



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

con avv.

intervenuto: **ADER**

contro: **OMISSIS**

con avv.

RGE. 80/2023

Giudice delle Esecuzioni:

UDIENZA DEL 11.04.2024 ore 9.45

Custode: avv.

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in Cassano d'Adda (MI), via F. Borromeo n. 17 P R -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **CASSANO D'ADDA** (Codice:C003) **(MI)**
Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 705**

Corpo B

Beni in **CASSANO D'ADDA** (Codice:C003) **(MI)**
Categoria: **C/6** [BOX e AUTORIMESSE]
Dati Catastali: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 22**

Corpo C

Beni in **CASSANO D'ADDA** (Codice:C003) **(MI)**
Categoria: **C/2** [MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO]
Dati Catastali: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 706**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 133.048,78**
da occupato: **€. 100.439,15**



LOTTO 001

(Appartamento 98 mq con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20062 Cassano d'Adda (MI) via F. Borromeo 17 **appartamento ad uso abitazione** posto al piano rialzato composto da 5 locali oltre servizi e 1 balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ **cad per 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nata in ALBANIA (EE) 1990

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA (Codice:C003) come segue:

Intestati: Proprietà **1/1 in totale**

- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nata in ALBANIA (EE) 1990

dati identificativi: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 705**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 6; Consistenza 5 v; Superficie Catastale Totale mq 98 - Totale escluse aree scoperte mq 94; RC. €. 309,87; sez Urbana.

Indirizzo: VIA BORROMEIO FEBO n. 17 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2021 Pratica n. MI0382556 in atti dal 11/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 151917.1/2021)

Partita: 1000682

Il sub 705 proviene dal sub 35 (appartamento con cantina) per SOPPRESSIONE del 04/12/2020. VARIAZIONE del 04/12/2020 Pratica n. MI0340112 in atti dal 09/12/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130718.1/2020).

1.4. Coerenze

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



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

Nessuna

CORPO: B BOX DI PERTINENZA

1.6 Descrizione del bene

In Comune di 20062 Cassano d'Adda (MI) via F. Borromeo 17 **box di pertinenza** al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ cad per 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- $\frac{1}{2}$ OMISSIS nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ OMISSIS nata in ALBANIA (EE) 1990

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA (Codice:C003) come segue

Intestati: Proprietà **1/1 in totale**

- $\frac{1}{2}$ OMISSIS nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ OMISSIS nata in ALBANIA (EE) 1990

dati identificativi: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 22**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 8; Consistenza 18 mq; RC. €. 76,23; sez Urbana.

Indirizzo: Via PONVCHIELLI piano S1

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

1.9 Coerenze

da nord a sud in senso orario: vano scala/sala giochi/altra UI/corsello comune.

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

Nessuna.

CORPO: C CANTINA DI PERTINENZA



1.11 Descrizione del bene

In Comune di 20062 Cassano d'Adda (MI) via F. Borromeo 17 cantina di pertinenza posta al piano seminterrato.

1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ cad per 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nata in ALBANIA (EE) 1990

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.13 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA (Codice:C003) come segue

Intestati: Proprietà **1/1 in totale**

- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nato in ALBANIA (EE) 1979
- $\frac{1}{2}$ **OMISSIS** nata in ALBANIA (EE) 1990

dati identificativi: **Foglio: 12 Particella: 204 Sub.: 706**

dati classamento: Categoria **C/2**; Classe 3; Consistenza 6 mq; Sup cat 7 mq; RC. €. 16,73; sez Urbana.

Indirizzo: Via BORROMEO FEBO n. 17 piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2021 Pratica n. MI0382556 in atti dal 11/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 151917.1/2021).

Il sub 705 proviene dal sub 35 (appartamento con cantina) per SOPPRESSIONE del 04/12/2020. VARIAZIONE del 04/12/2020 Pratica n. MI0340112 in atti dal 09/12/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130718.1/2020).

