



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
LEVITICUS SPV SRL
con avv.

intervenuto: **CONDOMINIO PRIMAVERA** con avv.

Contro **OMISSIS OMISSIS**

RGE. 896/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

UDIENZA DEL 05.11.2024 ore 9.30

Custode: avv. **Rossana Aceti**

RELAZIONE DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

LOTTO 1 in 2024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 156





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 156 PT S1**

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

Dati Catastali: **Foglio: 14 Particella: 204 Sub.: 701**

Corpo B

Beni in **20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 156 P-1S**

Categoria: **C/6** [box autorimessa]

Dati Catastali: **Foglio: 14 Particella: 202 Sub.: 4**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **85.795,16**

da occupato: **67.238,28**



LOTTO 001

(Appartamento mq 47 piano T con cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune 20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 156 appartamento ad uso abitazione posto al piano T composto da 2 locali oltre servizio 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**

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice:D912) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 14 Particella: 204 Sub.: 701**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 3; Consistenza 3 v; Superficie Catastale Totale mq 47 - Totale escluse aree scoperte mq 47; RC. €. 216,91 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VARESE n. 156 Scala B Piano T-S1

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

Partita: 1004111

Il sub 701 proviene dal sub 4 Unita Immobiliare soppressa per: VARIAZIONE del 30/10/1997 in atti dal 30/10/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 359532.1/1997).

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: altra UI/giardino comune/ giardino comune/enti comuni.

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



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

Pignoramento del 2021 sulla quota di 1/1 di OMISSIS.

Pignoramento del 2023 sulla quota di 1/1 di OMISSIS.

Si precisa che OMISSIS è deceduta il 07/01/2018.

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20029 Garbagnate Milanese (MI) VIA VARESE n. 156 Piano S1 n. 1 box al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice:D912) come segue

Intestati: Proprietà 1/1

- **OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 14 Particella: 202 Sub.: 4**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 9; Consistenza 11 mq; Superficie Catastale Totale mq 11; RC. €. 32,38 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VARESE n. 156 Piano S1

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

Partita: 840

1.9 Coerenze

da nord a sud in senso orario: altra UI/via Lucarelli/altra UI/corsello comune.

1:10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Pignoramento del 2021 sulla quota di 1/1 di OMISSIS.

Pignoramento del 2023 sulla quota di 1/1 di OMISSIS.

Si precisa che OMISSIS risulta deceduta in data 07/01/2018.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20029 GARBAGNATE MILANESE (MI)- Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 560 MILANO-BOLLATE-GARBAGNATE-Arese PASSANTE S1 S3 S 13

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Varese, zona con traffico normale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 47 P T con accessori (CANTINA)

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 lungo la via con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano T con ascensore, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Doppio affaccio EST SUD su giardino interno.



Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento mq. 47

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi, apertura battente e vasistas, tapparelle in plastica, inferriata in ferro apribile;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico ad accumulo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,04 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento: SUFFICIENTI**

Cantina mq 3

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- condizioni: SUFFICIENTI

Corpo B

Box mq. 11

- Accesso da cancello elettrificato su strada;
- 1 vano;
- Larghezza m. 2,16
- H. 2,25 m



- pareti: cemento
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: manuale in ferro doppia anta a battente
- condizioni: SUFFICIENTI

2.4. Breve descrizione della zona

Garbagnate Milanese è un comune italiano di 27 054 abitanti[1] della città metropolitana di Milano in Lombardia. Parte della conurbazione dell'hinterland milanese, è uno dei 28 comuni nell'area del Parco delle Groane.

La fermata ferroviaria di Garbagnate Parco delle Groane consente ancora oggi l'accesso al punto naturalistico meglio conservato del territorio comunale, un'area di 36 ettari del parco omonimo, attrezzato con piste ciclabili e aree picnic lungo il Canale Villoresi.

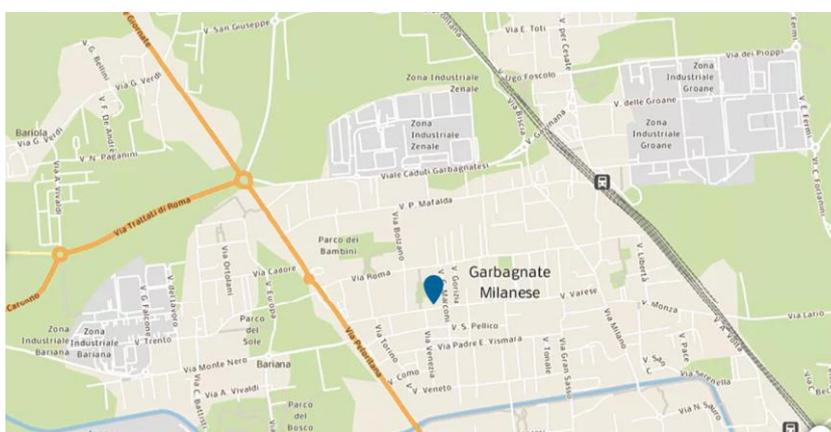
Al 31 dicembre 2023 la popolazione straniera era di 2.936 persone, pari al 10,87% della popolazione.

Garbagnate Milanese è interessata dalla strada provinciale ex strada statale 233 Varesina.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Milano-Saronno gestita da Ferrovienord S.p.A. (società del gruppo FNM), che collega la stazione di Saronno al capoluogo lombardo.

Il centro abitato è servito dalla stazione di Garbagnate Milanese. Dopo i lavori di adeguamento dell'infrastruttura, la stazione di Garbagnate Milanese diverrà il capolinea settentrionale della linea S13 che collega attualmente, attraverso il Passante di Milano, le stazioni di Milano Nord Bovisa e Pavia.





2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1510500008510 del 27/04/2010, APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. R. Aceti si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli da solo.

L'occupante si dichiara attualmente disoccupato;



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

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 07/01/2018

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 07/01/2018

In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1665 del 27/02/2023 in morte di OMISSIS Data di morte 07/01/2018

trascritta a Milano 2 in data 10/05/2023 - Registro Particolare 43949 Registro Generale 63056

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO al 07/01/2018

- **1/1 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS in Milano in data **18/07/1972** rep 151015; registrato a Milano ATTI PUBBLICI il 24/07/1972 n. 1420371 M serie T con L 31200;

trascritto a Milano 3 il 27/07/1972 RG 58489 RP 44622

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: £. 2.850.000

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia alla data del 27/10/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 10/10/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno dell'accettazione tacita di eredità del 2023 e del pignoramento del 2023.

