



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**PRISMA SPV S.R.L. (E PER ESSA DOVALUE SPA)**  
intervenuto: CONDOMINIO VIA VALLEAMBROSIA 17/23  
contro: OMISSIS/OMISSIS

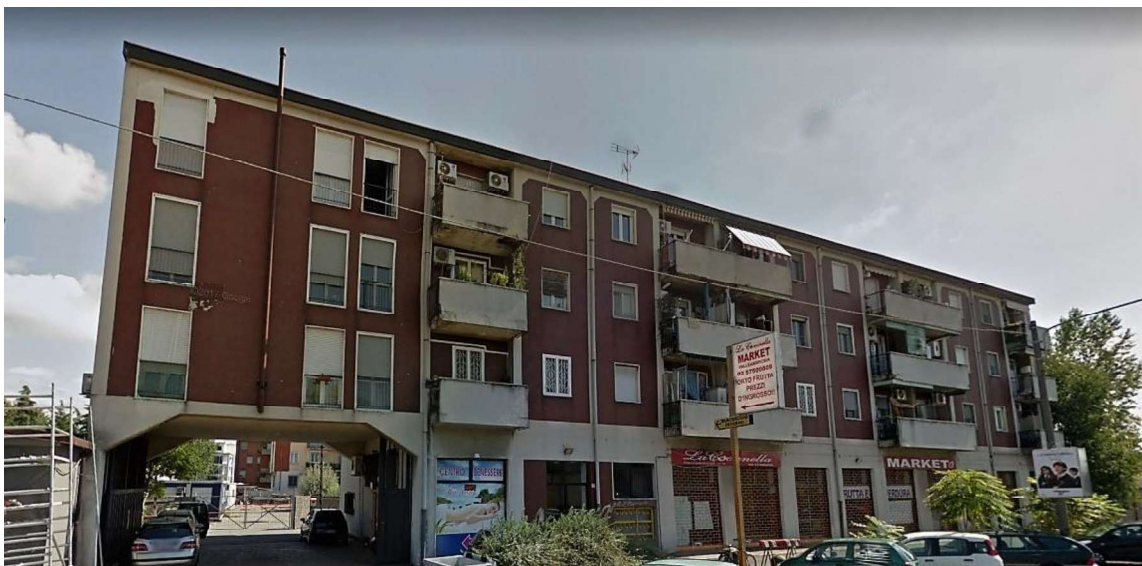
**RGE. 53/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa BURZA**  
**UDIENZA DEL 12/01/2022 ad ore 10:00**

Custode: avv. Venditti

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO UNICO: in 20089 ROZZANO (MI) Via Valleambrosia 23 piano 2





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **20089 Rozzano (MI) via Valleambrosia 23**

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

Dati Catastali: **foglio 1, particella 28, subalterno 11**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **56.732,48**

da occupato: €. 43.630,90





## LOTTO 001

(Appartamento mq 36)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20089 Rozzano (MI) via Valleambrosia 23, quartiere VALLEAMBROSIA appartamento ad uso abitazione su ballatoio comune composta da 2 vani comunicanti con servizi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300. L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in totale di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di:

- 1/2 OMISSIS nato in REPUBBLICA DOMINICANA il 1970 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata in REPUBBLICA DOMINICANA il 1976 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 ROZZANO ( Codice: H623) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/2 OMISSIS nato in REPUBBLICA DOMINICANA il 1970 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata in REPUBBLICA DOMINICANA il 1976 OMISSIS

dati identificativi: **fg. 1; part. 28; sub. 11.**

dati classamento: **cat A/3;** Cl 2; Cons 3,5v; RC €. 271,14;

Indirizzo: VIA VALLEAMBROSIA n. 19 n. 21 piano: 2;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Partita: 1000030

##### 1.4. Coerenze

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

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione





Numero civico errato; il corretto è il numero 23.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano - Fascia/zona: periferica - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

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

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono FORUM ASSAGO).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO PAVESE.

Principali collegamenti pubblici: di superficie: metropolitana distante 5 min auto MM2 ASSAGO FORUM; autobus distante 15 min a piedi linea 72.