1.14 Coerenze

da nord a sud in senso orario: terrapieno/altra UI/corridoio comune/altra UI.

1:15 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di – CASSANO D'ADDA 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 linea Z 309 CASSANO-TREZZO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in zona centrale verde in zona mercato e cimitero, a due passi dalla piazza principale, alle scuole e alla zona pedonale e ciclabile che costeggia il Naviglio, a ridosso della villa Borromeo, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico medio con discreta possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 70 del secolo scorso. All'interno di giardino condominiale con servizi comuni.

- 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: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: BUONE ;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 98 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale all'interno di ampio giardino privato con servizi e spazi comuni. L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo lungo la via con affaccio (NSEO) verso giardino condominiale.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizi doppi ripostiglio e 2 balconi.

Appartamento piano rialzato senza ascensore su pianerottolo, composto da ingresso su soggiorno doppio, 2 camere 2 bagni 1 lavanderia 1 ripostiglio, 2 balconi. Doppia esposizione N-E.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Un box nel seminterrato.



Corpo A: Appartamento mq. 98

- 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 gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi. Inferriate e tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

condizioni generali dell'appartamento: buone.

Corpo B: Box di pertinenza mq. 18

Accesso da corsello comune tramite passo carraio su strada con apertura elettrificata automatica.

- pareti: intonaco a rustico;
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portellone basculante in ferro ad apertura manuale;
- IE a vista;
- H: ml 3,80; Ml 5,77 x 3,10.

condizioni: buone.

Corpo C: Cantina di pertinenza mq 6

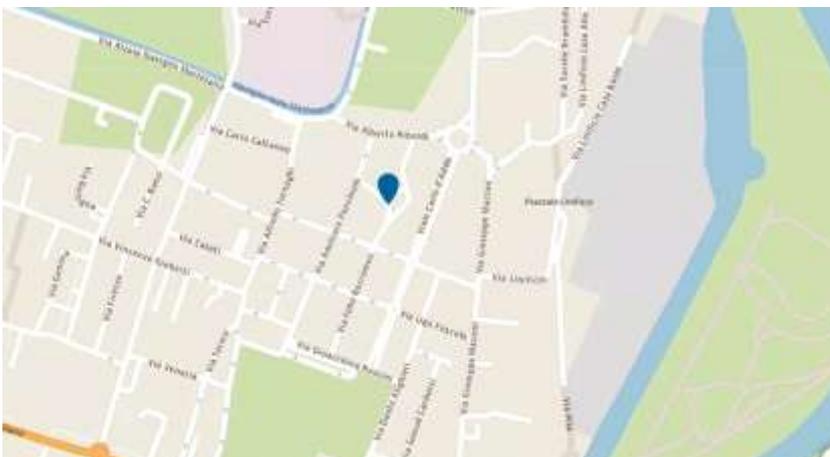
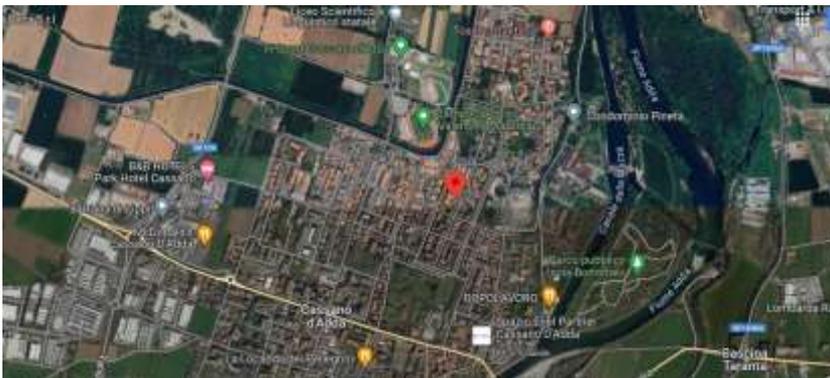
- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati a rustico;
- serramento apribile in vetro retinato e inferriate in ferro;
- IE a vista;



- H: ml 3,70; MI 4,29X1,38.

condizioni: buone.

