



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
OMISSIS

con avv.

intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**
contro
OMISSIS

R.G.E. 148/2022

Giudice delle Esecuzioni:

UDIENZA DEL 08/01/2025 ore 10:00

Custode: avv.

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3-1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3

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

Dati Catastali: **Foglio 11 Particella 349 Subalterno 717**

Corpo B

Beni in 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p -1S

Categoria: **C/2** [Cantina]

Dati Catastali: **Foglio 11 Particella 349 Subalterno 718**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 152.236,96

da occupato: €. 120.187,0



LOTTO 001

(Appartamento 96 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3 -1S appartamento ad uso abitazione posto al piano 3 composto da 5 locali oltre servizi e 1 balcone.

1 Vano di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS**

Liberato di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di INZAGO (Codice:E317) come segue:

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio 11 Particella 349 Subalterno 107**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 7; Consistenza 5 v; Superficie Catastale Totale mq 96 - Totale escluse aree scoperte mq 93; RC. € 258,23 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VESCOVO GARIBALDO Scala C Interno 8 Piano 3-S1

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

Partita: 1000414

Il sub. 107 proviene dal Tipo P Anno 1977 Protocollo 23452 Categoria A00 per SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23452.1/1977)

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: pianerottolo-altra UI-map 294/ map 294/map 294/ altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: altra UI/corridoio comune/altra UI/terrapieno-bocca di lupo.

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



di trascrizione

L'unità immobiliare sopra descritta risulta Unità immobiliare soppressa dal 24/08/2022 per VARIAZIONE del 24/08/2022 Pratica n. MI0337620 in atti dal 24/08/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 337620.1/2022).

La soppressione ha originato i seguenti attuali immobili:

Foglio 11 Particella 349 Subalterno 717; Foglio 11 Particella 349 Subalterno 718.

IL PIGNORAMENTO GRAVA SUL SUB 107 UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO, CHE HA DATO ORIGINE AGLI ATTUALI SUB 717 e 718.

CORPO: A

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano 3 composto da 5 locali oltre servizi e 1 balcone.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1/1 OMISSIS

dati identificativi: **Foglio 11 Particella 349 Subalterno 717**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 7; Consistenza 5 v; Superficie Catastale Totale mq 94 - Totale escluse aree scoperte mq 90; RC. €. 258,23 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7C Scala C Interno 8 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/09/2022 Pratica n. MI0350054 in atti dal 08/09/2022 SOST.PLAN.ERRATA PROT.337620/2022 (n. 350054.1/2022).

Partita: 1000414

Il sub. 717 proviene dal sub 107 Unità immobiliare soppressa per VARIAZIONE del 24/08/2022 Pratica n. MI0337620 in atti dal 24/08/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 337620.1/2022).

Il sub. 107 proviene dal Tipo P Anno 1977 Protocollo 23452 Categoria A00 per SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23452.1/1977).

Coerenze da nord a sud in senso orario: pianerottolo-altra UI-map 294/ map 294/ map 294/ altra UI.

CORPO: B

1.8 Descrizione del bene

In Comune di 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p -1S 1 vano di cantina posto al piano seminterrato.

1.9 Quote e tipologia del diritto pignorato



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

1/1 OMISSIS

dati identificativi: **Foglio 11 Particella 349 Subalterno 718**

dati classamento: Categoria **C/2**; Classe 4; Consistenza mq 8 – Superficie Catastale Totale mq 9; RC. €. 14,87 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7C Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/08/2022 Pratica n. MI0337620 in atti dal 24/08/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 337620.1/2022)

Partita: 1000414

Il sub. 718 proviene dal sub 107 Unità immobiliare soppressa per VARIAZIONE del 24/08/2022 Pratica n. MI0337620 in atti dal 24/08/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 337620.1/2022).

Il sub. 107 proviene dal Tipo P Anno 1977 Protocollo 23452 Categoria A00 per SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23452.1/1977).

