



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONDOMINIO VIA BISSONE 6 BARANZATE

con avv.
intervenuto:
con avv.

contro: **OMISSIS**

R.G.E. 1040/2023

Giudice delle Esecuzioni:
UDIENZA DEL 04/12/2024 ad ore 10:00

Custode: avv. Michele Giliberti

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO **20021 BARANZATE (MI), via BISSONE 6 p 5-9**





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in BARANZATE (MI), via BISSONE 6 p 5-9

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

Dati Catastali: **Foglio: 69 - Particella: 39 - Sub: 43**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi muniti di titolo

Contratti di locazione in essere

Presente

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 119.192,79

da occupato: € 92.585,67



LOTTO 001

(Appartamento 107 mq con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di BARANZATE (MI), via BISSONE 6 p 5-9 appartamento ad uso abitazione posto al piano 5 composto da 4 locali oltre servizio e 2 balconi e vano pertinenziale di solaio posto al piano 9 sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- OMISSIS.
- OMISSIS.

Coniugati tra loro in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di BARANZATE (Codice:A618) come segue:

Intestati: Proprietà

- OMISSIS.
- OMISSIS.

dati identificativi: **cat A3 Foglio: 69 - Particella: 39 - Sub: 43**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 3; Consistenza 6 v; Superficie Catastale Totale mq 107 - Totale escluse aree scoperte mq 103 ; RC. €. 511,29 ; sez Urbana.

INDIRIZZO: BARANZATE (MI), via BISSONE 6 p 5-9

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: via Milano/altra UI-vano scala/ cortile comune/ altra proprietà.

Del solaio - da nord a sud in senso orario: via Milano/altra UI/corridoio/altra UI.

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

nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BARANZATE (MI), via BISSONE 6 p 5-9 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva.

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: A8 USCITA RHO FIERA 5 min auto, AUTOBUS 560 - 566 , SP 46 , SS 33

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in BARANZATE (MI), via BISSONE 6, zona periferica del comune, a ridosso della zona industriale e della via Milano in prossimità dell'ospedale Sacco. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano affiancato a padiglioni industriali. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: klinker;
- 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: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ con/senza accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Milano e via Bissone con affaccio (SEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso dell'ospedale Sacco ne accentua l'eccesso del traffico.

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



Appartamento piano 5 con ascensore, composto da ingresso su corridoio 2 camere cucina abitabile ripostiglio 2 balconi doppia esposizione NE su strada e SO su cortile.

Un vano solaio al piano 9 sottotetto.

Corpo A:

Appartamento mq. 107

- esposizione: doppia;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
 - plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
 - pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
 - infissi esterni: in legno e tapparelle in plastica;
 - porta d'accesso: blindata;
 - porte interne: in legno;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: DISCRETE.

Solaio mq 3 n. 15

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". Comune con forte incremento demografico negli anni '60 e '70. Ha una percentuale di popolazione straniera pari al 31%. Aree protette dei Parchi Regionali



delle Groane e dal Parco Agricolo Sud Milano, dalla Riserva regionale dell'Oasi di Vanzago.

Per quanto riguarda il reticolo dei corsi d'acqua superficiali, spicca per importanza il bacino del fiume Olona, che ha determinato il disegno e la morfologia del territorio attraversato e i tre ambiti principali che caratterizzano rispettivamente i contesti territoriali nord-est, nord-ovest e sud, ovvero: le Groane, il sistema dell'Olona e il Parco Sud.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: MILANO.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Balossa.

Principali collegamenti pubblici: A8 USCITA RHO FIERA 5 min auto, AUTOBUS 560 - 566 , SP 46 , SS 33

Servizi offerti dalla zona: RHO FIERA, OSPEDALE SACCO, CIMITERO MAGGIORE, VIRGIN ACTIVE MILANO BARANZATE, COMUNE DI BARANZATE, PARROCCHIA, ESSELUNGA, NEGOZI - FARMACIA - CENTRI COMMERCIALI, CARCERE DI BOLLATE

2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15250000020-09 del 18/07/2019 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 159 kWh/m²a. Scaduto per decorrenza dal 18/07/2019 dei 10 anni del deposito nel CEER.

Successivamente nuovo APE del 27/02/2020 n. 1525000003120 Valido fino a 27/02/2030 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 211.10 kWh/m²a.