Collegamento alla rete autostradale: superstrada Strada Provinciale ex Strada Statale 35 dei Giovi, autostrada distante 5 min auto A7.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Valleambrosia n. 23 – Rozzano (MI), zona periferica del comune, a ridosso del forum di Assago. E' caratterizzata da un'edilizia residenziale di tipo popolare.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1989.

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

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 36** senza accessori

Il bene è ubicato nel comune di Rozzano a poche centinaia di metri dal confine di Milano





e del centro direzionale di Assago Milano Fiori. in uno stabile condominiale a cortina affacciato su strada e con ballatoio comune verso cortile di accesso alle singole Ul. Piano 2 senza ascensore.

Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione

Appartamento doppio affaccio esposto a EST con finestre su ballatoio verso cortile e Ovest con balcone e finestra su strada. Appartamento composto da soggiorno con ingresso da ballatoio comune finestra su ballatoio e portafinestra con balcone su strada, camera con finestra su strada e bagno.

### **Corpo A:**

#### Appartamento mq 36:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. Citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a GAS termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- 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: BUONE

### **2.4. Breve descrizione della zona**

Rozzano è un comune italiano di 41 437 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia, sulla direttrice che collega il capoluogo Milano a Pavia. Il territorio del comune è attraversato dal Lambro Meridionale. L'area naturalistica presente nell'area comunale di Rozzano è parte del Parco Agricolo Sud Milano. Comune a fortissima immigrazione meridionale, negli anni sessanta del Novecento ha quintuplicato gli abitanti. Secondo le statistiche ISTAT[9] al 31 dicembre 2016 la popolazione straniera residente nel comune metropolitano era di 4 515 persone, pari all'11% della popolazione.

Rozzano è attraversata longitudinalmente dall'Autostrada A50 (Tangenziale Ovest di Milano) e lambita a ovest dall'Autostrada A7 ("Milano-Serravalle"); nel territorio comunale sono

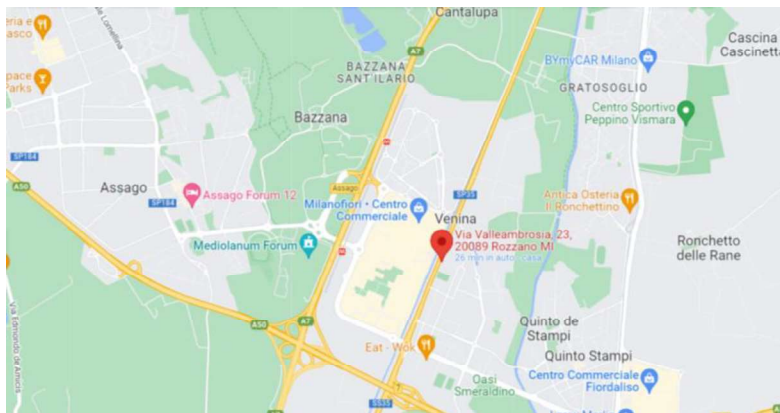
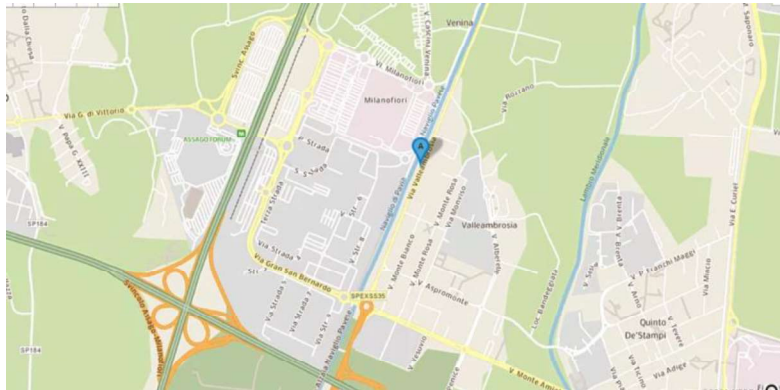