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 14/02/2013

derivante da atto a CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 14290/7732 del 14/02/2013

Registrata a Milano

Iscritta a Milano 2 il 22/02/2013 - Registro Particolare 2649 Registro Generale 17824

a favore 1/1 BANCA DI LEGNANO S.P.A. Sede LEGNANO (MI) CF: 09492720157

contro 1/1 OMISSIS TERZO DATORE DI IPOTECA

Importo ipoteca €. 360.000,00 di cui €. 180.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/07/2021

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10683 del 18/07/2021

trascritto a Milano 2 il 22/10/2021 - Registro Particolare 101481 Registro Generale 149369

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



in favore di 1/1 LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA (RM) CF: 14978561000

Pignoramento del 16/06/2023

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 9684 del 16/06/2023

trascritto a Milano 2 il 29/06/2023 - Registro Particolare 63012 Registro Generale 90067

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

in favore di 1/1 LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA (RM) CF: 14978561000

Per €. 182.129,03 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni** nessuna

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

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

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

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

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,72 + 4,791 box

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

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

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

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NP



6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

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 azionato da vigente PGT del Comune di GARBAGNATE MILANESE approvato con deliberazione n. 2 del 02 Febbraio 2022, divenuto efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 4 Maggio 2022.

AZZONAMENTO DI PRG ESISTENTE – ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

CLASSE PAESAGGISTICA BASSA

risulta conforme/non 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

- Concessione per Opere Edilizie n. 99/64 IT 246/62 del 03/06/1964
- PRATICA EDILIZIA C 62/0246
- NO E 246
- Abitabilità 09/02/1964 n. 107 del 22/07/1964.

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

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.

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

7.3 Conformità catastale

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

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA



sono/non sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

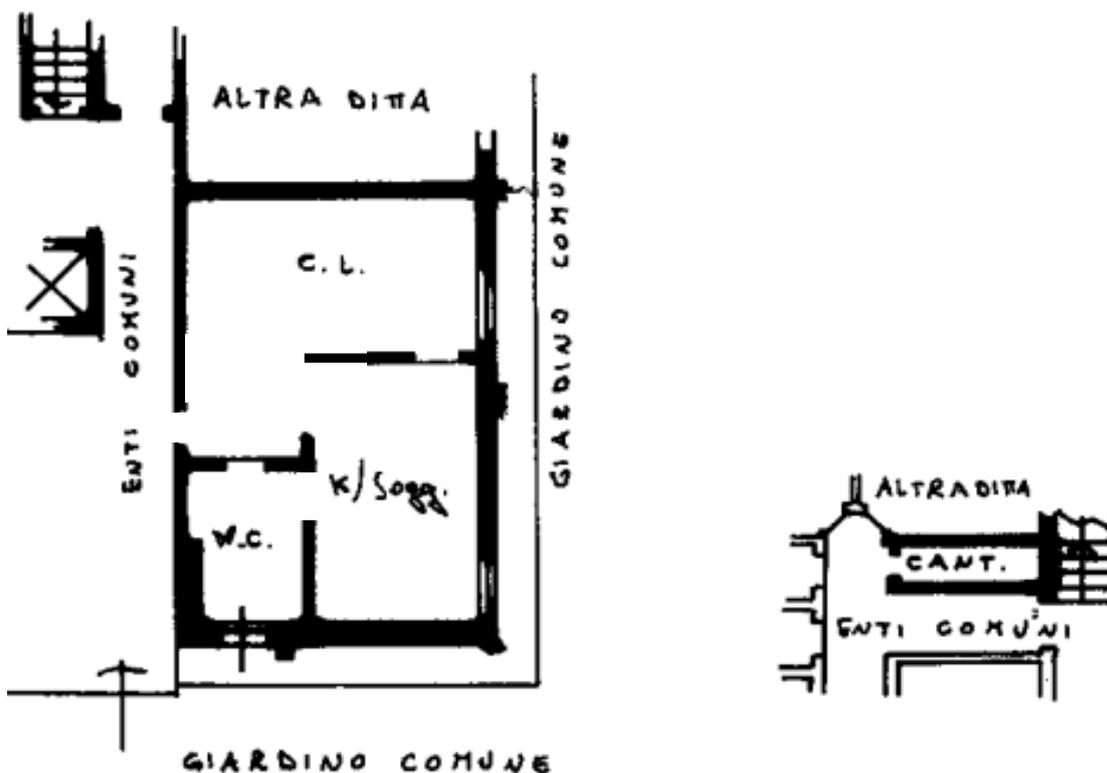
L'IMMOBILE È **NON CONFORME** DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

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)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO T	sup lorda di pavimento	47,00	1	47,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
BOX	sup lorda di pavimento	11,00	1	11,00





STRALCIO PLANIMETRIA STATO DI FATTO

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

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

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 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che



riguarda il mercato residenziale, sono tornati 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. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno precedente. 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, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, 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 prevede 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.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

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.

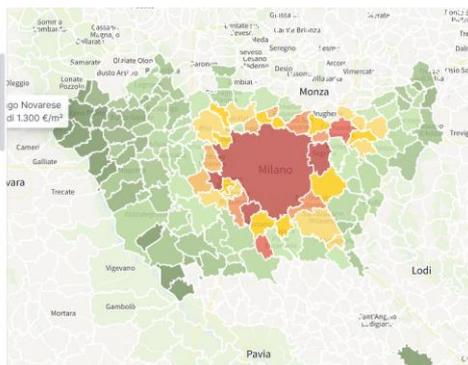
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

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.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.724 al metro quadro, con un aumento del 7,04% rispetto a Gennaio 2023 (3.479 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.724 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.368 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.377 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 974 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto



nel comune di Milano, con € 23,13 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 6,17 al mese per metro quadro.

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.

Garbagnate Milanese, con una popolazione di 26.836 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 15 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 616 annunci immobiliari, di cui 543 in vendita e 73 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Garbagnate Milanese è compreso in tutta la città tra 1.525 €/m² e 2.015 €/m² per la compravendita e tra 5,9 €/m² mese e 8,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.990 €/m²) è di circa il 11% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.260 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale

(3.430

€/m²).

Le quotazioni a Garbagnate Milanese sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.430 €/m² e 2.510 €/m².

