

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

OMISSIS

con avv. OMISSIS

contro **OMISSIS**

con avv. OMISSIS

RGE. 72/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

UDIENZA DEL 12/10/2021 ad ore 10:00

Custode: avv. Alberto Comaschi

COPIA PRIVACY RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in via Tolstoj 85 - 20812 Limbiate (MB) - p 2 -1S



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **20812 Limbiate (MB) via Tolstoj 85 p 2 -1S**

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

Dati Catastali: **foglio 37, particella 156, subalterno 10**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **75.619,53**

da occupato: € 59.152,26

LOTTO 001

(Appartamento 71 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20812 Limbiate (MB) via Tolstoj 85 n. appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi e cucina semi abitabile, due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- OMISSIS
- OMISSIS

coniugati tra loro in regime di COMUNIONE LEGALE dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE (Codice: E591) come segue:

Intestati: Proprietà

- OMISSIS
- OMISSIS

dati identificativi: **fg. 37 part. 156 sub. 10**

dati classamento: cat. A3; CI 3; cons. 4v; Sup cat tot mq 71 -tot escluse aree scoperte mq 67;
R €. 247,90;

Indirizzo: VIA LEONE TOLSTOJ n. 85 piano: 2-S1;

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: cortile/cortile/cortile-vano scala/altra UI.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20812 LIMBIATE (MB) - 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: semiperiferica con aree verdi e buona presenza di parcheggi.

Nei pressi si trovano strutture sportive: campi da calcio, piscine e palestre. Trattandosi comunque di un piccolo comune, scuole e uffici comunali sono facilmente raggiungibili

Principali collegamenti pubblici: Limbiate non si trova su nessuna linea diretta nè delle FS nè delle FNM. I collegamenti principali consistono in: - linea tranviaria ATM 179Comasina M3 - Limbiate (Ospedale) - linea del AUTOBUS 165 Comasina M3 - Limbiate (Ospedale)

Caratteristiche zona: misto industriale/servizi. A distanza di c.ca 200 mt. scorre il canale Villorosi. Zona Villaggio dei Giovi, zona residenziale ben servita da tutte le attività di primaria necessità.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 71 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è lungo la via Tolstoj con affaccio (NSEO) verso la corte interna. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio e cucina semiabitabile.

Appartamento piano 2 con ascensore, composto da ingresso su corridoio, cucina semiabitabile con balcone, camera soggiorno con balcone e bagno finestrato. Tripla esposizione N-NE-E.

Appartamento in condizioni buone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento 71 mq:

- esposizione: tripla;
- 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;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri; - battente e scorrevoli
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno ristrutturato.

Cantina 5 mq:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- serramento in ferro e vero retinato, apertura vasistas.

