



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Condominio Via Toscanini 6

intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**

contro: **OMISSIS**

con avv.

R.G.E. 1555/2019

Giudice delle Esecuzioni:

UDIENZA DEL 28/1/2025 ore 9.30

Custode: avv. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in **20030 Senago, Via A.Toscanini 6 (già via XXIV Maggio 21)** p 1 -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20030 Senago, Via A.Toscanini 6 (già via XXIV Maggio 21) p 1 -1S

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

Dati Catastali: **Foglio 19, Part. 68, Sub 703**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **142.851,24**

da occupato: €. 111.168,87



LOTTO 001

(Appartamento 109 mq con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20030 Senago, Via A.Toscanini 6 (già via XXIV Maggio 21) p 1 -1S appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 4 locali oltre servizio e 1 balcone e vano pertinenziale di cantina posto 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** OMISSIS

Libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di 602 SENAGO (MI) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

dati identificativi: **Foglio 19, Part. 68, Sub 703**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Consistenza 6,5 v; Superficie Catastale Totale mq 109 - Totale escluse aree scoperte mq 107; RC. €. 520,33; sez Urbana.

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO n. 21 Piano 1-S1

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

Partita: 1006059

Il **sub. 703** proviene da **Tipo P Anno 1979 Protocollo 12686 cat. A00**, Unita' immobiliare soppressa dal 07/09/1998 per: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 07/09/1998 in atti dal 14/09/1998 ISTANZA N.5557/98 (n. 5557.1/1998).

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord a sud in senso orario: giardino comune/giardino comune/pianerottolo vano scala-giardino comune/giardino comune.

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



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

Il bene pignorato è identificato alla via XXIV Maggio 21 attualmente corrispondente alla via A.Toscanini 6.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20030 Senago, Via A.Toscanini 6 (già via XXIV Maggio 21) p 1 -1S- Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA 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: Sufficiente è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS Z114 SARONNO GARBAGNATE PALAZZOLO – Z 182 BOLLATE PADERNO CESATE SOLARO – Z 183 BOLLATE PADERNO PALAZZOLO – Z 130 LIMBIATE BOLLATE – Z 181 SOLARO BOLLATE – Z 195 PADERNO.

S1 S3 GARBAGNATE PARCO GROANE

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8 – SP 119

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa lungo SP 119 nei pressi dell'alzaia del Canale Villoresi, all'interno dell'ambito del Parco delle Groane, in un complesso immobiliare posto in via Toscanini 6, zona periferica del comune ricca di verde e centri sportivi, a ridosso della provinciale e della ciclabile del Villoresi, in area verde interna. Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con ampia dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattoni a vista;
- 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: SUFFICIENTI.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 109 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale all'interno di giardino comune, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (NSEO) verso giardino interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano scarsamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di aree a verde ne accentua il pregio dell'inserimento in contesto agreste pur essendo a pochi minuti dal centro storico.

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

Abitazione di tipo economico piano 1 SENZA ascensore, composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, balcone, disimpegno, 2 camere e bagno finestrato; tripla esposizione E-N-O su giardino.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento mq. 109

- esposizione: tripla;
- 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 gres porcellanato, parquet, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetri doppi. Tapparelle in plastica ad innalzamento manuale e elettrificato esclusivamente nella sala;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con sopra luce in vetro;
- imp. citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa con termovalvole di contabilizzazione;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- 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: DISCRETE.



Cantina mq 4

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco a rustico;
- serramento esterno in vetro retinato a vasistas;
- H. 250;

condizioni generali della cantina: DISCRETE.