2.4. Breve descrizione della zona



Cassano d'Adda è un comune italiano di 19324 abitanti collocato sulla riva destra del fiume



Adda. Fa parte della Città metropolitana di Milano in Lombardia, del territorio della Martesana-Adda e, in parte, della Gera d'Adda, nonché del Parco dell'Adda Nord.

La cittadina di Cassano d'Adda è celebre per le numerose battaglie combattute al valico sull'Adda che divideva il Ducato di Milano dalla Repubblica di Venezia: da qui, infatti, combatterono o passarono personalità importanti fra le quali l'imperatore Federico Barbarossa (1158), il condottiero ghibellino Ezzelino III da Romano (1259), il principe Eugenio di Savoia (1705) e il generale Suvorov (1799), ma anche Napoleone Bonaparte, il re Vittorio Emanuele II e l'imperatore Napoleone III.

Il territorio cassanese è diviso in due parti dal solco del fiume Adda, caratterizzate da un dislivello di 20-25 metri. Il fiume che a Vaprio scorre ancora incassato in un solco profondo, nella valle di Cassano si allarga in un ampio letto nel quale le acque si dividono in numerosi rami, separati da isolotti ghiaiosi e boscosi.

Cassano è posta quasi al centro della Lombardia, nell'alta pianura padana. Nei giorni sereni da Cassano si possono vedere il Monte Rosa, i Corni di Canzo, le Grigne, il Resegone, la Cima di Menna, l'Arera, l'Alben, la Presolana e il Gölem (Monte Guglielmo) oltre ad altre vette comasche, lecchesi, bergamasche e bresciane verso nord e la lunga catena degli Appennini emiliani verso sud.

Questo comune è attraversato sia dal canale della Muzza che dal naviglio della Martesana.

Nella seconda metà dell'Ottocento con la rivoluzione industriale, Cassano, per le sue caratteristiche fluviali e per la vicinanza a Milano, viene individuata come stabilimento per un Linificio Canapificio Nazionale, che tuttora esiste seppur abbandonato. Con l'arrivo del novecento iniziarono a sorgere le prime Unioni rurali; il castello diventò sede del carcere.

L'economia del paese si sviluppò con la costruzione del Caminone della centrale, che insieme al Linificio diedero lavoro ai cassanesi. Con l'arrivo degli anni sessanta, ci fu il boom economico e con l'arrivo di immigrati dal meridione italiano in cerca di lavoro, Cassano iniziava a ingrandirsi; Con lo sviluppo economico degli anni ottanta, nacque la centrale termoelettrica vicino alla stazione di Cassano e al fiume Adda. Con l'arrivo del terzo millennio ci fu uno sviluppo demografico, economico e sociale che portò il paese di Cassano, l'8 aprile 2009, a diventare città. Dal 2015 fa parte della Zona omogenea Adda Martesana della città metropolitana di Milano.

Tra le più suggestive ville del panorama architettonico locale, Villa d'Adda - Borromeo si staglia nell'abitato di Cassano d'Adda con estrema imponenza. Dotata di 142 stanze per un totale di 5000 metri quadrati e di un parco di 7 ettari, la residenza venne eretta dai marchesi d'Adda a metà Settecento su progetto probabilmente di Francesco Croce e rimaneggiata nella seconda metà dello stesso secolo da Giuseppe Piermarini.

La stazione di Cassano d'Adda posta sulla ferrovia Milano-Venezia, è servita dai treni delle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano operato da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico 20 ottobre 2014, codice identificativo 15059-000334/14 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 208,18 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti



nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/01/2024 ad ore 15:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Laura Chillè si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la figlia minore (F 2012).

