



**DEPOSITATO PCT**  
**18/09/2021**

**perucci**  
engineering

**DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI**  
**PH. +39 3491880075**

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto: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@DAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@DAMILANO.IT)

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

[REDACTED]  
con [REDACTED]  
contro [REDACTED]

**RGE. 46/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa CHIEFFO Ida Maria**

[REDACTED]

Custode: avv. Reina C.

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: in via Buozzi 6/C p 3 -1S 20017 RHO (MI)





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: 20017 **RHO (MI) via Buozzi 6/C**

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 3, particella ,770 subalterno 37**

#### Corpo B

Beni in: 20017 **RHO (MI) via Buozzi 6/C**

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 770, subalterno 67**

### 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: € 114.140,45

da occupato: € 90.110,88



## LOTTO 001

(Appartamento 48 mq con cantina + box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20017 RHO (MI) via Buoizzi 6/C, **appartamento ad uso abitazione** posto al piano terzo composto da un locale oltre servizio e un balcone, 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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO ( Codice: H264) come segue:

Intestati: Proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 3 part. 770 sub. 37**

dati classamento: **cat A/2**; Cl 3; Cons 3v; Sup Cat Tot 48 mq; R €. 379,60.

Indirizzo: VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: 3-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: strada/vano scala/altra UI/altra UI.

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

#### CORPO: B

##### 1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20017 RHO (MI) via Buoizzi 6/C, **box** al piano seminterrato.



### 1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO ( Codice: H264) come segue:

Intestati: Proprietà

- [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 3 part. 770 sub. 67**

dati classamento: Cat C/6; Cl 5; Cons 11 mq; Sup Cat tot 12 mq; R €. 49,99.

Indirizzo: VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: S1;

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

### 1.9 Coerenze

Da nord a sud in senso orario: altra UI/altra UI/corsello comune/corsello comune.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **RHO (MI) frazione Passirana** - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

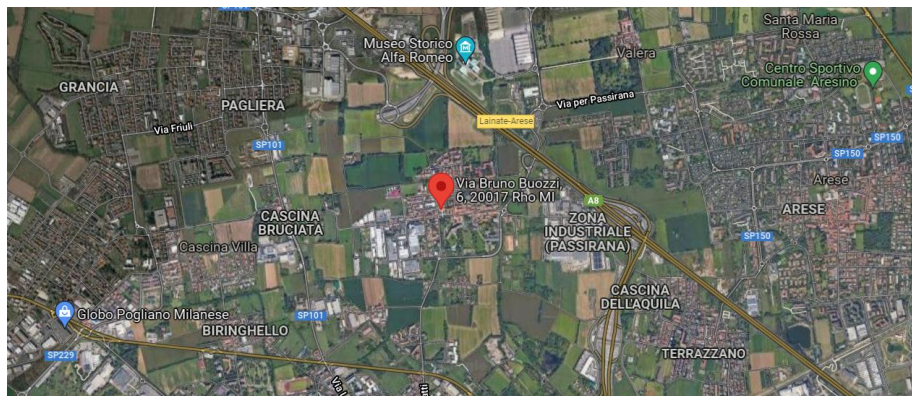
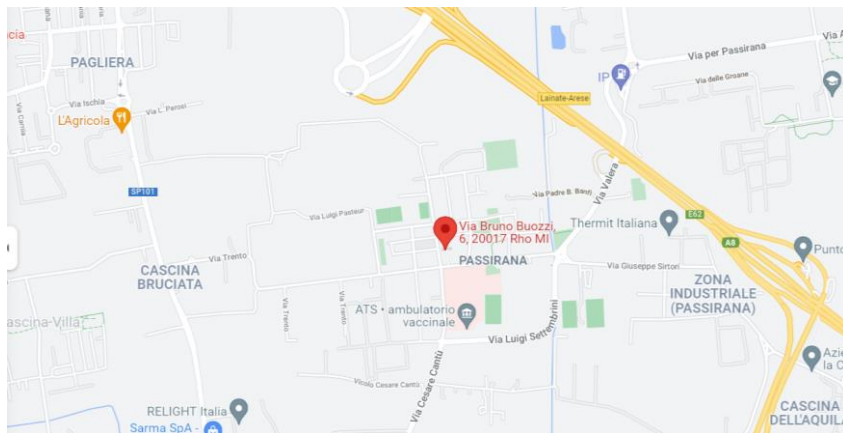
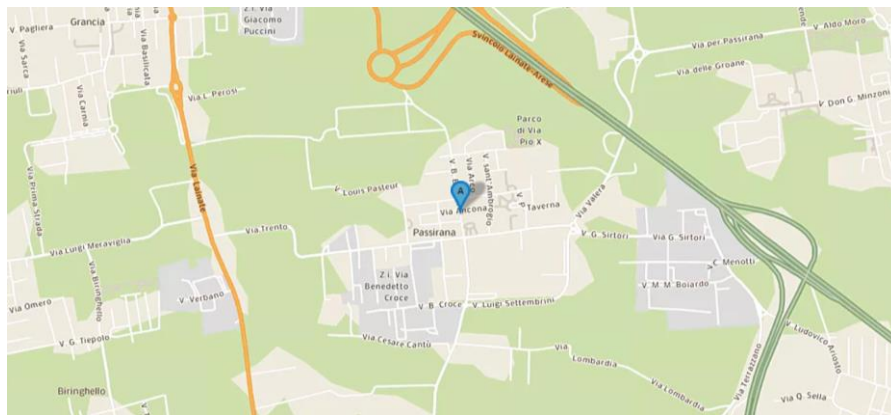
Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: Bus: 1, 1/, 542, Z601 - Treno: S5, S6.  
Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 minuti auto svincolo A4.





Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un contesto di recente realizzazione con giardino condominiale. In una zona ben servita dalle principali arterie stradali, all'interno di un elegante condominio, sito all'ultimo piano. Buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è caratterizzata da una medio densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.







## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 2000.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri - cancelletto esterno in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 48** con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale di nuova costruzione con ampio giardino interno, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Buoizzi e via Ancona con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. Le parti comuni a vista si presentano in ottime condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 1 vano con servizio.

Appartamento mansardato piano3 sottotetto con ascensore, composto da ingresso direttamente nel locale soggiorno con angolo cottura e zona notte, bagno e balcone, unico affaccio su strada verso nord. Luce zenitale data da n. 3 velux.

Appartamento in condizioni buone.

Un vano cantina al piano seminterrato

### **Corpo A:**

Appartamento mq 48:

- esposizione: unica;
- 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;
- imp. citofonico: presente AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale TANK in TANK;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente - SPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa - altezza minima 100 cm;

Cantina 5 mq:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: blocchetti ca prefabbricati verniciati.

**Corpo B**

Box 12 mq:

- pareti: pareti e plafone: blocchetti ca prefabbricati verniciati;
- pavimenti: gres;
- porta d'accesso: apertura manuale in ferro, basculante.
- condizioni: buone.

**2.4. Breve descrizione della zona**

La frazione Passirana di Rho si trova a nord di Rho e con i suoi quasi 3.000 abitanti è una delle principali frazioni del comune. E' attraversata nella parte nord ed est dal torrente Lura, corso d'acqua molto inquinato che per motivi igienici è stato quasi completamente coperto.

Piccola frazione completa di tutto. Buona vivibilità.

**2.5. Certificazioni energetiche (in all.):**

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 06/07/2021 ad ore 18:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. C. Reina tramite accesso disgiunto, si è rinvenuto il debitore che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia. .

L'occupante si dichiara non lavoratore;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie che non lavora e minore (M 2012).

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 grande;

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 09/10/2007

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 09/10/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott GARBAGNATI GIUSEPPE Repertorio 165687/25351 del 09/10/2007 in Milano;

Registrato a Milano 6 il 19/10/2007 n. 23966 1T;

trascritto a Milano 2 in data 22/10/2007 - Registro Particolare 83363 Registro Generale 158296

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Prezzo: €. 160.000,00

Prima casa

### 4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO

- [REDACTED]

relativamente al terreno.