2.4. Breve descrizione della zona

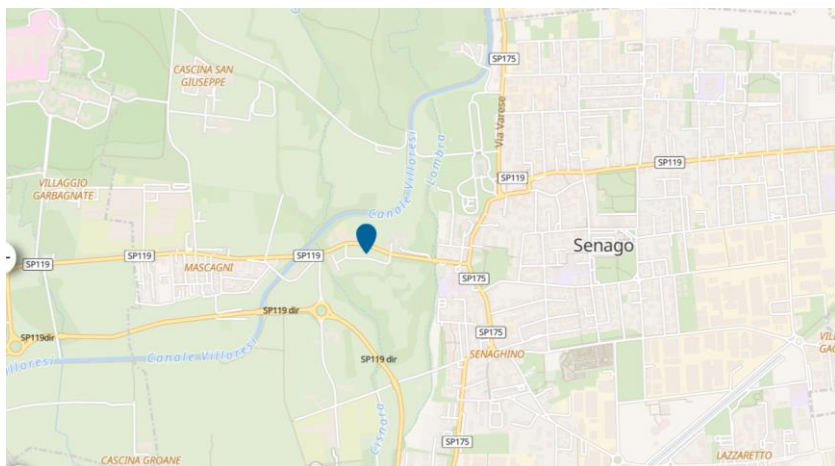
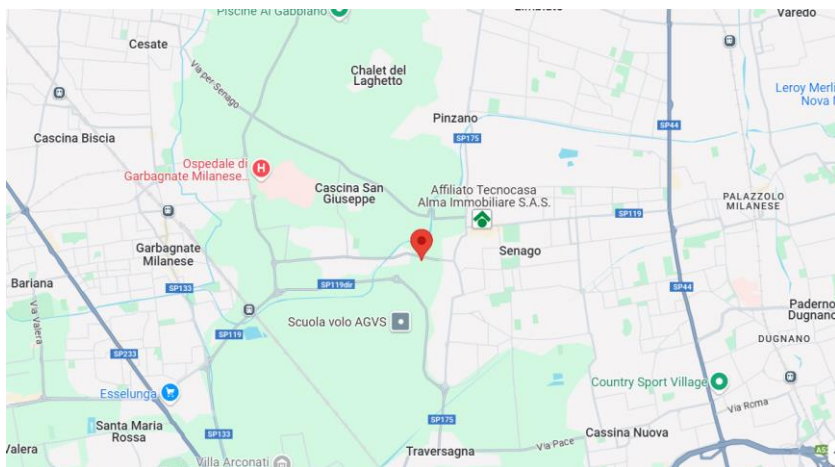
Cittadina di pianura, di origine antica, la cui economia si fonda sul felice connubio di attività agricole, industriali e terziarie da qui la forte espansione edilizia ne ha determinato la contiguità alle località di Paderno Dugnano e Limbiate dei comuni omonimi. Senago giace alle falde di un colle nella zona delle Groane; il suo territorio è solcato dai torrenti Viamate e Garbogera i quali, sin dai tempi più remoti produssero larghi e profondi avvallamenti ed ondulazioni sia a ponente che a nord-ovest del paese e presenta una vasta superficie di verde abbellita da alcune ville di delizia.

Senago è situato circa 14 chilometri a nord ovest dal centro di Milano a un'altitudine di 169 m s.l.m. Parte dei territori comunali sono inclusi nell'area del Parco delle Groane; inoltre il territorio comunale è attraversato dal Canale Villorosi.

Confina a nord con Limbiate, a sud con Bollate, a est con Paderno Dugnano, a ovest con Garbagnate Milanese e a nord-ovest con Cesate.

Nel XVII e XVIII secolo nei dintorni di Senago sorsero molte residenze signorili, dedicate allo svago e all'evasione dalla vita cittadina, col tempo tali dimore divennero il fulcro di una riorganizzazione del paesaggio agrario in grandi aziende padronali. Alcune ville resistono ancora oggi all'usura del tempo:





2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/11/2024 15:00, nel corso del quale è stato possibile



accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. OMISSIS si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la compagna.