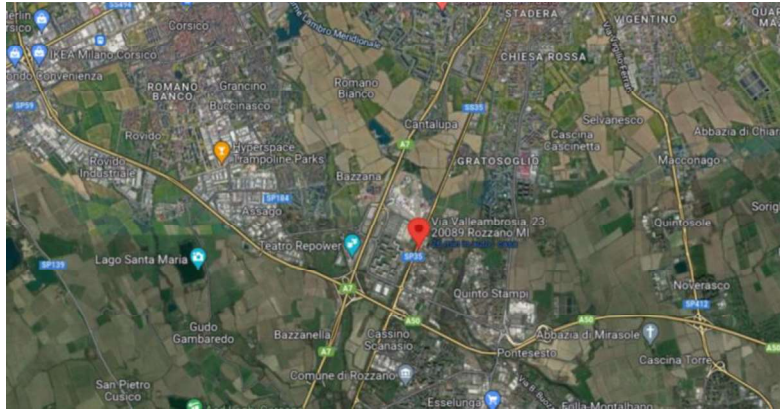


presenti due svincoli della Tangenziale Ovest, lo svincolo n° 7 SS35 Pavia/Milano Ticinese e lo svincolo n° 7bis Rozzano Quinto de' Stampi/Milano Via dei Missaglia. Il comune metropolitano, inoltre, è attraversato dalla strada provinciale (ex strada statale) 35 dei Giovi che unisce Milano a Genova, passando per il passo dei Giovi.

Il comune metropolitano non è servito da linee metropolitane o ferroviarie. È presente invece la Metrotranvia Sud, che collega Rozzano, con capolinea in Via Guido Rossa, al centro di Milano, con capolinea nei pressi della Piazza del Duomo; tale servizio è gestito dall'azienda dei trasporti pubblici locali ATM, che lo indica come linea 15. Vi sono anche varie linee di autobus, gestite da ATM, Autoguidovie e PMT, che collegano Rozzano ai comuni e ai quartieri limitrofi.

Valleambrosia fa parte del comune di Rozzano, in provincia di Milano, nella regione Lombardia. La frazione o località di Valleambrosia dista 1,64 chilometri dal medesimo comune di Rozzano di cui essa fa parte. Davanti al centro MILANOFIORI davanti al Naviglio Pavese ed al proseguimento di via Chiesa Rossa.





## 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 22/03/2018, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Venditti, si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

L'occupante si dichiara disoccupato con moglie lavoratrice; dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie e 1 minore (M 2010).

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

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

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

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

## 4 PROVENIENZA







#### 4.1. Attuali proprietari dal 27/07/2005

- 1/2 OMISSIS nato in REPUBBLICA DOMINICANA il 1970 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata in REPUBBLICA DOMINICANA il 1976 OMISSIS
- 

in forza di atto di compravendita (attuali proprietari dal 27/07/2005), con atto stipulato il 27/07/2005 a firma di Notaio OMISSIS sede Milano ai nn. 67844/14443 di repertorio;

trascritto il 04/08/2005 a MILANO 2 ai nn. RG 123765 RP

A favore: 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: € 90.000,00

Prima casa

#### 4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 01/12/1988 al 27/07/2005

- 1/1 OMISSIS nata a VITTORIA il 1957 OMISSIS

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( ante ventennio fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 01/12/1988 a firma di OMISSIS notaio in Rozzano ai nn. 46920 di repertorio;

registrato il 12/12/1988 a Milano Atti privati ai nn. 32094 2V;

trascritto il 29/12/1988 a MILANO 2 ai nn. RG 99173 RP 70233.

A favore: 1/1 OMISSIS

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Rosario Franco in Sesto San Giovanni alla data del 22/03/2017, 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 12/12/2022 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno del dissequestro.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

##### **Trascrizione pregiudizievole, SEQUESTRO PREVENTIVO del 20/02/2017**

a firma di PROCURA REPUBBLICA - TRIBUNALE DI MACERATA CF 80010720433 Sede MACERATA (MC) ai nn. 4538/2016 di repertorio;

trascritta il 22/03/2017 a MILANO 2 ai nn. RG 32672 RP 21263.

a favore di 1/2 ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 84005410158:

contro 1/2 OMISSIS - .







derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO.

FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 791.894,37 PER OMISSIS.

NB: Si precisa che il sequestro trascritto in data 22/03/2017 n. presentazione 106 è posteriore alla nota di trascrizione del pignoramento trascritto nella stessa data 22/03/2017 n. presentazione 99 e notificato ai debitori ai sensi art. 140 in data 04/01/2017.