#### **dal 22/04/2004 al 09/10/2007**

- [REDACTED]

per acquisto con atto in autentica Notaio GARBAGNATI GIUSEPPE inMilano in data 22/04/2004 rep 158161 racci 20855;





registrato a Rho (MI) in data 29/04/2004 n. 1117 1T;

trascritto a Milano 2 il 30/04/2004 RG 59734 RP 29792.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE) alla data del 05/02/2020, 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 18/09/2021 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

### **4.3. 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**

#### **COSTITUZIONE DI VINCOLO del 12/09/2007**

Notaio GARBAGNATI GIUSEPPE Repertorio 165492/25209 del 12/09/2007

trascritto a Milano 2 il 18/09/2007 - Registro Particolare 74661 Registro Generale 140764

Unità negoziale 9

- Immobile n. 1 Comune H264 - RHO (MI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 3 Particella 770 Subalterno 67**

Consistenza - Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA BRUNO BUOZZI N. civico -

- Immobile n. 2

Comune H264 - RHO (MI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 3 Particella 770 Subalterno 37**

Consistenza - Natura A - APPARTAMENTO - Indirizzo VIA BRUNO BUOZZI N. civico -

A favore: COMUNE DI RHO (MI)



contro: CORTI AMBROSIANE SRL  
ASSERVIMENTO A PARCHEGGIO DI PERTINENZA

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

- **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria del 09/10/2007**

- derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in Milano GARBAGNATI GIUSEPPE Repertorio 165688/25352 del 09/10/2007

- Registrata a Milano 6 il 19/10/2007 n. 23967 1T

- Iscritta a Milano 2 il 22/10/2007 - Registro Particolare 41763 Registro Generale 158297

- a favore: INTESA SAN PAOLO SpA sede Totino (TO)

- contro: [REDACTED]

- Importo ipoteca € 304.000, 00 di cui € 152.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

- Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

- Pignoramento del 18/12/2019**

- UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 39141/2019 del 18/12/2019

- trascritto il 28/01/2020 - Registro Particolare 5748 Registro Generale 9663

- contro [REDACTED]

- Per € 149.435,18 Comprensivo di spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**

- nessuna



## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Pogliano Milanese (MI) che ha fornito le informazioni che seguono *(in all)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento 12,50/1000 - Box. 1,85/1000 - Cantina 0,21/1000.

### 4.5. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo es. 2019-2020: € 2.269,18 - preventivo 2020/2021 € 2.324,01

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.487,75

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 Grava sui beni oggetto di pignoramento. nti 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.

### 4.6. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

vincolo di pertinenza tra box ed appartamento.

### 4.7. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 01/04/2021

### TUC AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE CON DISEGNO UNITARIO

Classe di sensibilità paesaggistica: Cl 2 - bassa

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

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: PERTINENZIALITA' TRA BOX ED APPARTAMENTO.



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

- P.E. C52/2004 del 05/10/2004
- Autorizzazione di Abitabilità n. AG 94/2007 del 15/05/2008

**7.2 Conformità edilizia:**

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

**7.3 Conformità catastale**

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

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

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

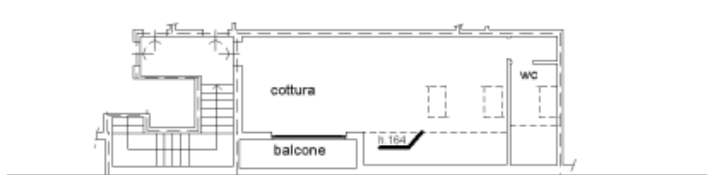
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

