONE PIANO 1	Con BOX	64,25	€ 2.052,86	€ 131.896,26

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%)	6.594,81 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	5.000,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.283,00 €
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.018,44
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 93.922,19
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	€ 120.301,44

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.

11 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

CRITICITA' DA SEGNALARE

DIFFORMITA' EDILIZIA PER ALTEZZE NON A NORMA

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni 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 mail.

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: 03/08/2021

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 SAN PAOLO DELLA CROCE
12 LISCATE (MI)



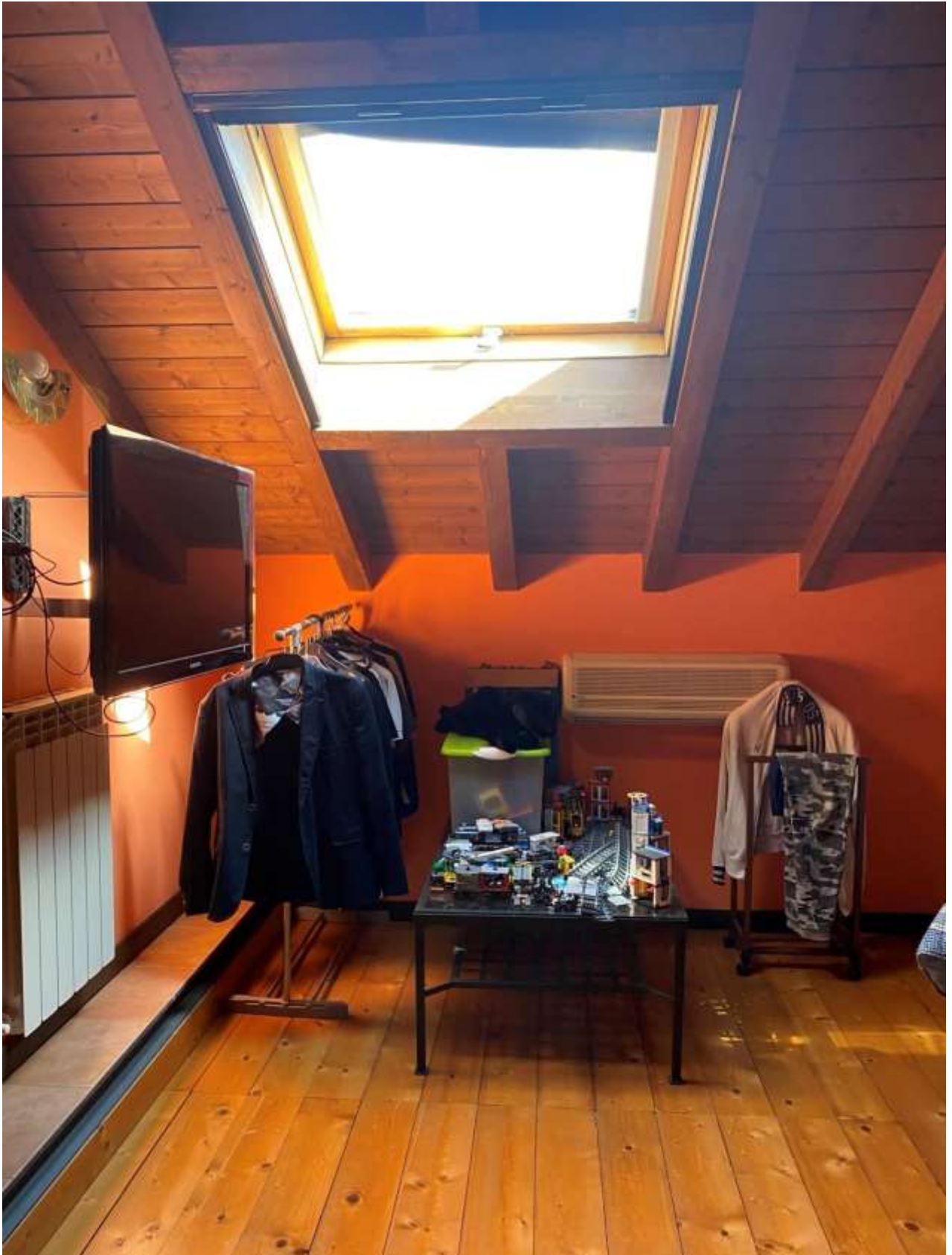


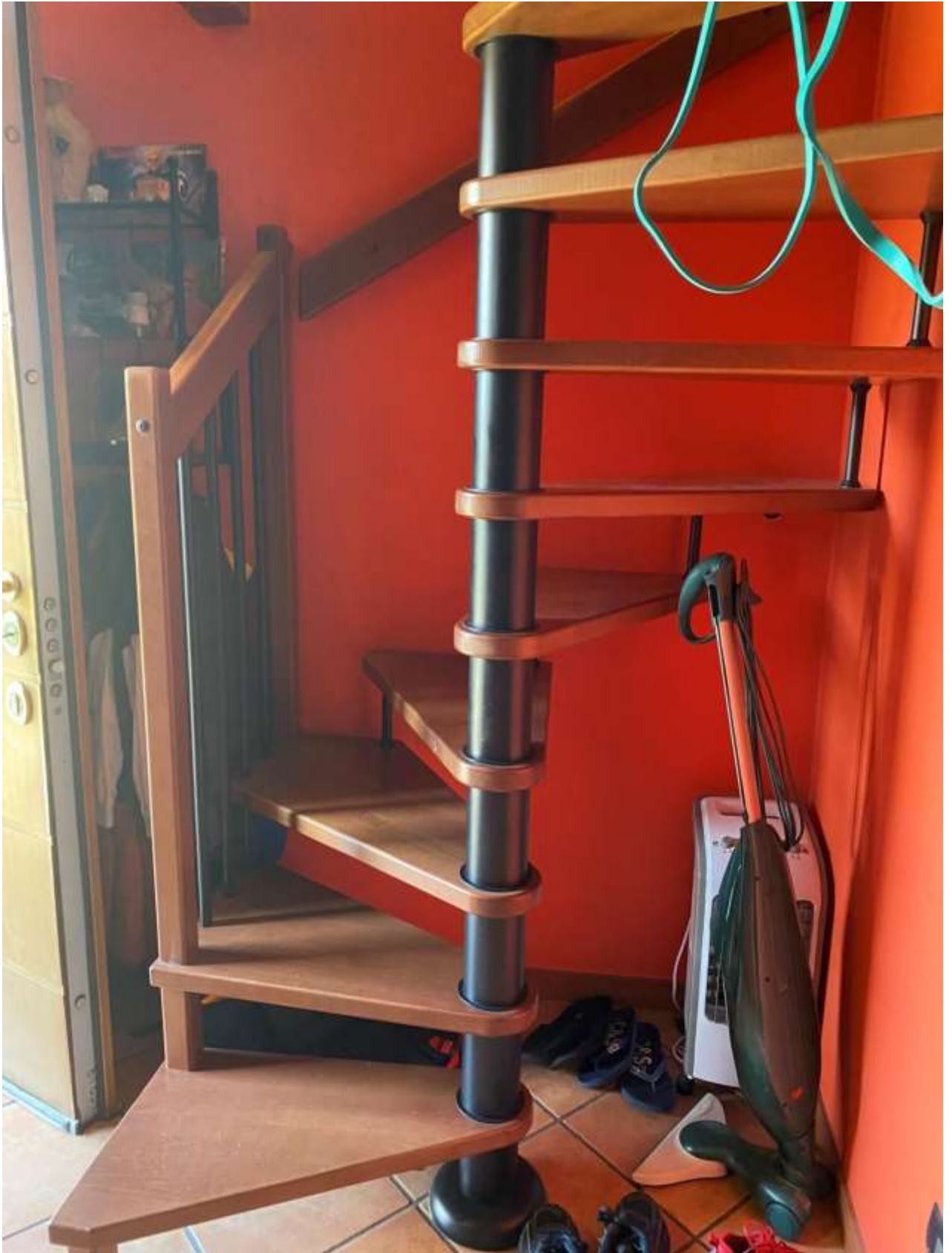






















Dott.Arch. Stefania Magni

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1638/2019