Coerenze da nord a sud in senso orario: altra UI/corridoio comune/altra UI/terrapieno-bocca di lupo.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3 -1S- 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: 15 min a piedi BUS Z 404 MELZO/GESSATE – Z 405 GESSATE/TREVIGLIO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in 20065 INZAGO (MI) VIA VESCOVO GARIBALDO n. 7/C p 3 -1S , zona semi centrale del comune, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano a bassa densità di tipo civile contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 70. del secolo scorso



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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 96 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale costituito da più palazzine all'interno di giardino condominiale. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio E-S verso giardino interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano mediamente edificato.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4 vani comunicanti con servizio e balcone.

Appartamento piano 3 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno balconato, corridoio, cucina abitabile con balcone, 2 camere 1 bagno. Doppia esposizione.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento mq. 94

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 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 legno e metallo, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: semiblindata;
- porte interne: in legni;
- imp. citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio anche ACS;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;



- impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: DISCRETE.

Corpo B

Cantina mq 9 n. 8

- porta d'accesso: in ferroo;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- finestra con vetro retinato;
- IE a vista;

condizioni generali: DISCRETE.

2.4. Breve descrizione della zona

Inzago è un comune italiano di 11 404 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte del territorio della Martesana, è attraversata a sud dal Naviglio della Martesana, che divide pressoché in due parti il paese, ed è lambita e attraversata a nord dal Canale Villoresi.





2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al CATASTO ENERGETICO al n. 1511400012210 del 21/05/2010 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 180,49 kWh/m²a APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

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 05/12/2024 16:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato l'immobile occupato saltuariamente da amici e parenti.

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 (in allegato)**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 24/05/2010

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 24/05/2010;

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio OMISSIS Repertorio 26627/5914 del 24/05/2010 in RIVOLTA D'ADDA (CR);

Registrato a Crema il 25/05/2010 n. 2930 1T;

trascritto a Milano 2 in data 31/05/2010 - Registro Particolare 40639 Registro Generale 68240.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS



Relativamente al sub 107 poi sub 717/718,

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 13/11/1978 al 24/05/2010

- **1/1 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS in MI rep 9182;
registrato a Milano Atti Privati il 21/11/1978 n. 43742 A2;
trascritto a Milano 2 il 06/12/1978 RG 55775 RP 46754.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 IMMOBILIARE

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/05/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 30/11/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 24/05/2010

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 26628/5915 del 24/05/2010 in RIVOLTA D'ADDA (CR);

Registrata a Crema il 25/05/2010 n. 2931;

Iscritta a Milano 2 il 31/05/2010 - Registro Particolare 15803 Registro Generale 68241

a favore 1/1 BANCA

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca di cui di capitale, durata del vincolo al termine delle rate del mutuo.

Grava su sub 107.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/02/2022

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 2215 del 05/02/2022 derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 2 il 28/04/2022 - Registro Particolare 39722 Registro Generale 58788

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

in favore di 1/1 OMISSIS

Grava su sub 107

5.3 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.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio BRAGA con sede in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,57/1000

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

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NP

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di INZAGO APPROVATO DCC 18 del 09/06/2021.

TUC_B1 TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' -Classe paesaggistica:2 Sens.paesaggistica:SENSIBILITA' BASSA ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Destinazione ammessa:RESIDENZIALE - Destinazione non ammessa:PRODUTTIVO - Altra destinazione non ammessa:TERZIARIO - Specifica dest.funzionale non ammessa-terziario:COMMERCIALE - Specifica dest.funzionale non ammessa-commercio:GRANDE DISTRIBUZIONE.

Parametri generali

TUC_B1 residenziale di completamento ad alta densità al quale si applicano i seguenti indici urbanistici:

If = 1,8 mc/mq

IC = 40 %

H = 12 m



Dc = pari ad $1/2$ di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante;

De = in aderenza o non minore di 10 m;

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi;

Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop).