L'occupante si dichiara lavoratore autista part time;

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 31/07/2002

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 31/07/2002

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 219531/5569 del 31/07/2002 in Milano;

Registrato a Milano 6 il 02/08/2002 n. 4572 2V;

trascritto a Milano 2 in data 01/08/2002 - Registro Particolare 59599 Registro Generale 101909

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Prezzo: €. 105.613,97

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 25/09/2001 al 31/07/2002

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

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 1860 del 25/09/2001 in Milano;

trascritto a Milano 2 il 08/10/2001 - Registro Particolare 67738 Registro Generale 106645

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

Contro: 1/1 OMISSIS

ANTE VENTENNIO dal 15/09/1998 al 25/09/2001



- **1/1 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 4114/1987 del 15/09/1998 in NOVA MILANESE (MI);

trascritto a Milano 2 il 28/09/1998 - Registro Particolare 54411 Registro Generale 75275

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Bisignano alla data del 11/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 10/01/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti a meno dell'ipoteca in rinnovazione del 2021.

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 25/09/2001

derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 1861 del



25/09/2001 in Milano;

Iscritta a Milano 2 il 08/10/2001 - Registro Particolare 25263 Registro Generale 106646
a favore 1/1 CREDITO BERGAMASCO SPA Sede BERGAMO (BG) CF: 00218400166
contro 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca £.420.000.000 di cui £. 210.000.000 di capitale;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

ISCRIZIONE del 29/09/2021 - Registro Particolare 25165 Registro Generale 136007
€. 216.911,90 di cui €. 108.455,95 di capitale.

a favore 1/1 CREDITO BERGAMASCO SPA Sede BERGAMO (BG) CF: 00218400166
contro 1/1 OMISSIS .

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Ipoteca legale del 27/09/2005

derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.60227/09/2005 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI
S.P.A. Repertorio 23532/68 del 27/09/2005

Iscritta a Milano 2 il 12/10/2005 - Registro Particolare 39594 Registro Generale 150068
a favore 1/1 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. MILANO (MI) CF: 09816500152
contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 13.237,58 di cui €. 6.618,79 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

Ipoteca legale del 27/09/2005

derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio
8459/68 del 28/04/2010;

Iscritta a Milano 2 il 04/05/2010 - Registro Particolare 12372 Registro Generale 54919
a favore 1/1 EQUITALIA ESATRI S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 09816500152
contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 63.685,02 di cui €. 31.842,51 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/09/2019

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 29913 del 26/09/2019



trascritto a Milano 2 il 07/11/2019 - Registro Particolare 90632 Registro Generale 138348
contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 CONDOMINIO TOSCANINI SENAGO (MI)
Per €. 16.736,01 Oltre spese ed interessi

5.3 Si precisa che **SI TRATTA** di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che potrebbero essere stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO VIALE ROMAGNA
26 MILANO – INA CASA.

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 CONTRI che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 90,490.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.739,76.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 5.290,02.**

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

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

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

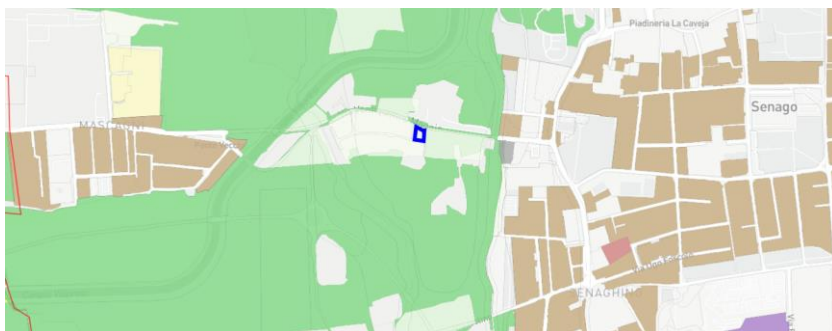


La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di SENAGO atto n. 28 del 11/06/2014 Burl n. 33 del 13/08/2014.

TUC. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ECOLOGICO – PARCO DELLE GROANE
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA CLASSE V. MOLTO ELEVATA

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.106/59 del 10/06/1959 EDILIZIA CONVENZIONATA – PIANO INA CASA
- OPERE INTERNE n. 161/75 del 17/09/1975 CHIESA MARCELLO

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

7.3 Conformità catastale



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

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA. Si precisa che il balcone è erroneamente posizionato sulla seconda finestra dall'ingresso mentre in realtà insiste sulla prima.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO.