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato;

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

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

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 18/09/2020

- 1/2 OMISSIS nato in ALBANIA (EE) 1979
- 1/2 OMISSIS nata in ALBANIA (EE) 1990

proprietà per la quota di 1/1 in totale dal 18/09/2020

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Repertorio 5799/4361 del 18/09/2020

trascritto a Milano 2 in data 23/09/2020 - Registro Particolare 64301 Registro Generale 101969

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

Contro: OMISSIS.

Prezzo: € 125.000,00

Prima casa

Relativamente ai sub 35 e 22 poi 705/706 e 22.

4.2. Precedenti proprietari dal 22/09/2019 al 18/09/2020



OMISSIS

per successione in morte di 1/1 OMISSIS con atto in autentica Notaio Dott. in Cassano d'Adda, 13 novembre 2019, rep. 5478/4108,

registrato a Milano DP II il 14 novembre 2019 al n. 48463 Serie 1T;

denuncia di successione registrata a Milano II il 09 gennaio 2020 al n. 5352//88888 del 20/01/2020

trascritta a Milano 2 il 22 gennaio 2020 RG.7294 RP 4273;

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' notaio Repertorio 5799/4361 del 18/09/2020 in Cassano d'Adda;

Trascritta a Milano 2 il 23/09/2020 - Registro Particolare 64300 Registro Generale 101968.

A favore: OMISSIS;

Contro: 1/1 OMISSIS

Relativamente ai sub 35 e 22 poi 705/706 e 22.

Ante ventennio dal 05/12/1991 al 22/09/2019

- **1/1 OMISSIS** nata a MILANO

per acquisto con atto a rogito del notaio di Milano in data 05 dicembre 1991, rep. 139081/17000,

registrato a Milano - Atti Pubblici il 12 dicembre 1991 al n. 15551 Serie 1V

trascritto a Milano 2 il 12 dicembre 1991 ai n.ri 95959-69753, I

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Relativamente ai sub 35 e 22 poi 705/706 e 22.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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 08/03/2024 si verifica la presenza dei seguenti vincoli ed oneri:

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 18/09/2020

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio BRUNO SERGIO Repertorio 5800/4362 del 18/09/2020 in Cassano d'Adda;

Iscritta a Milano 2 il 23/09/2020 - Registro Particolare 18629 Registro Generale 101970.

a favore 1/1 BANCA

contro ½ OMISSIS- ½ OMISSIS.

Importo ipoteca €. 250.000,00 di cui €. 125.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni al termine delle rate del mutuo.

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

Relativamente ai sub 35 e 22 poi 705/706 e 22.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/02/2023

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3277 del 06/02/2023 derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascritto a Milano 2 il 06/03/2023 - Registro Particolare 20112 Registro Generale 29486

contro ½ OMISSIS- ½ OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 CONDOMINIO

Per €. 4.273,96 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 TOMMASO ARESI con sede in Cassano d'Adda, che ha fornito le informazioni che seguono: *(in all)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 32,690

6.1 Spese di gestione condominiale

174,00 € (prima rata della gestione 2023/2024) in scadenza il 15 febbraio 2024

• Spese ordinarie annue ULTIMI 2 ANNI APPROVATI

consuntivo anno 2021/2022: 2.434,13 €;

da consuntivo anno 2022/2023: 2.844,92

da preventivo anno 2023/2024:: 2.271,02 €

non vi ci sono spese straordinarie deliberate

Nell'anno 2018 è stato rifatto il tetto

Il condominio è dotato di teleriscaldamento per la produzione di solo riscaldamento.

Inoltre è presente la contabilizzazione indire e del calore (contabilizzato su ogni calorifero)

Totale insoluto €. 5.289,94

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CASSANO D'ADDA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 dell'8 ottobre 2019.

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI. TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA ALTA DENSITA'. Art. 37 PR Norme di attuazione.