Sequestro preventivo anche contro: OMISSIS Per la quota di 1/1 - BASIGLIO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 195 Subalterno 32 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8 vani Indirizzo VIA DON SILVIO COIRA SNC - PIANO TERRA S1 N. civico - Scala C - Immobile n. 2 - BASIGLIO (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 195 Subalterno 55 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE. FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.325.355,82 PER OMISSIS

### **Annotazione a trascrizione PROVVEDIMENTO DISSEQUESTRO**

Data 18/02/2022 Numero di repertorio 275/2022 Autorità emittente TRIBUNALE DI MACERATA  
Codice fiscale 800 120 80430 Sede MACERATA (MC)

Trascritta a Milano 2 Registro generale n. 152145 Registro particolare n. 18504 del 28/10/2022

a favore di ½ ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM) Codice fiscale 84005410158:

contro ½ OMISSIS - .

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 21263 del 22/03/2017.

- **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 27/07/2005**

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di Notaio OMISSIS Sede MILANO ai nn. 67845/14444 di repertorio;

registrata il 03/08/2005 a Milano ATTI PUBBLICI ai nn. 10920 1T,

iscritta il 04/08/2004 a MILANO 2 ai nn. RG 123766 RP 32728,





a favore di 1/1 UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.  
contro ½ OMISSIS – ½ OMISSIS,  
derivante da MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: €. 260.000,00.  
Importo capitale: €. 130.000,00.  
Durata ipoteca: 25 anni al termine delle rate del mutuo.  
Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 in totale.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento del 09/01/2017**

- Pignoramento, del 09/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MI ai nn. 61511 di repertorio; trascritto il 22/03/2017 a MILANO 2 ai nn. RG 32665 RP 21260.

- a favore di 1/1 UNICREDIT S.P.A.  
contro ½ OMISSIS - ½ OMISSIS  
derivante da MUTUO FONDIARIO.

- IL VALORE DEL PROCEDIMENTO AL MOMENTO DELLA DOMANDA E' PARI A €. 117.136,88 OLTRE INTERESSI E SPESE.

- NB: Si precisa che il pignoramento trascritto in data 22/03/2017 n. presentazione 99 è antecedente alla nota di trascrizione sequestro preventivo trascritto in data 22/03/2017 n. presentazione 106.

- **Altre trascrizioni**

- nessuna

## 6 CONDOMINIO

Al momento del sopralluogo l'immobile è amministrato dallo Studio CAVOSI&GRATTACASO Via A. gramsci 15 Rozzano che ha fornito le informazioni che seguono: (in all)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 32,692 /1000

L'allacciamento gas all'appartamento del sig. Cruz è stato sospeso per morosità.

### 5.3. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 1.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 2.200,00





Totale insoluto €. €. 1.910,00 alla data del sopralluogo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuno

#### **5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

adattabile

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di ROZZANO PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 26 del 10/12/2012, l'immobile ricade in zona CITTA' CONSOLIDATA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - tessuto residenziale a medio alta densità. DISOMOGENEO SATURO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Classi di sensibilità paesistica, aree comprese nel parco agricolo Sud Milano - aree lungo il naviglio Pavese.

ZONA ESISTENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

FASCIA DI TUTELA DEL NAVIGLIO PAVESE.

Zona di rispetto dei pozzi idropotabili.

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3 della SF

Indice di permeabilità (IP) = 30%

Altezza massima (H) = 20,00 m

Distacco tra pareti finestrate (Di-f) = 1/1, e comunque non inferiore a 10,00 m - Distacco tra pareti non finestrate (Di-nf) = 75% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 10,00 m - Distanza dai confini (Dm) = 50% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 5,00 m - Distanza dalla strada

(Ds) = 5,00 m - Da = 1 albero/80 m<sup>2</sup> Ss, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

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 di Rozzano:

- LICENZA DI NUOVA COSTRUZIONE intestata a ALLIEVI Antonio del 02/07/1962 n. 695. Variante 02/05/1978 n. 1574. Variante 19/01/1983 n. 26104.
- ABITABILITA' richiesta il 09/11/1962 rilasciata il 20/04/1965.
- Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. 12087 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, presentata il 24/04/1989. Dichiarazione all'interno dell'atto notarile di proprietà. PRATICA IRREPERIBILE ALL'INTERNO DEL FASCICOLO.