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 24/06/2024 ad ore 15:30 , nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Michele Giliberti si è rinvenuto occupante terzo con titolo che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia composta da moglie e tre figli minori, nati nel 2008, 2011 e 2013 e di svolgere l'attività di esercente attività di ristorazione/pizzeria a Milano.

L'occupante si dichiara lavoratore;



Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di MI2 risulta esistere un Contratto di locazione scaduto ad aprile 2024 e non prorogato intestato ai debitori

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato **quale dante causa come verificato (in allegato) e come affittuario:**

OMISSIS

Contratto 4+4 DAL 24/04/2020 AL 23/04/2024 N. 1305 SERIE 3T

RLI TELEMATICO ID. TELEM: TN620T001305000YG STIPULATO IL 13/05/2020 E REGISTRATO IL 13/05/2020 PRESSO L'UFFICIO DI DPVA UT SARONNO

Canone €. 9.000,00 annui

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 29/07/2009

- **OMISSIS**,
- **OMISSIS**,

proprietà per la quota di 1/1 dal 29/07/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 59768/25644 del 29/07/2009 in Bollate (MI);

Registrato a Milano 2 il 03/08/2009 n. 20295 1T;

trascritto a Milano2 in data 03/08/2009 - Registro Particolare 60778 Registro Generale 100709

A favore: OMISSIS OMISSIS

Contro: OMISSIS

Prezzo: €. 153.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO al 29/07/2009

- **OMISSIS**

Per **successione legittima** del signor OMISSIS deceduto il giorno 2 agosto **1977**;

dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro di Milano in data 31 gennaio **1978**;

registrata al n. 368/78

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 dicembre 1978 ai numeri 57119/47732;



atto di divisione autenticato dal Notaio OMISSIS di Milano in data 6 dicembre **1994** al n. 113022/10929 di repertorio;

registrato a Milano - Atti Privati in data 22 dicembre 1994 n. 027945 Serie 2V;

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30 dicembre 1994 ai numeri 107391/67110;

successivo atto di rettifica autenticato dal Notaio OMISSIS di Milano in data 25 marzo 2004 al n. 12979 di repertorio;

registrato a Milano 6 in data 6 aprile 2004 n. 300 Serie 2V;

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18 giugno 2004 ai numeri 87996/44393;

atto di divisione autenticato dal Notaio OMISSIS di Milano in data 10 dicembre **1998** n. 4928/2307 repertorio,

registrato a Milano - Atti Privati in data 18 dicembre 1998 n. 27102 Serie 2V;

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24 dicembre 1998 ai numeri 106175/75959 e successivi atti di rettifica autenticati dal medesimo Notaio in data 25 marzo 2004 al n. 12979 di repertorio, registrato a Milano 6 in data 6 aprile 2004 n. 300 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18 giugno 2004 ai numeri 87997/44394 ed in data 29 settembre 2008 al n. 22080/14025 di repertorio, registrato a Milano 6 in data 3 ottobre 2008 n. 26607 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6 ottobre 2008 ai numeri 145315/91725.

Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 18 maggio 1999 ai numeri 46608/32420, su bene immobile sito in Comune di Bollate ed identificato catastalmente al foglio 69, mappale 39, **subalterno 10**;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Milano, alla data del 27/11/2023, 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 24/11/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti ad eccezione della trascrizione del pignoramento.

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 29/07/2009

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 59769/25645 del 29/07/2009 in Bollate (MI);

registrata a Milano 2 il 03/08/2009 n. 20296 1T;

Iscritta a Milano 2 il 03/08/2009 - Registro Particolare 21639 Registro Generale 100710

a favore 1/1 BANCA

contro OMISSIS OMISSIS

Importo ipoteca €. 340.000,00 di cui €. 170.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/10/2023

Derivante da Decreto Ingiuntivo, UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO MILANO Repertorio 9/26555 del 16/10/2023

trascritto a Milano 2 il 29/11/2023 - Registro Particolare 113147 Registro Generale 161586.

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

in favore di 1/1 CONDOMINIO DI VIA BISSONE N. 6 Sede BARANZATE (MI) CF: 95632280152

Per €. 27.693.55 Oltre spese ed interessi

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio Milano Stabili con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 23,775.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal -01/01/2023 31/12/2023

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.675,95 2023 -€ 2.743,10 2014

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 5.391,05**

Totale insoluto € 32.575,76

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

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ACCESSIBILE

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 azzonato da vigente PGT del Comune di BARANZATE Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/07/2020.