Garbagnate Milanese ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.990 €/m², quindi circa il 72% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 414% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.997 al metro quadro, con un aumento del 6,79% rispetto a Settembre 2023 (1.870 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Garbagnate Milanese ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di € 2.000 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 € 1.824 al metro quadro.

A Settembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Garbagnate Milanese è stato di € 1.997 al metro quadro, rispetto ai € 3.847 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Garbagnate Milanese è stato di € 10,96 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,98 della media provinciale.



Dinamica dei prezzi a Garbagnate Milanese e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.950 /m ²	€ 10,8 /m ² /mese
bivano	€ 1.900 /m ²	-
casa indipendente	€ 1.850 /m ²	-
casa semindipendente	€ 1.950 /m ²	-
mansarda	€ 2.000 /m ²	-
quadrivano	€ 2.100 /m ²	-
trivano	€ 2.000 /m ²	-
ufficio	€ 1.600 /m ²	€ 9,3 /m ² /mese
villa	€ 1.800 /m ²	-

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 GARBAGNATE MILANESE Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.300,00/1.700,00 – BOX (€/mq) Min Max 800,00/1.200,00

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: GARBAGNATE MILANESE
Fascia/zona: Centrale/VILLORESI,%20PELORITANA,%20FERROVIA
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1700	L	6	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L	7,1	10,5	L
Box	Normale	800	1200	L	3,7	5,6	L

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

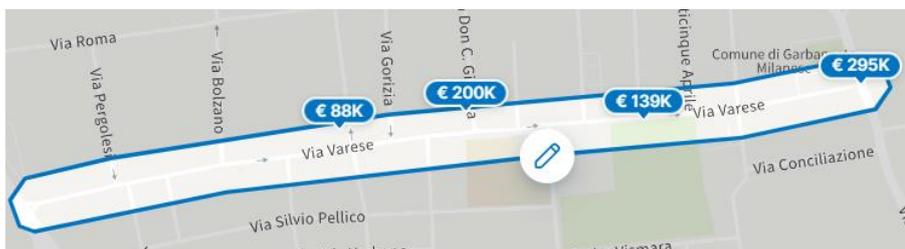
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2024. Provincia - Settore NORD GARBAGNATE (COMPRAVENDITA)

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

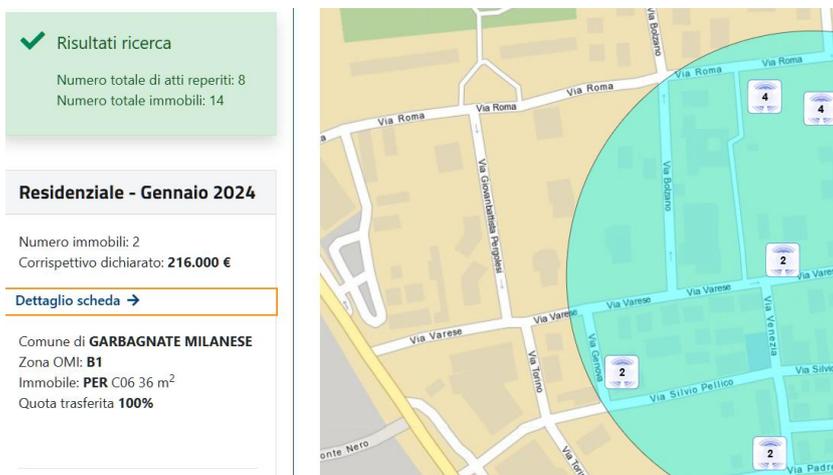
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.700,00/1.800,00 – BOX (a corpo) €. 13.000,00/17.000,00

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

€/mq. 2.071,46 per l'appartamento - €/mq. 1.071,30 per il box



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



Prezzo venduto €/mq: 1.463,48

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 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 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, 1° 2° semestre 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.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – ½-24;

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 T	47,00	€ 1.717,85	€ 80.738,87



CANTINA	0,75	€ 1.717,85	€ 1.288,39
BOX	11,00	€ 977,92	€ 10.757,12
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.784,38
Valore corpo			€ 80.738,87
Valore Accessori			€ 12.045,51
Valore complessivo intero			€ 92.784,38
Valore complessivo diritto e quota	58,75	1	€ 92.784,38

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%)	4.639,22 €	4.639,22 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o cata-stale:	2.350,00 €	- 2.350,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	NP
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.418,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		67.238,28 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		85.795,16 €

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

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 16/10/2024

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

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



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001 **IMMOBILE IN VIA VARESE 156 PT -1S**







































Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
LEVITICUS SPV SRL
CON avv.

Intervenuto: **CONDOMINIO PRIMAVERA** con avv.

Contro **OMISSIS OMISSIS**

RGE. 896/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

UDIENZA DEL 05.11.2024 ore 9.30

Custode: avv. **Rossana Aceti**

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTE 2-3 in 20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 152





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 2

Beni in **20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 152 PT S1**

Categoria: **C/1**[Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: **Foglio: 14 Particella: 145 Sub.: 701**

LOTTO 3

Beni in **20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE 152**

CATASTO TERRENI – **TERRENO SEMINATIVO 1**

Dati Catastali: **Foglio: 14 Particella: 200**

Stato occupativo

LOTTO 1: Al sopralluogo occupato da terzi con titolo

LOTTO 2: Al sopralluogo libero da cose e persone

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1: PRESENTE

LOTTO 2: NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta del lotto 2:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 80.491,20 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 102.435,52 €

Prezzo base d'asta del lotto 3:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 43.819,02 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 55.504,09 €



LOTTO 002

(Negozio mq 90 piano T con magazzino seminterrato)

LOTTO 003

(Fascia di terreno su strada)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 2

5.3. Descrizione del bene

In Comune 20024 GARBAGNATE MILANESE VIA VARESE n. 152 negozio 2 luci su strada con retro ad accesso su cortile e magazzino deposito sottostante collegato direttamente tramite scala, composto da 2 vani oltre servizio e sottonegozio con lavanderia.

5.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6, 5/6 di piena proprietà**

- **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: nessuno

5.5. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice:D912) come segue:

Intestati:

- **5/6 OMISSIS**
- **1/6 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 14 Particella: 145 Sub.: 701**

dati classamento: Categoria **C/1**; Classe 6; Consistenza 60 mq; Superficie Catastale Totale mq 90; RC. €. 1.533,88 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA VARESE n. 138 Piano S1-T

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

Il sub 701 proviene dal sub 4 e 43. Unita Immobiliari soppresse dal 02/03/2006 per: VARIAZIONE del 02/03/2006 Pratica n. MI0132700 in atti dal 02/03/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13000.1/2006).