Art. 37 - Tessuto a impianto unitario a media-alta densità

1. Caratteri: Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi, con edifici prevalentemente in linea o a torre, di altezze superiori a 3 piani, e una buona dotazione sia di verde pubblico che di verde privato pertinenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- a) IF = 0,50 mq/mq; sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 22 - ;
- b) IC \leq 40 %;
- c) IPF \geq vedi Regolamento Locale di Igiene (Titolo III, Capo II, punto 3.2.3)
- d) H \leq 14,00 m;
- e) De, Dc e Ds \geq vedi Art. 17 - ;
- f) Da \geq 2 alberi/100 mq;

3. Destinazioni d'uso

a) Destinazione d'uso principale: Residenziali.

b) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ricettive e alberghiere H1, H2, Terziarie e direzionali T2, Commerciali e assimilati Tipologia V, Tipologia MN1-MP1-MS1 (nel limite del 30% della SL dell'area di pertinenza urbanistica), sempreché l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MEDIA

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

Il condominio nella sua interezza nel suo stato di fatto non è conforme allo stato assentito (come da documentazione in allegato) per:

- Eccessiva volumetria;
- Aperture non conformi;
- Mancanza di CPI.

Gli abusi sono sanabili mediante: ACQUISTO DI VOLUMETRIA E TRASFERIMENTO SUL LOTTO, REALIZZAZIONE NUOVO CPI, VERIFICA RAI.

- Costi stimati per il condominio: €. 506.512,00
Costo pro quota **€. 16.557,87** per immobile oggetto di esecuzione.

Il condominio NON ha al momento approvato la messa a norma.

IL CONDOMINIO NON È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :**

- LICENZA EDILIZIA 162/1973 del 23/11/1973
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/12/1976
- CILA 114/2020

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**.

SI PRECISA CHE PER L'APPARTAMENTO IN OGGETTO I RAI RISULTANO VERIFICATI.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

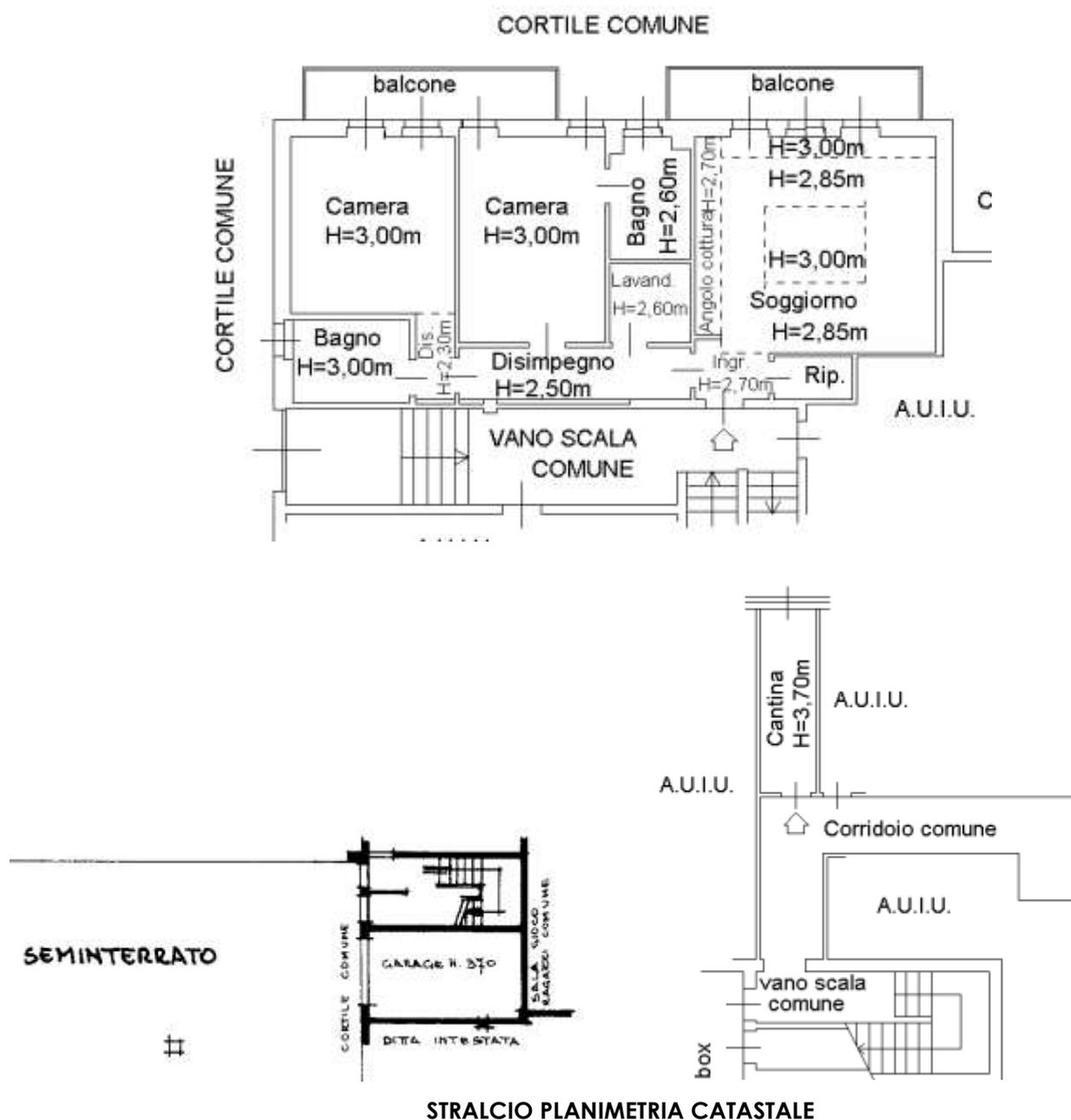
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO R	sup lorda di pavimento	98,00	1	98,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	14,11	0,25	3,53