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 :

- Denuncia per Opere Edilizie n. 81/74 del 30/09/1975
- Autorizzazione di Abitabilità n. 81/74 del 28/10/1977

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

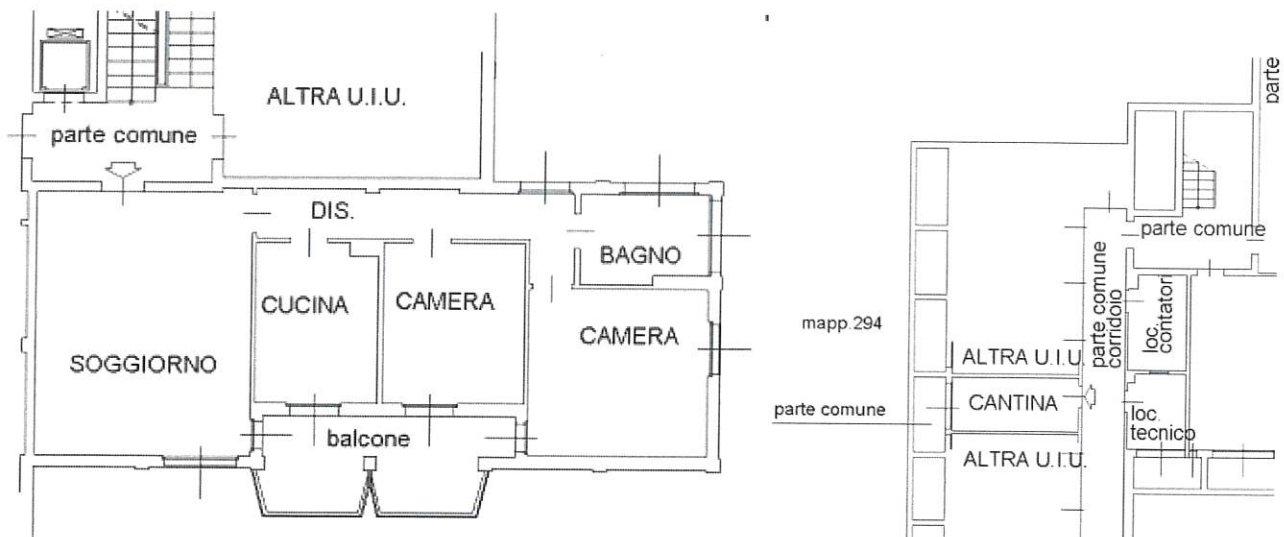
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 3	sup lorda di pavimento	94,00	1	94,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,67	0,35	3,03
CANTINA	sup lorda di pavimento	9,00	0,35	3,15
TOT		111,67		100,18

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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



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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 era seguita una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si confermava come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano calarono del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si rese visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, tornarono a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici.. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata 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%).

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.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevedeva una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna"*.

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *"Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva"*.

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.



Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

"La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà



causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% 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 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m²).

Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

Inzago, con una popolazione di 11.278 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 24 Km da Milano. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia



sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 534 annunci immobiliari, di cui 504 in vendita e 30 in affitto, con un indice complessivo di 47 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone ad Inzago è compreso in tutta la città tra 1.700 €/m² e 2.165 €/m² per la compravendita e tra 6 €/m² mese e 7,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.125 €/m²) è di circa il 6% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.265 €/m² ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (3.460 €/m²).

I prezzi ad Inzago sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 1.310 €/m² e 2.750 €/m² nel 60% dei casi.

Inzago ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.125 €/m², quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 462% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Inzago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,99%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Inzago, 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 12% 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 13% negli ultimi 3 mesi.

tipologia *	vendita
appartamento	€ 2.100 /m ²
attico	€ 2.500 /m ²
bivano	€ 1.900 /m ²
casa indipendente	€ 1.900 /m ²
casa semindipendente	€ 1.800 /m ²
mansarda	€ 2.650 /m ²
quadrivano	€ 2.300 /m ²
trivano	€ 2.100 /m ²
villa	€ 1.700 /m ²

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Inzago. Il periodo di riferimento è Novembre 2024.