NB: Si precisa che il numero civico è il n. 152 e non il 138.

5.6. Coerenze

da nord a sud in senso orario: cortile/pianerottolo comune/via Varese/altra Ul.

della cantina - da nord a sud in senso orario: cortile comune/ente comune/altra Ul/ altra Ul.



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

Pignoramento del 2021 sulla quota di 5/6 di OMISSIS – 1/6 OMISSIS.

Pignoramento del 2023 sulla quota di 5/6 di OMISSIS.

Si precisa che OMISSIS è deceduta il 07/01/2018.

LOTTO 3

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20029 Garbagnate Milanese (MI) VIA VARESE n. 152 terreno 210 mq, (ml 5,5X38) recintato incolto con accesso da strada.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6, 5/6 di piena proprietà**

- **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto TERRENI del Comune di GARBAGNATE MILANESE (Codice:D912) come segue

Intestati:

- **5/6 OMISSIS**
- **1/6 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 14 Particella: 200**

dati classamento: Qualità Classe: **SEMINATIVO 1**; Superficie; are 02 ca 10; Reddito dominicale €. 1,52 Reddito agrario €. 1,41.

Indirizzo: VIA VARESE n. 156 Piano S1

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 15/05/1963 in atti dal 25/01/1965 (n. 165)

Partita 2493.

La particella 200 proviene dalla 145

1.9 Coerenze

da nord a sud in senso orario: map 355-164/map 277/map 145/map 203.

1:10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Pignoramento del 2021 sulla quota di 5/6 di OMISSIS – 1/6 OMISSIS.

Pignoramento del 2023 sulla quota di 5/6 di OMISSIS.



Si precisa che OMISSIS è deceduta il 07/01/2018.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

6.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20029 GARBAGNATE MILANESE (MI) - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS 560 MILANO-BOLLATE-GARBAGNATE-Arese PASSANTE S1 S3 S 13

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Varese 152, zona con traffico normale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere.

6.2. Caratteristiche descrittive esterne

LOTTO 2

Edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- condizioni generali dello stabile: BUONE;

LOTTO 3

- Terreno a erba recintato con recinzione bassa in ferro e siepe a confine di condomini e con accesso su strada carrabile.
- condizioni generali: BUONE;

6.3. Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 2

UNITÀ COMMERCIALE MQ 90 P T con accessori (MAGAZZINO SOTTONEGOZIO)

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 lungo la via con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

Trattasi attualmente di unità commerciale adibita a negozio 2 luci composta da 2 vani



comunicanti con servizio.

Negozi 2 luci su strada piano T, composto da ampio locale e box commerciale, servizio al piano, retro con uscita su cortile, scala interna sottonegozio 20 mq con lavanderia. Doppio affaccio NORD SUD su strada e cortile interno.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in gres porcellanato, ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro, inferriata in ferro apribile. Serranda elettrificata;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia PT a vista -1S;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico ad accumulo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca nella lavanderia piano -1S;
- impianto di condizionamento: SPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 3,60 PT e 2,60 -1S circa;
- **condizioni generali dell'immobile BUONE**

LOTTO 3 TERRENO mq. 210

- circondato da recinzione e siepe
- affaccio su strada larghezza ml 5
- erba incolta.

6.4. Breve descrizione della zona

Garbagnate Milanese è un comune italiano di 27 054 abitanti[1] della città metropolitana di Milano in Lombardia. Parte della conurbazione dell'hinterland milanese, è uno dei 28 comuni nell'area del Parco delle Groane.

La fermata ferroviaria di Garbagnate Parco delle Groane consente ancora oggi l'accesso al punto naturalistico meglio conservato del territorio comunale, un'area di 36 ettari del parco omonimo, attrezzato con piste ciclabili e aree picnic lungo il Canale Villoresi.

Al 31 dicembre 2023 la popolazione straniera era di 2.936 persone, pari al 10,87% della popolazione.

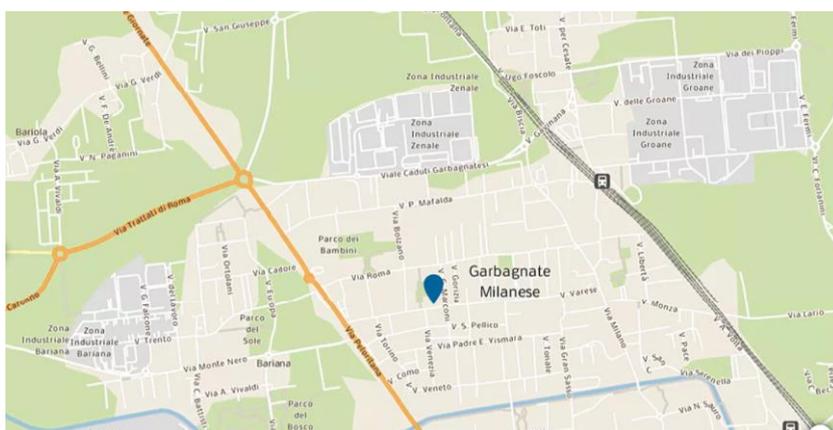
Garbagnate Milanese è interessata dalla strada provinciale ex strada statale 233 Varesina.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Milano-Saronno gestita da Ferrovienord S.p.A. (società del gruppo FNM), che collega la stazione di



Saronno al capoluogo lombardo.

Il centro abitato è servito dalla stazione di Garbagnate Milanese. Dopo i lavori di adeguamento dell'infrastruttura, la stazione di Garbagnate Milanese diverrà il capolinea settentrionale della linea S13 che collega attualmente, attraverso il Passante di Milano, le stazioni di Milano Nord Bovisa e Pavia.



LOTTO 2

6.5. Certificazioni energetiche

L'unità commerciale risulta censita al catasto energetico al n. 1510500053614 del 16/12/2014.



classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 112,19 kWh/m²a.
Scadenza 16/12/2024

6.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

6.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

7.1. Detenzione del bene LOTTO 2

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. R. Aceti si è rinvenuto occupante terzo munito di titolo che ha dichiarato di occuparli con propria attività di bar.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale DP2 risulta esistere Contratto di locazione ad uso commerciale.