RETTIFICA IN VISURA DELL'INDIRIZZO E DEL NUMERO CIVICO.

Costi stimati: €. 650,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

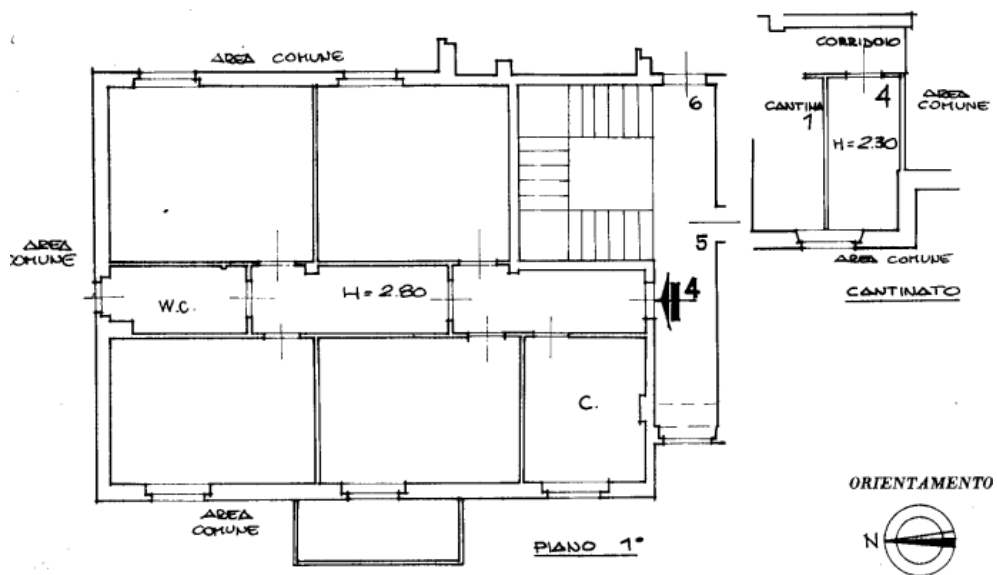
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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)

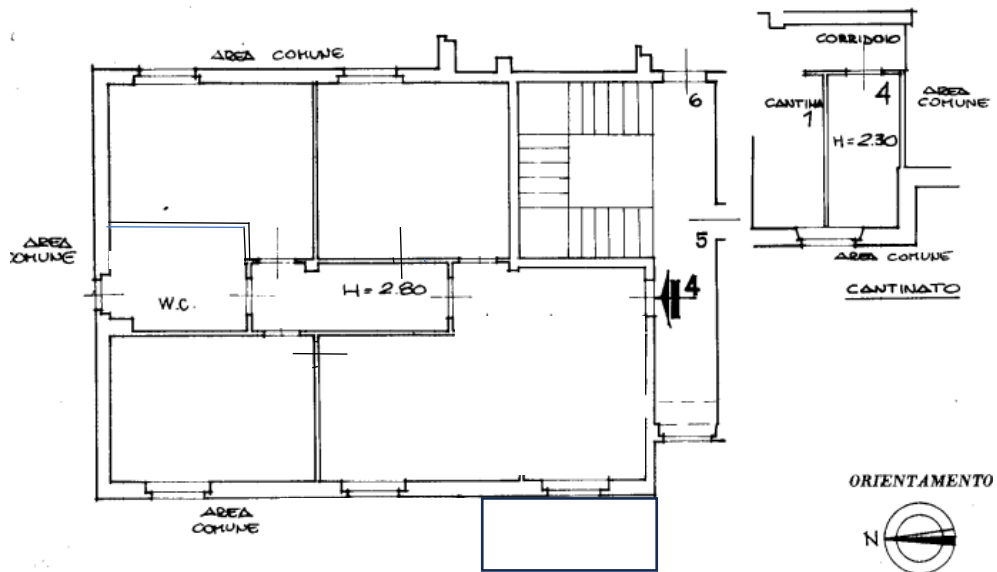
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 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 1	sup lorda di pavimento	109,00	1	109,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
TOT		113,00		110,00

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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

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.