CANTINA	sup lorda di pavimento	6,00	0,35	2,10
BOX	sup lorda di pavimento	18,00	1	18,00
TOT		136,11		121,63

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, basata 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. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni era stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati a crescere.

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



localizzata in zone appetibili e centrali.

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.

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 dal 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.

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 a 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.

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.

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

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

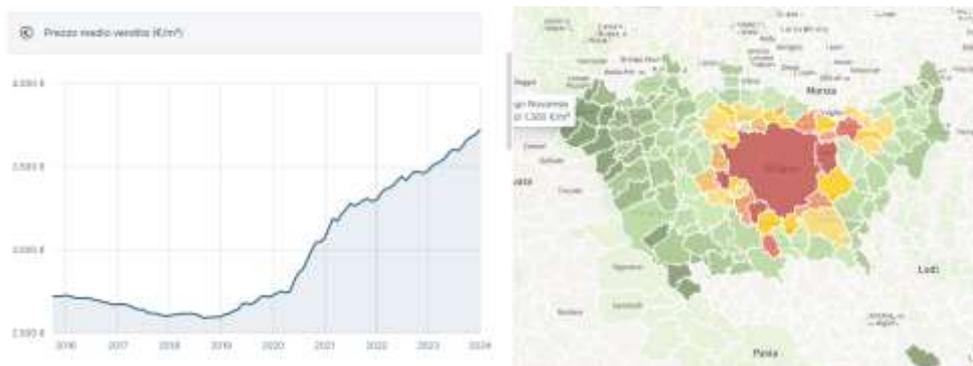


un indice di circa 36 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

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.