### 7.2 Conformità edilizia:

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

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

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.

Si precisa che NON si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica





convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 7.3 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".

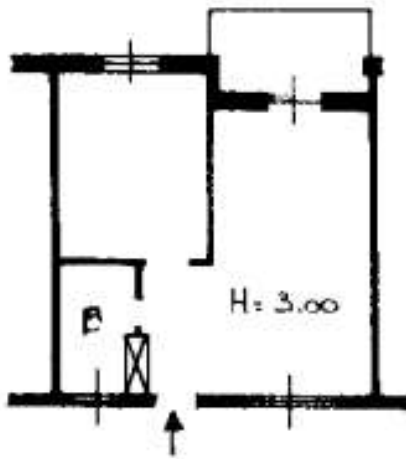
Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 2	sup lorda di pavimento	35,00	1	35,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
<b>TOT</b>		<b>39,00</b>		<b>36,00</b>

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





VIA VALLAMBROSIA



CORTILE COMUNE

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 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

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

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

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

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%;

seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

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

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

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la







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

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

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

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

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

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

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

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

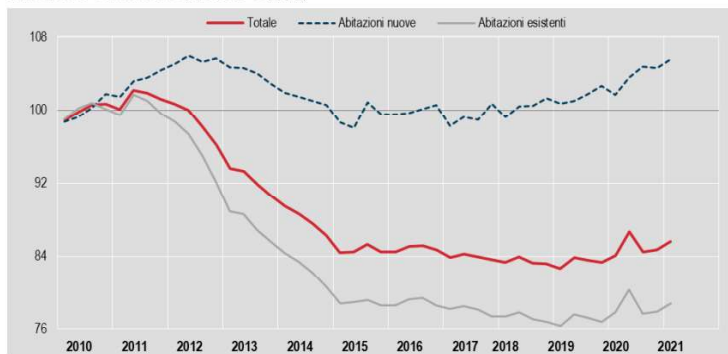
Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.

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





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



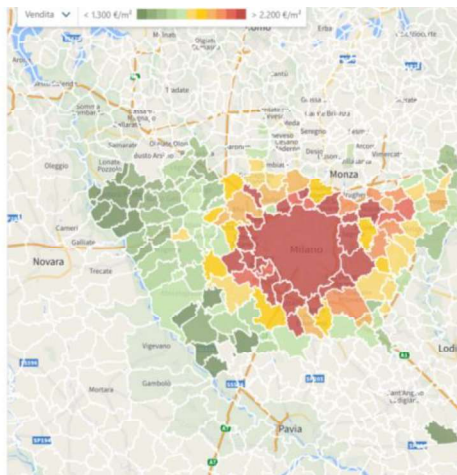
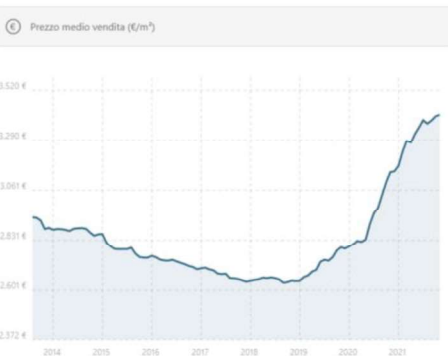
(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.  
(b) I dati del primo trimestre 2021 sono provvisori.

### Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

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

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella provincia di Milano

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



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

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

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

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m<sup>2</sup>.





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

La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 18% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 348% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m<sup>2</sup> e 3.100 €/m<sup>2</sup>.

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

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

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

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.311 al metro quadro, con un aumento del 8,63% rispetto a Novembre 2020 (3.048 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 3.311 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.728 al metro quadro.

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

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

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

**Rozzano**, con una popolazione di 39.983 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 9 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Valleambrosia, Quinto Stampi, Cassino Scansio.