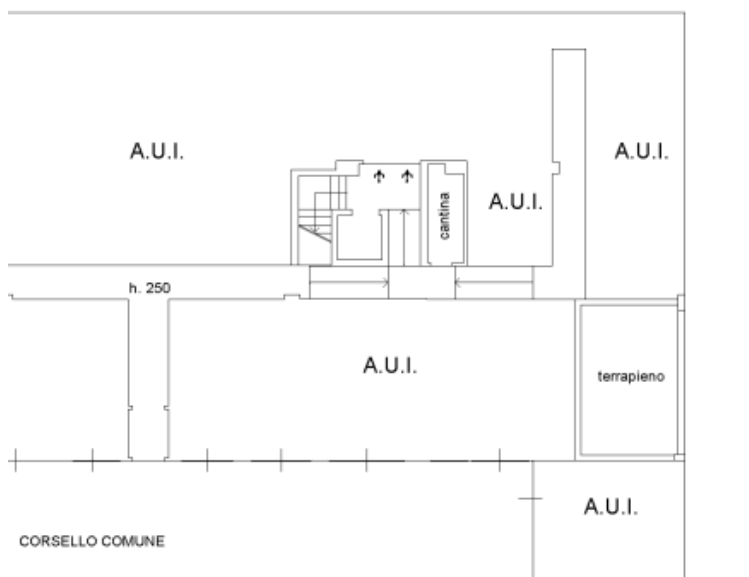
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 3	sup lorda di pavimento	48,00	1	48,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
BOX PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	12,00	0,4	4,80
<b>TOT</b>		<b>67,00</b>		<b>54,55</b>



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



PIANO TERZO/SOTTOTETTO h.m. 240



PIANO INTERRATO h. 250

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 del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

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

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

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

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

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

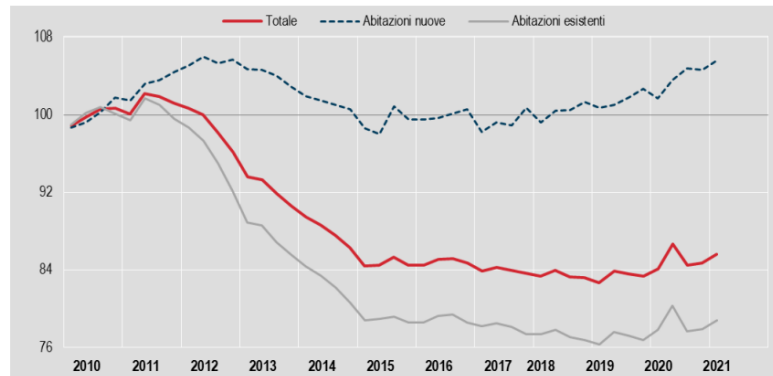
Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato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

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

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



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



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

### **Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano**

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

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.944 al metro quadro, con un aumento del 9,48% rispetto a Settembre 2019 (2.689 €/m<sup>2</sup>). 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.

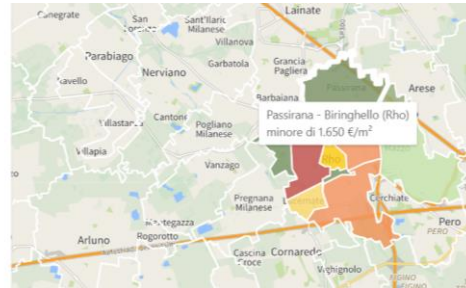
Tutta Italia, invece, vuole una stanza in affitto a Milano. Su tutti Abruzzo, Sardegna e Marche, probabilmente per ragioni di studio o di lavoro.

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".



### Zone

Centro

San Martino - Ghisolfia

Mazzo - Pantanedo

Passirana - Biringhella

**Rho**, con una popolazione di 50.052 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Mazzo, Terrazzano, Ghisolfia, Lucernate, Passirana.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Mazzo con oltre 294 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 2.209 annunci immobiliari, di cui 1.665 in vendita e 544 in affitto, con un indice complessivo di 44 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Rho è compreso in tutta la città tra 1.550 €/m<sup>2</sup> e 2.100 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 7,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.900 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 2% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 31% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Rho sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.350 €/m<sup>2</sup> e 2.450 €/m<sup>2</sup>.

Rho ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.900 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 38% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 214% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.



Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Terrazzano (1.650 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Lucernate (1.900 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.100 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.550 €/m<sup>2</sup>).