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 BARANZATE:

- Denuncia per Opere Edilizie n. 373/1959

7.2 Conformità edilizia:

Non è allo stato possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione in quanto il perito è ancora in attesa di accesso agli atti.

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale corrispondente distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la conformità edilizia data la presenza di: conformità catastale; dichiarazione notarile del 29/07/2009 in cui si dichiara assenza modifiche immobile a tale data; conformità stato di fatto con stato



dichiarato in suddetto atto notarile; assenza pratiche edilizie da ricerca presso UT;

In ogni caso è' opinione di questo perito ritenere validi requisiti di abitabilità.

Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

Pertanto questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 1.800,00 per adeguamento planimetrico necessario per l'ottenimento della conformità edilizia.

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 **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

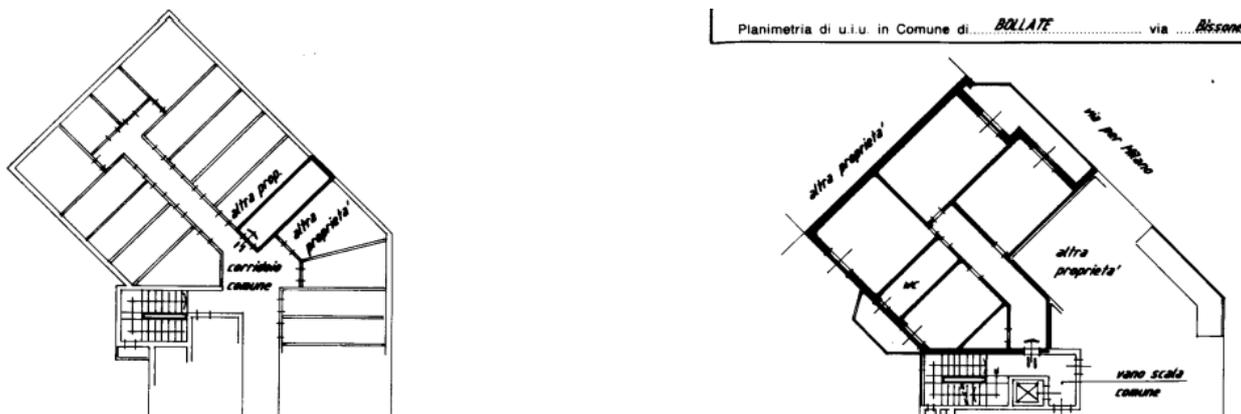
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma 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 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 5	sup lorda di pavimento	107,00	1	107,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	7,00	0,4	2,80
SOLAIO	sup lorda di pavimento	3,00	0,35	1,05
TOT		117,00		110,85



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.

ra 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.

Baranzate, con una popolazione di 11.837 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 8 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 250 annunci immobiliari, di cui 219 in vendita e 31 in affitto, con un indice complessivo di 21 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Baranzate è compreso in tutta la città tra 1.350 €/m² e 1.795 €/m² per la compravendita e tra 5,7 €/m² mese e 7,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.895 €/m²) è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.270 €/m² ed è anche di circa il 45% inferiore alla quotazione media provinciale (3.485 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 141),



limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.540 €/m² e 2.265 €/m².

Baranzate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.895 €/m², quindi circa il 71% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 431% 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 Baranzate mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente stabili (+0,15%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Baranzate, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.

A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.983 al metro quadro, con un aumento del 3,82% rispetto a Ottobre 2023 (1.910 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Baranzate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 2.003 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 € 1.774 al metro quadro.

tipologia ▲	vendita
appartamento	€ 1.850 /m ²
bivano	€ 1.900 /m ²
trivano	€ 1.750 /m ²

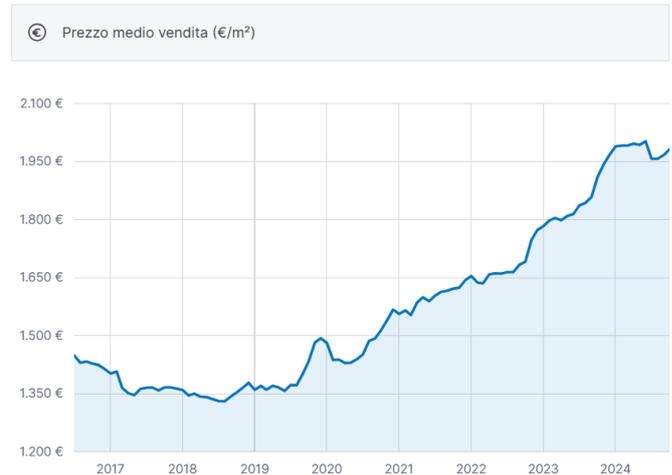
A Ottobre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Baranzate è stato di € 1.983 al metro quadro, rispetto ai € 3.851 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Baranzate è stato di € 12,63 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,36 della media provinciale.