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

7.2. Esistenza contratti di locazione LOTTO 2

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 6+6 stipulato in data 01/12/2014 -LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

registrato TN3 s 3T n. 3162 ID. TELEM: TN314T003162000NE STIPULATO IL 19/12/2014 REGISTRATO IL 19/12/2014 E PRESENTATO IL 19/12/2014 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO

durata del contratto fino al 30/11/2026

Canone €10.800,00 annui

7.3. Detenzione del bene LOTTO 3

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. R. Aceti si è rinvenuto il terreno libero.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale DP2 NON risulta esistere Contratto di locazione.

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



4 PROVENIENZA LOTTI 2-3

8.1. Attuali proprietari dal 18/09/2019

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 18/09/2019

In forza di DONAZIONE TRA VIVI ACCETTATA notaio OMISSIS Repertorio 16797/9583 del 18/09/2019
trascritta a Milano 2 in data 30/09/2019 - Registro Particolare 78061 Registro Generale 120161

A favore: 1/12 OMISSIS

Contro: 1/12 OMISSIS

8.2. Precedenti proprietari dal 07/01/2018 al 18/09/2019

- **11/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 07/01/2018

In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1665 del 27/02/2023
in morte di OMISSIS Data di morte 07/01/2018

trascritta a Milano 2 in data 10/05/2023 - Registro Particolare 43949 Registro Generale 63056

A favore: 5/6 OMISSIS

Contro: 5/6 OMISSIS

Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 12/12/2000 al 07/01/2018

- **10/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio OMISSIS Sede MILANO Data 12/12/2000 Numero di
repertorio 6670

trascritto a Milano 2 il 13/02/2001 Registro generale n. 13412 Registro particolare n. 9538

A favore: 2/12 OMISSIS

Contro: 1/12 OMISSIS – 1/12 OMISSIS

Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 10/12/1992 al 07/01/2018

- **8/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**



- **1/12 OMISSIS**

Successione in morte di OMISSIS del 28/08/2001 rep 4247/93

Trascritta a Milano 2 il 22/01/2003 RG 10517 RP 7148

Accettazione tacita notaio OMISSIS rep 6929/2971 del 15/03/2001

Trascritta a Milano 2 il 27/09/2003 RG 14617 RP 85461

Accettazione tacita notaio OMISSIS rep 6670 del 12/12/2000

Trascritta a Milano 2 il 27/09/2003 RG 140616 RP 85460

Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 27/12/1991 al 10/12/1992

- **1/2 OMISSIS**

- **1/2 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio OMISSIS in Rho il 27/12/1991 rep. 17143

Trascritto a Milano 2 il 27/01/1992 RG 12289 RP 10022

A favore: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio OMISSIS in Pavia alla data del 27/10/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)**) alla data del 10/10/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno dell'accettazione tacita di eredità del 2023 e del pignoramento del 2023.

9.1. 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 14/02/2013

derivante da atto a CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 14290/7732 del 14/02/2013

Registrata a Milano

Iscritta a Milano 2 il 22/02/2013 - Registro Particolare 2649 Registro Generale 17824

a favore 1/1 BANCA DI LEGNANO S.P.A. Sede LEGNANO (MI) CF: 09492720157

contro 1/12 OMISSIS TERZO DATORE DI IPOTECA 10/12 OMISSIS - 1/12 OMISSIS

Importo ipoteca €. 360.000,00 di cui €. 180.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/07/2021

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10683 del 18/07/2021

trascritto a Milano 2 il 22/10/2021 - Registro Particolare 101481 Registro Generale 149369

contro 10/12 OMISSIS – 2/12 OMISSIS per la quota di 1/1 in totale del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA (RM) CF: 14978561000

Pignoramento del 16/06/2023

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 9684 del 16/06/2023

trascritto a Milano 2 il 29/06/2023 - Registro Particolare 63012 Registro Generale 90067

contro 5/6 OMISSIS per la quota di 5/6 del diritto di piena proprietà

in favore di 5/6 LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA (RM) CF: 14978561000

Per €. 182.129,03 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni** nessuna

5.4 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai



sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

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

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: L'immobile si trova al civico 152 della via Varese.

6 CONDOMINIO

LOTTO 2

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

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

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

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

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NP

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili LOTTI 2 e 3

ACCESSIBILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

LOTTO 2

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 GARBAGNATE MILANESE approvato con deliberazione n. 2 del 02 Febbraio 2022, divenuto efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 4 Maggio 2022.

AZZONAMENTO DI PRG ESISTENTE – ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

CLASSE PAESAGGISTICA BASSA

risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.****LOTTO 3 TERRENO:**

TUC R1 ART 15 AREE AD INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune LOTTO 2

Non sono state rinvenute pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia LOTTO 2

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

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;

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

E' opinione di questo perito ritenere validi requisiti di abitabilità.

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

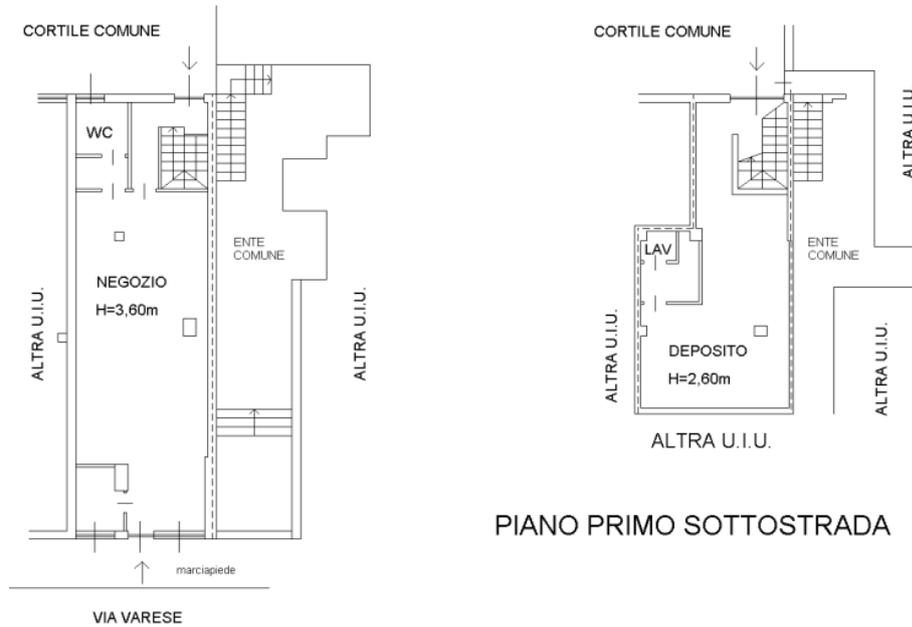
7.3 Conformità catastale LOTTO 2Al sopralluogo l'immobile risultava **conforme****L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.****8 CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 2 NEGOZIO PIANO T	sup lorda di pavimento	70,00	1	70,00



SOTTONEGOZIO -1S	sup lorda di pavimento	20,00	1	20,00
TERRENO LOTTO 3	TERRENO	210,00	1	210,00
TOT		300,00		300,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO MAPPA

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. mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 50% 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".