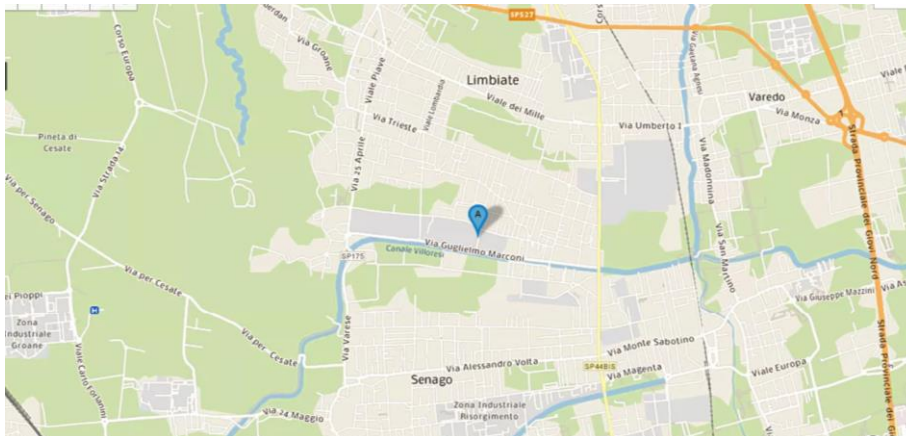
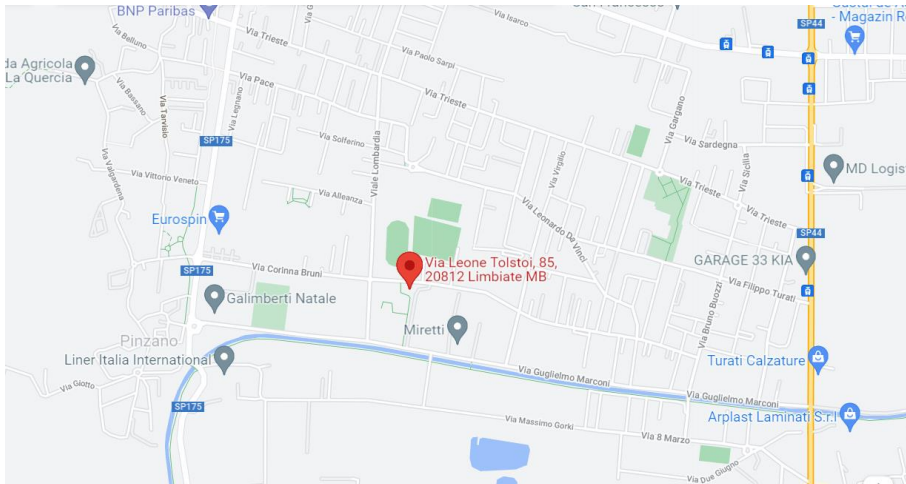
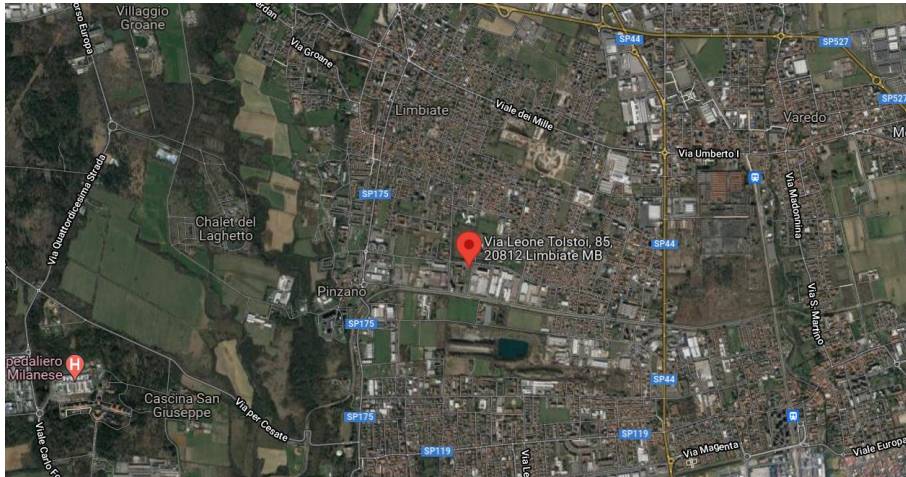
2.4. Breve descrizione della zona

Limbrate, comune italiano di 35 013 abitanti in Lombardia. Cittadina situata a circa 16 km a nord di Milano, circa 12 km ad ovest di Monza e 23 km a sud di Como in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

Limbrate è parte della provincia di Monza e della Brianza, della quale costituisce, amministrativamente e geograficamente, il confine sud-occidentale, infatti l'area della Brianza identifica il suo confine geografico tradizionale nel canale Villorosi a sud e nella fascia delle Groane ad ovest. Considerando la sua posizione geografica e le specificità del

territorio della provincia il Comune di Limbiate è stato designato come sede di un polo istituzionale provinciale di riferimento per l'area ovest

Villaggio dei Giovi fa parte del comune di Limbiate. Comodo con i mezzi pubblici e tutti i servizi.



2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. A. Comaschi, si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

L'occupante si dichiara lavoratore;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con compagna.