Andamento dei prezzi degli immobili a Baranzate

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



Quotazioni immobiliari nel comune di Baranzate

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



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 - Comune: BARANZATE Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva**

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.000,00/1.400,00



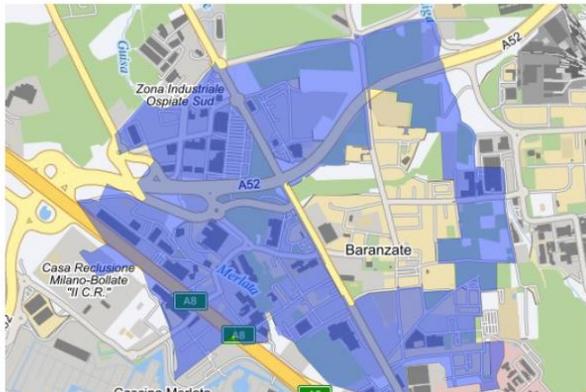
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: BARANZATE
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	5,8	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2200	L	7,1	11	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1900	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	4,5	5,4	L

Spazio disponibile per annotazioni



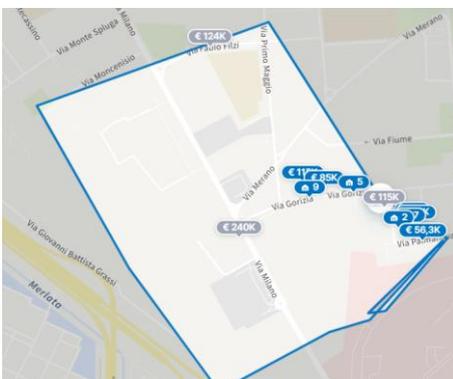
• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

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

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

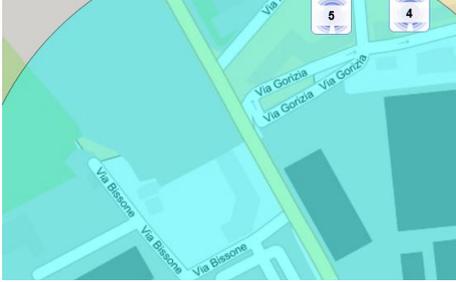
Valore Mercato (€/mq) Min Max 700,00/900,00

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



€/mq. 1.970,94

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

**Prezzo venduto €/mq: 1.688,24**

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 5	107,00	€ 1.200,14	€ 128.415,08
BALCONI	2,80	€ 1.200,14	€ 3.360,39
SOLAIO	1,05	€ 1.200,14	€ 1.260,15
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	110,85		€ 133.035,62
Valore corpo	109,80		€ 131.775,48



Valore Accessori	1,05		€ 1.260,15
Valore complessivo intero	110,85		€ 133.035,62
Valore complessivo diritto e quota	110,85	1	€ 133.035,62

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(5%) 6.651,78 € - 6.651,78 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 1.800,00 € - 1.800,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 5.391,05 € - 5.391,05 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 2.056,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **92.585,67 €**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 119.192,79 €

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a: **corpo A – Appartamento mq 107 piano 5** del 24/04/20 è stabilito nell'importo di: € 9.000,00/anno. 750,00 €/mese).

Posto che:

- Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo delle offerte degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura corrisponde a circa 15,45 €/mq/mese;
- Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese 4,50 e 5,40;
- Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a €/mq/mese **7,00**.

A seguito di tutto quanto sopra esposto, considerato che il canone di locazione NON risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato, è opinione di questo perito considerare il canone relativo al corpo C come CANONE CONGRUO.

CANONE CONGRUO



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

NESSUNA

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 25/11/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 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. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche NON PERVENUTE
 - ALL. 10 APE