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

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 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati 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. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. 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.

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.

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, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, 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.

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 prevede 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.

Compravendite e affitti nel settore non residenziale

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. *“Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi evidenzia un aumento del 4,7. La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi riferita al primo semestre 2023 è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda. “Le variazioni dei canoni di locazione di uffici e negozi continuano ad essere trainate dai prezzi, con intensità analoghe. Si tratta di mercati di piccole dimensioni che, a giudizio degli operatori, sono risultati caratterizzati da stabilità sia dell'offerta che della domanda di immobili da locare”.*

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

“Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irrisori (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

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.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.

Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

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.

Garbagnate Milanese, con una popolazione di 26.836 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 15 Km da Milano.

A Garbagnate Milanese, su un totale di 603 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 36.

Prezzo medio locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Garbagnate Milanese presenti su Caasa, aggiornato mercoledì 16 ottobre 2024: 775 €/m².
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: -.

Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Garbagnate Milanese ha 2 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 1300 €/mq nella zona D1: I Maggio, Bariana, Enrico Fermi ad un massimo di 2000 €/mq nella B1: Villorresi, Peloritana, Ferrovia.

Il comune di Garbagnate Milanese ha 2 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 490 €/mq nella zona D1: I Maggio, Bariana, Enrico Fermi ad un massimo di 590 €/mq nella B1: Villorresi, Peloritana, Ferrovia.

Tipologia	Vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ²)
Ville e Villini	1650	5,12
Abitazioni civili	1569	4,88
Negozi	1412	8,00
Uffici	1425	6,00
Box	862	3,50
Capannoni tipici	750	3,50
Capannoni industriali	675	3,50
Laboratori	650	3,50
Magazzini	540	2,75



Zone	Vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ²)
Villoresi , Peloritana , Ferrovia	1203	5,38
I Maggio , Bariana , Enrico Fermi	1018	4,31

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Garbagnate Milanese negli ultimi 6 mesi



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, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata 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;

La dotazione di servizi;

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 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 GARBAGNATE MILANESE Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA**

Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Negozi -Magazzini - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00/2.100,00 – MAGAZZINO (€/mq) Min Max 500,00/700,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI,%20PELORITANA,%20FERROVIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	700	L	3,2	4,4	L
Negozi	Normale	1200	2100	L	7,5	13,1	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 GARBAGNATE (COMPRAVENDITA)

Tipologia: NEGOZI

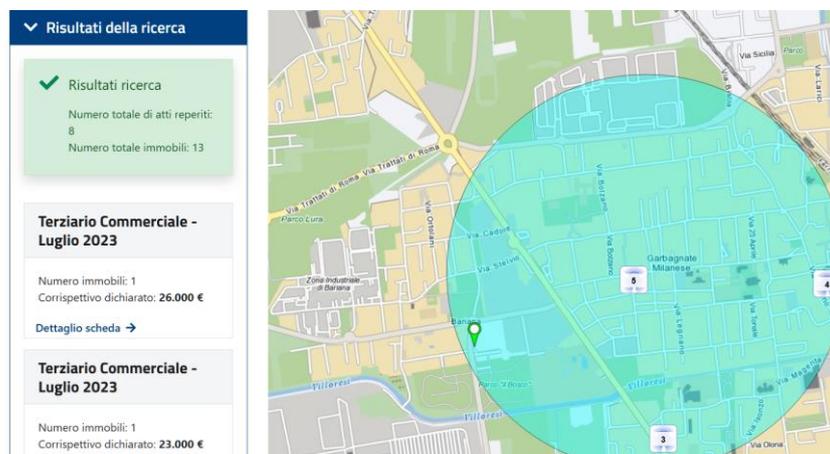
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.200,00

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



€/mq. 1.598,30

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI LUGLIO 2023 E GIUGNO 2024 NEL RAGGIO DI m. 800



Prezzo venduto €/mq: NEGOZIO 1.235,25 – MAGAZZINO 205,12

LOTTO 3

Terreno, facente parte del sedime stradale. TERRENO SERVITO IN TESSUTO RESIDENZIALE SATURO

Valore catastale € 171,00

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

I VAM pubblicati sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri. L'Agenzia declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o difformità rispetto ai dati ufficiali pubblicati sui BUR.

Per la provincia di Milano i dati non sono più pervenuti dal 2009.

Il valore di un bene immobile come un terreno non edificabile dipende da più fattori, che possono influenzarne positivamente o negativamente la stima:

- accessibilità e uso del suolo;



- attributi fisici;
- posizione;
- prezzo in zone circostanti e vicine;
- valore di mercato e prezzo della proprietà.

Più in particolare si sono analizzati:

- ubicazione: la posizione in cui si trova il fondo può incidere in modo significativo sul suo valore;
- distanza da centri abitati;
- facilità di raggiungimento e accesso alla pubblica via;
- disponibilità di servizi nei dintorni;
- linee di trasporto esistenti e in fase di realizzazione;
- superficie totale del terreno;
- valore al metro quadro;
- conformazione;
- possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro come posti auto;
- preesistenza di coltivazioni;
- qualità dell'area in cui si trova il terreno;
- presenza di vincoli o servitù passive;
- grado di urbanizzazione dell'area circostante;
- condizioni in cui oggettivamente si trova il terreno.

Il prezzo del terreno è costituito in base alla domanda e l'offerta facendo una stima tra le varie proprietà in vendita.

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 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 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, 1° 2° semestre 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.

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 002 -LOTTO 003

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
LOTTO 2 NEGOZIO PIANO T	70,00	€ 1.391,08	€ 97.375,60
SOTTONEGOZIO -1S	20,00	€ 617,30	€ 12.346,00
TERRENO LOTTO 3	210,00	€ 278,22	€ 58.425,36
Stima sintetica comparativa parametrica dei lotti	300,00		€ 168.146,96
VALORE CORPO LOTTO 2	90,00	-	€ 109.721,60
VALORE CORPO LOTTO 3	210,00	-	€ 58.425,36

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.