In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Valleambrosia** con oltre 232 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 1.230 annunci immobiliari, di cui 588 in vendita e 642 in affitto, con un indice complessivo di 30 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Rozzano è compreso in tutta la città tra 1.750 €/m<sup>2</sup> e 2.150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,6 €/m<sup>2</sup> mese e 7,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.250 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 14% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 23% inferiore alla quotazione media provinciale (2.950 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.750 €/m<sup>2</sup> e 2.750 €/m<sup>2</sup>.

Rozzano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.250 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 62% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 462% in più rispetto ai prezzi medi a Ravanusa (AG), 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 Cassino Scanasio (2.150 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Valleambrosia (2.400 €/m<sup>2</sup>).

?	zona	vendita
?	Cassino Scanasio	€ 2.150 /m <sup>2</sup>
?	Quinto Stampi	€ 2.250 /m <sup>2</sup>
?	Valleambrosia	€ 2.400 /m <sup>2</sup>

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Rozzano mostra che negli ultimi 3 mesi del 2021 i prezzi sono in debole aumento (+1,31%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Rozzano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

Valleambrosia è una zona centrale della città di Rozzano. E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 18% di tutte le transazioni immobiliari di Rozzano.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Valleambrosia è di circa 2.400 €/m<sup>2</sup>, superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 2.250 €/m<sup>2</sup>.

Il prezzo degli appartamenti è uniforme nella zona e circa il 60% degli annunci è compreso tra 1.900 €/m<sup>2</sup> e 2.800 €/m<sup>2</sup>.

tipologia	vendita
appartamento	€ 2.400 /m <sup>2</sup>
bivano	€ 2.400 /m <sup>2</sup>
trivano	€ 2.400 /m <sup>2</sup>





**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 OLTRE AL PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE STESSO OPPORTUNAMENTE RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ'.**

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune ROZZANO Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale**

**Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.350,00/1.800,00**

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – I semestre 2022. ROZZANO**

**Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.350,00/1.450,00**

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

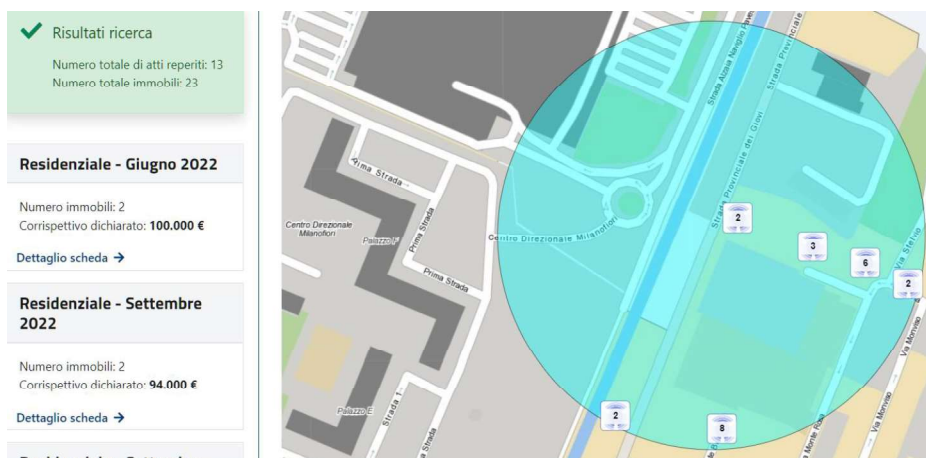
**€/mq. 2.559,71**

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI SETTEMBRE 2021 E SETTEMBRE 2022 NEL RAGGIO DI m. 200**

**Prezzo venduto €/mq 1.727,93**







L'immobile è stato acquistato nel 2005 ad un prezzo di €/mq 2.500,00.

## 9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2021 - I trimestre 2022.

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021)

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021; 1° semestre 2021.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - I semestre 2022.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 1 2022.





**9.3 Valutazione LOTTO 001**

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 2	35,00	€ 1.819,66	€ 63.688,21
BALCONE	1,00	€ 1.819,66	€ 1.819,66
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.507,87
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 65.507,87</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>36,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 65.507,87</b>

**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%)

3.275,39 € - 3.275,39 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

3.300,00 € - 3.300,00 €

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

2.200,00 € - 2.200,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.656,00 €

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

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

43.630,90 €

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

**56.732,48 €**

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

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





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 53/2017

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 alle parti a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li 21/12/2022

l'Esperto Nominato