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.



Senago, con una popolazione di 21.417 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 456 annunci immobiliari, di cui 422 in vendita e 34 in affitto, con un indice complessivo di 21 annunci per mille abitanti.

Case di qualità in affitto

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Senago è compreso in tutta la città tra 1.380 €/m² e 1.945 €/m² per la compravendita e tra 5,8 €/m² mese e 8,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.050 €/m²) è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.260 €/m² ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (3.460 €/m²).

Le quotazioni a Senago sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.440 €/m² e 2.695 €/m².

Senago ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.050 €/m², quindi circa il 69% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 519% in più rispetto ai prezzi medi a Barrafranca (EN), 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 a Senago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,44%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Senago, 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 7% 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 circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 2.050 /m ²	€ 9,8 /m ² mese
bifamiliare	€ 1.600 /m ²	-
bivano	€ 1.750 /m ²	-
casa indipendente	€ 1.750 /m ²	-
casa semindipendente	€ 1.850 /m ²	-
quadrivano	€ 1.950 /m ²	-
trivano	€ 2.000 /m ²	-



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.056 al metro quadro, con un aumento del 9,71% rispetto a Ottobre 2023 (1.874 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Senago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 2.056 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.789 al metro quadro.

A Ottobre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Senago è stato di € 2.056 al metro quadro, rispetto ai € 3.851 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Senago è stato di € 10,51 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,36 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 SENAGO Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice zona: D1 Microzona: 0**

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale



Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/1.650,00



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: SENAGO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1650	L	4,8	7,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2300	L	7,4	9,8	L

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2024. Provincia - Settore NORD - SENAGO COMPRAVENDITA - PERIFERIA

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

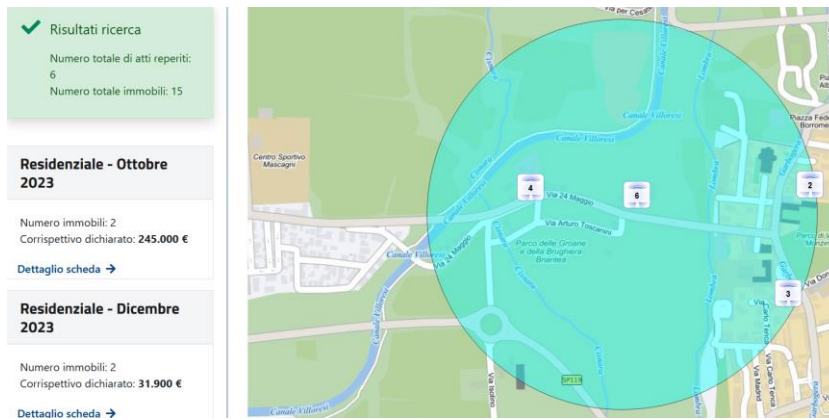
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/1.300,00

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

€/mq. 1.255,17



• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI AGOSTO 2023 E 2024 NEL RAGGIO DI m. 300**



Prezzo venduto €/mq: 2.039,69

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 trimestre 2024

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

Indagine NOMISMA 2024 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

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 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2024.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	109,00	€ 1.440,11	€ 156.971,74
CANTINA	1,00	€ 1.440,11	€ 1.440,11
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.411,85



Valore corpo			€ 156.971,74
Valore Accessori			€ 1.440,11
Valore complessivo intero			€ 158.411,85
Valore complessivo diritto e quota	110,00	1	€ 158.411,85

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%)

7.920,59 € - 7.920,59 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.350,00 € - 2.350,00 €

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

5.290,02 € - 5.290,02 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.013,17 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 111.168,87

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

€ 142.851,24

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

Oggetto di pignoramento.

L'attuale indirizzo via Arturo Toscanini 6 corrisponde al precedente via XXIV Maggio 21,

Il sottoscritto Arch. 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 16/01/2025

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
 - ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
 - 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