LOTTO 2

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%)	5.486,08 €	-5.486,08 €
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:	- €	NP
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.418,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto 2:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	-	80.491,20 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		102.435,52 €

LOTTO 3

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%)	2.921,27 €	- 2.921,27 €
---	------------	--------------



Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.418,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto 3:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		43.819,02 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		55.504,09 €

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

11 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a:

LOTTO 2 NEGOZIO 90 mq piano T del 19/12/2014 è stabilito nell'importo di €. 900,00 mensili pari a 10,00 €/mq/mese.

Posto che:

- Da analisi dei prezzi di mercato in zona il prezzo in offerta degli affitti per immobili simili a quelli oggetto di procedura è pari a 11,09 €/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 ,7,50 e ,13,10;
- Visto che l'importo stabilito dal locatore corrisponde a 10,00 €/mq/mese .

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 LOTTO 2 come **CANONE CONGRUO**.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Il lotto 2 è collocato al civico 152 e non al 138 come da visura catastale.

L'intestazione delle visure catastali non è aggiornata

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 16/10/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

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



RILIEVO FOTOGRAFICO

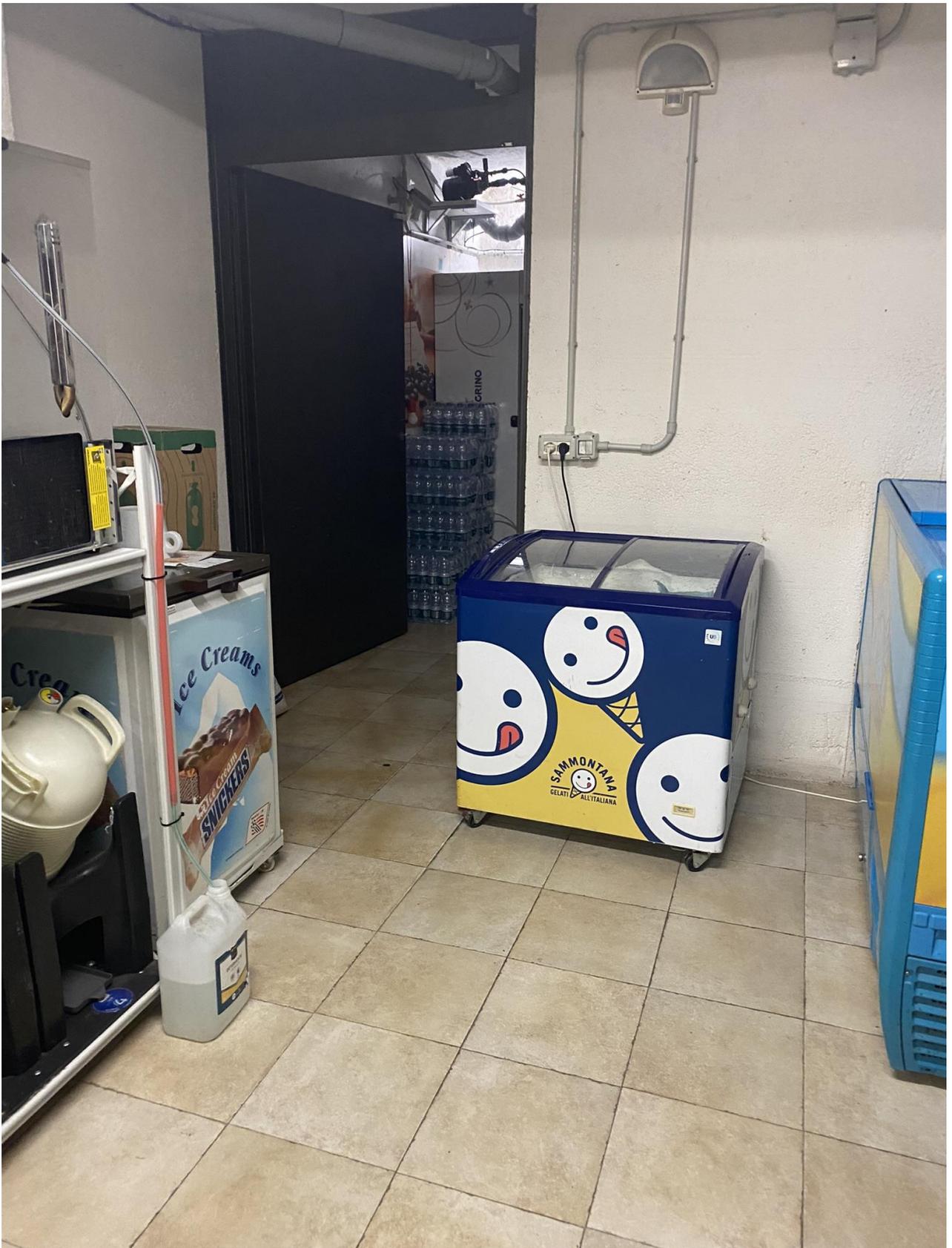
LOTTO 002 IMMOBILE IN VIA VARESE 152 PT -1S