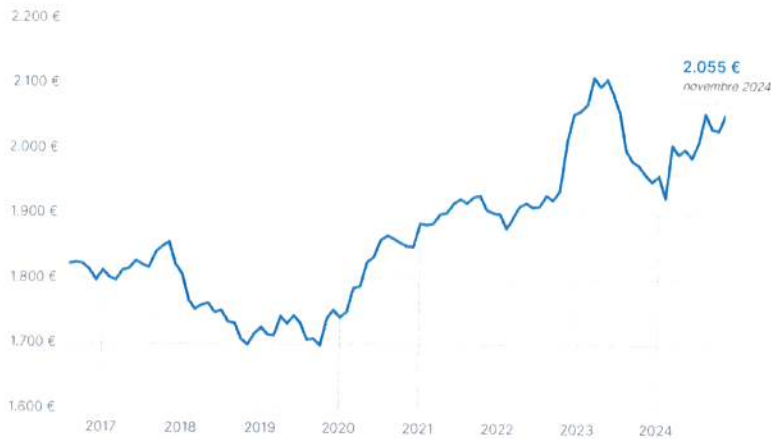


Vendita

2.055 €/m²da 847 €/m² a 5.420 €/m²

Affitto

9,79 €/m²da 6,06 €/m² a 22,47 €/m²



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.055 al metro quadro, con un aumento del 4,69% rispetto a Novembre 2023 (1.963 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Inzago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € 2.112 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.927 al metro quadro.

A Novembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Inzago è stato di € 2.055 al metro quadro, rispetto ai € 3.856 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Inzago è stato di € 9,79 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,28 della media provinciale.

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 2024 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: INZAGO Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale



Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.250,00/1.750,00

agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: INZAGO
Fascia zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO
Codice zona: 01
Microzona: 0

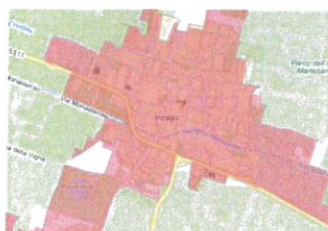
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2150	L	6	7,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2750	L	7,4	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2100	L	6,3	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	3,9	6,2	L



CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2024.
PROVINCIA SETTORE EST INZAGO

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

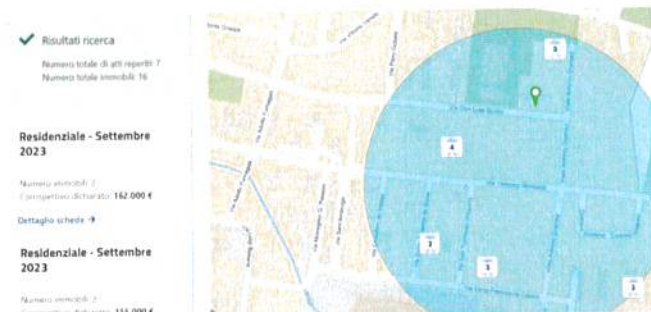
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.050,00/1.500,00

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

€/mq. 1.894,40



LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 8 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI AGOSTO 2023 E 2024 NEL RAGGIO DI m. 200



Prezzo venduto €/mq: 1.697,40

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 2022. I-II-III_IV trimestre 2023

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

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 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 1° semestre 2024.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 1° semestre 2024.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1e 2 2023 1 2024.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1/2/24;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023/24 n. 3/2023 3 2024 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2024

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 3	94,00	€ 1.599,54	€ 150.357,06
BALCONE	3,03	€ 1.599,54	€ 4.853,81
CANTINA	3,15	€ 1.599,54	€ 5.038,56
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	100,18		€ 160.249,43



Valore corpo	97,03		€ 155.210,87
Valore Accessori	3,15		€ 5.038,56
Valore complessivo intero	100,18		€ 160.249,43
Valore complessivo diritto e quota	100,18	1	€ 160.249,43

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%)

8.012,47 € -6.012,47 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € - €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € NP

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.665,95 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 120.187,07€

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 152.236,96€

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE



Il pignoramento grava sul sub 107 Unità immobiliare soppressa successivamente al pignoramento. La soppressione ha generato il sub 717 cat A3 – sub 718 cat C2.

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 20/12/2024

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
 - ALL 2 Verifica assenza contratti affitto;
 - ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
 - ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
 - ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
 - ALL. 7 Titolo di provenienza
 - ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
 - ALL. 9 Verbale sopralluogo
 - ALL. 10 APE