Dinamica dei prezzi a Rho e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Rho mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,17%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Rho, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.900 /m <sup>2</sup>	€ 9,8 /m <sup>2</sup> /mese
attico	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	-
bifamiliare	€ 1.850 /m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	€ 10,8 /m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente	€ 2.100 /m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	€ 8,1 /m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 2.100 /m <sup>2</sup>	€ 10,6 /m <sup>2</sup> /mese
monolocale	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	€ 12,2 /m <sup>2</sup> /mese

A Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.930 al metro quadro, con un aumento del 5,41% rispetto a Agosto 2020 (1.831 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rho ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 1.930 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.764 al metro quadro.

Prezzi al metro quadro delle zone di Rho

Nel corso del mese di Agosto 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Rho è stato più alto nella zona San Carlo - San Paolo, con € 2.234 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Stellanda - Castellazzo con una media di € 1.608 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Rho è stato più alto nella zona Mazzo - Pantanedo, con € 11,20 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona San Giovanni con una media di € 9,10 al mese per 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 - RHO PASSIRANA ZONA D1**

**Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: ottimo**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.800,00/2.300,00**

**BOX (€/mq) Min Max 750,00/1.200,00**

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2020. RHO PROVINCIA SETTORE NORD OVEST**

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

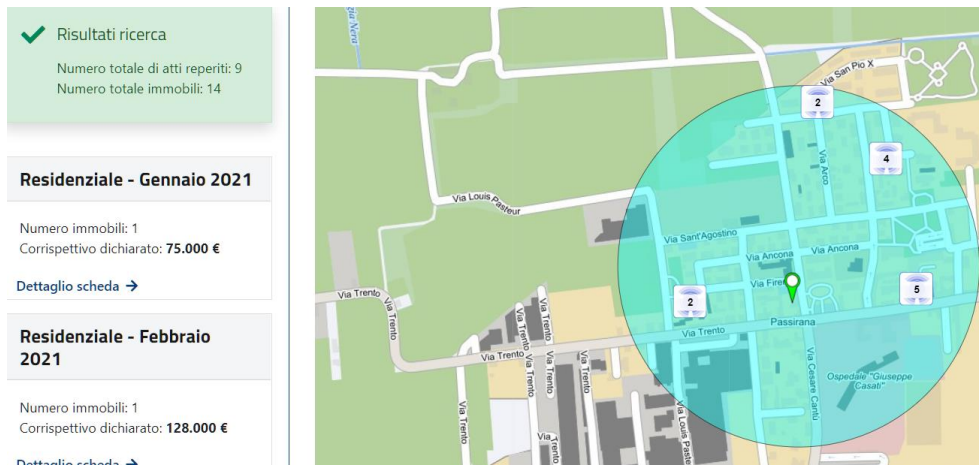
**Tipologia: Appartamenti nuovi Valore Mercato (€/mq) Min Max 2.300,00/2.800,00**

**BOX A CORPO €. 16.500,00/22.000,00**

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

**€/mq. 1.798,08**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GENNAIO 2021 E GIUGNO 2021 NEL RAGGIO DI 300 m**



**Prezzo venduto €/mq: 1.850,46**

## 9.2 Fonti d'informazione

TECNO CASA – 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 3	48,00	€ 2.109,71	€ 101.265,96
BALCONE	0,50	€ 2.109,71	€ 1.054,85
CANTINA	1,25	€ 2.109,71	€ 2.637,13
BOX PERTINENZIALE	7,20	€ 2.109,71	€ 15.189,89
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.147,84
Valore corpo			€ 104.957,95
Valore Accessori			€ 15.189,89
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 120.147,84</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>56,95</b>	<b>1</b>	<b>€ 120.147,84</b>

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
ABITAZIONE PIANO 3	Con accessori	56,95	€ 2.109,71	€ 120.147,84

**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%)	6.007,39 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	4.487,75 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.876,00 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.776,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.110,88
<b><u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u></b>	<b>€ 114.140,45</b>

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 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 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 18/09/202

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 BUOZZI 6 p 3 -1S



