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.**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 19/06/2008

- 1/2 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 19/06/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott GIORDANO MARIA Repertorio 101820/6796 del 19/06/2008 in Limbiate (MB)

trascritto a Milano 2 in data 08/07/2008 - Registro Particolare 49543 Registro Generale 88560

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Prezzo: €. 140.000,00

Prima casa



4.2. Precedenti proprietari ante ventennio dal 12/06/1996 al 19/06/2008

- **1/2 OMISSIS**
- **1/2 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Maria giordano in Limbiate (MB) in data 12/06/1996 registrato a Desio (MI) il 25/06/1996 n. 3828

trascritto a Milano 2 il 21/06/1996 RG 52513 RP 32704

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (ME) alla data del 12/03/2021, 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 14/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 19/06/2008

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio GIORDANO MARIA in

Limbrate (MB) Repertorio 101821/6797 del 19/06/2008

Iscritta a Milano 2 il 08/07/2008 - Registro Particolare 22248 Registro Generale 88561

a favore BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. Sede MILANO (MI) PIAZZA MEDA N. 4 CF 00715120150

contro: OMISSIS (DEBITORE IPOTECARIO)- OMISSIS (TERZO DATORE DI IPOTECA)

Importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale, durata del vincolo 29 anni e 11 mesi al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 19/02/2021**

- UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO (MI) rep 107 del 19/02/2021 trascritto il 05/03/2021 - Registro Particolare 19829 Registro Generale 29739

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

- in favore di: RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) CF: 04938320266

- Per € 164.857,07 Comprensivo di spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio SIA GROUP AMMINISTRAZIONI con sede in Varedo che NON ha fornito le informazioni richieste.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità né di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbrate approvato con delibera C.C. 62 del 10/10/2014 e successive var., in LA CITTA' DEI SERVIZI PUBBLICI E SUSSIDIARI (art. 34) CS - Ambiti o immobili disciplinati dal piano dei servizi; classe di

sensibilità paesaggistica molto bassa;

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

L'immobile è **conforme dal punto di vista urbanistico.**



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Nulla osta N. 17835 rilasciato in data 8 ottobre 1963 per nuova costruzione ad uso abitazione. OMISSIS.
- Abitabilità n.21294 prot. rilasciata in data 10 gennaio 1968

7.2 Conformità edilizia:

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

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

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 per differente partizione interna.**

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 800,00

8 CONSISTENZA

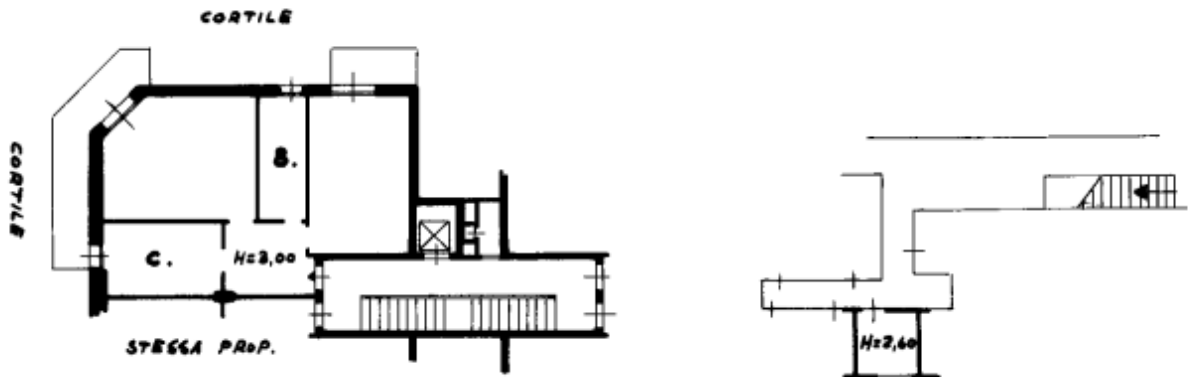
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 2	sup lorda di pavimento	71,00	1	71,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	0,40	0,25	0,10
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
TOT		76,40		72,35

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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

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%.

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 strutturaltà 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 dal 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).

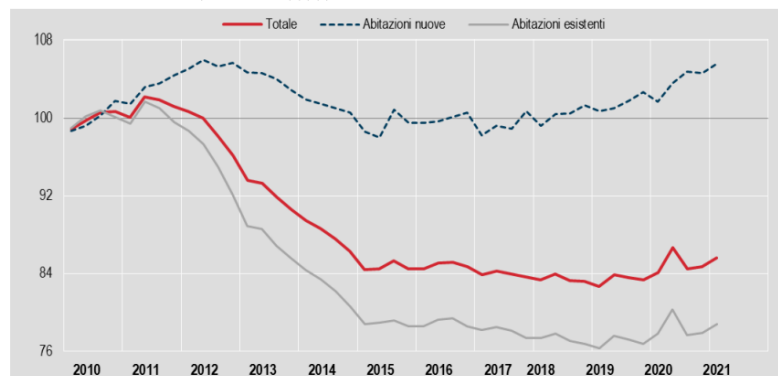
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato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

LIMBIATE: Limbiate, ha una popolazione di 33.903 abitanti. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Villaggio del Sole](#), [Mombello](#), [Villaggio dei Giovi](#).