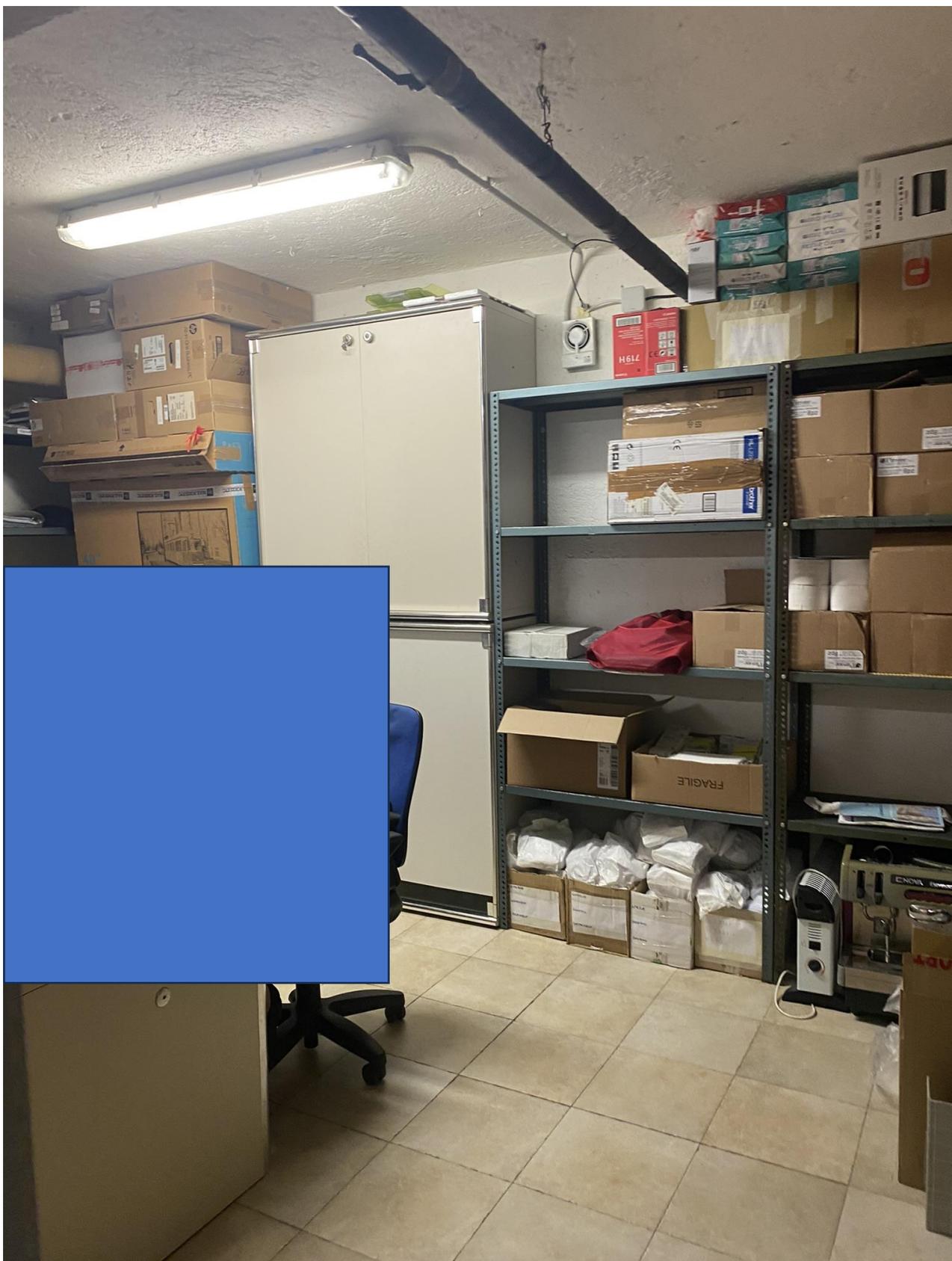














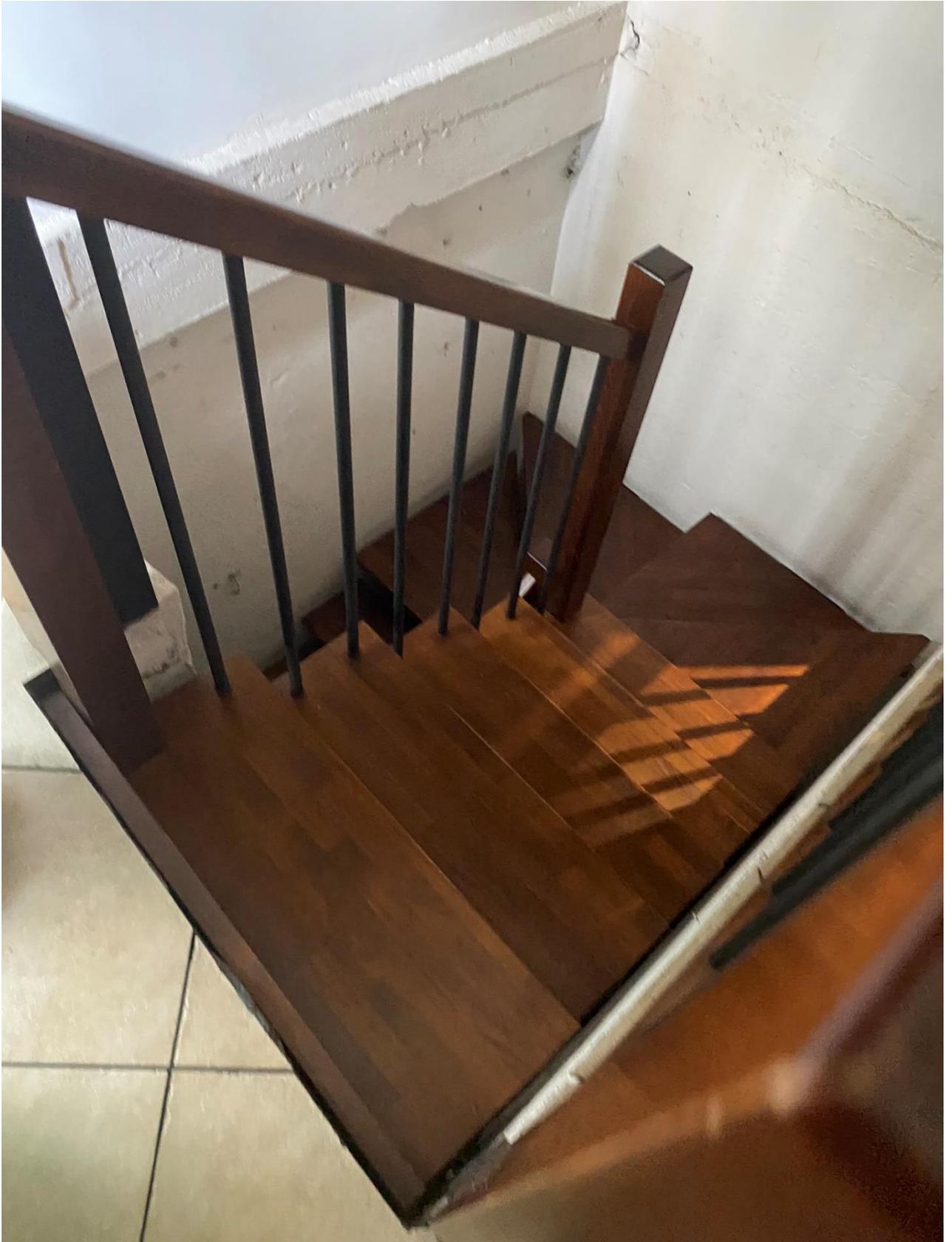














LOTTO 003 **TERRENO IN VIA VARESE 152 PT**