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Villaggio del Sole** con oltre 87 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 5% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 2.250 annunci immobiliari, di cui 2.131 in vendita e 119 in affitto, con un indice complessivo di 66 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Limbiate è compreso in tutta la città tra **1.350 €/m²** e **1.850 €/m²** per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.350 €/m²) è di circa il 28% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 25% inferiore alla quotazione media provinciale (1.850 €/m²).

I prezzi a Limbiate sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 900 €/m² e 1.850 €/m² nel 60% dei casi.

Limbiate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.350 €/m², quindi circa il 78% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 288% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Villaggio del Sole (1.400 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Mombello (1.450 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (CENTRO URBANO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.850 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (PERIFERIA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.350 €/m²).

zona	vendita
Villaggio dei Giovi	€ 1.450 /m ²

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Limbiate mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-5,56%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Limbiate, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case semindipendenti, che

hanno registrato un calo di circa l'1%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 26% negli ultimi 3 mesi.

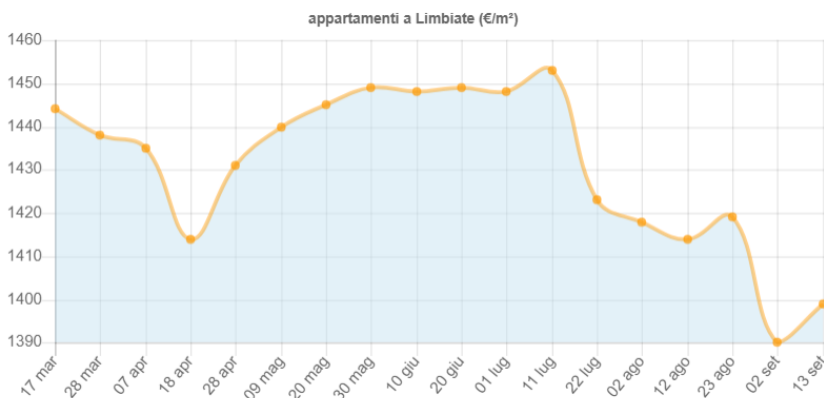
tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ri
appartamento	€ 1.350 /m ²	€ 9,2 /m ² /mese	-4,58% ↘	Q
attico	€ 1.750 /m ²	-	-15,10% ↘	Q
bifamiliare	€ 1.600 /m ²	-	-4,40% ↘	Q
bivano	€ 1.300 /m ²	€ 10 /m ² /mese	-3,00% ↘	Q

A Limbiate, su un totale di 2.250 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.763.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Limbiate presenti su Caasa, aggiornato martedì 14 settembre 2021: **1.350 €/m²**. Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **9,2 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Limbiate sono in leggera diminuzione negli ultimi 6 mesi (-2,31%). Questo calo delle quotazioni è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo in esame. Il calo dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Limbiate negli ultimi 6 mesi



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 Limbiate**

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.150,00/1.550,00

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

€/mq. 1.068,99

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2020 E MAGGIO 2021 NEL RAGGIO DI 200 M**



Prezzo venduto €/mq: 1.033,13

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 2	71,00	€ 1.138,03	€ 80.800,01
BALCONE	0,10	€ 1.138,03	€ 113,80
CANTINA	1,25	€ 1.138,03	€ 1.422,54
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.336,35
Valore corpo			€ 80.913,81
Valore Accessori			€ 1.422,54
Valore complessivo intero			€ 82.336,35
Valore complessivo diritto e quota	72,35	1	€ 82.336,35

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
ABITAZIONE PIANO 2	Con accessori	72,35	€ 1.138,03	€ 82.336,35

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	4.116,82 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	2.600,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.006,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.613,53

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 59.152,26

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 75.619,53

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti 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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. ta 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 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 14/09/2021

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
- 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 TOLSTOJ 85 LIMBIATE