Cassano d'Adda: Cassano d'Adda, con una popolazione di 19.283 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 26 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono



le seguenti: Gropello d'Adda.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Gropello d'Adda con oltre 41 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

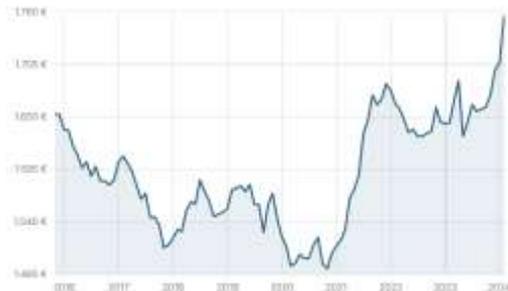
Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 687 annunci immobiliari, di cui 641 in vendita e 46 in affitto, con un indice complessivo di 35 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Cassano d'Adda è compreso in tutta la città tra 1.345 €/m² e 1.815 €/m² per la compravendita e tra 4,8 €/m² mese e 7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.710 €/m²) è di circa il 22% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.210 €/m² ed è anche di circa il 49% inferiore alla quotazione media provinciale (3.355 €/m²).

I prezzi a Cassano d'Adda sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 1.005 €/m² e 2.440 €/m² nel 60% dei casi. Cassano d'Adda ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.710 €/m², quindi circa il 75% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 351% 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 Febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.756 al metro quadro, con un aumento del 6,81% rispetto a Febbraio 2023 (1.644 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano d'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2024, con un valore di € 1.756 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.630 al metro quadro.

Febbraio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Cassano d'Adda è stato di € 1.756 al metro quadro, rispetto ai € 3.761 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Cassano d'Adda è stato di € 9,34 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,66 della media provinciale.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di



mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

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

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il



quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.

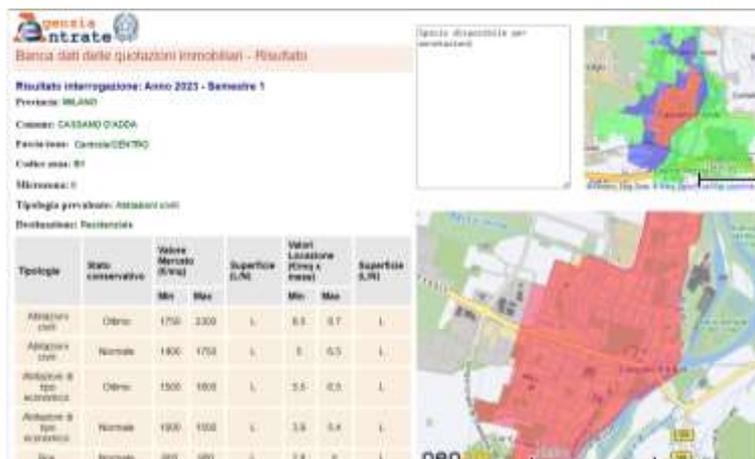
• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: MILANO CASSANO D'ADDA ZONA CENTRO**

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.400,00/1.750,00

BOX (€/mq) 600,00/900,00



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – I semestre 2023.**

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max. 1.200,00/1.600,00

BOX a corpo €. 12.500,00/19.000,00

Provincia - Settore EST			
CASSANO D'ADDA (COMPRAVENDITA)			
	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.300,00	2.700,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	1.200,00	1.600,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	1.000,00	1.250,00
Centro - Negozi	€/m²	750,00	1.200,00
Centro - Uffici	€/m²	700,00	1.100,00
Centro - Boxes	€	12.500,00	19.000,00



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

€/mq. 1.224,14

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 11 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MAGGIO E DICEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m. 200**



Prezzo venduto €/mq: 1.371,65

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° semestre 2023.

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° semestre 2023.

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



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

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 R	98,00	€ 1.403,04	€ 137.498,22
BALCONE	3,53	€ 1.403,04	€ 4.949,66
CANTINA	2,10	€ 1.403,04	€ 2.946,39
BOX	18,00	€ 980,77	€ 17.653,86
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 163.048,13
Valore corpo			€ 142.447,87
Valore Accessori			€ 20.600,25
Valore complessivo intero			€ 163.048,13
Valore complessivo diritto e quota	121,63	1	€ 163.048,13

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

8.152,41 € - 8.152,41 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

16.557,00 € - 16.557,00 €

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

5.289,94 € - 5.289,94 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.606,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

100.439,15 €

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

133.048,78 €

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.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

CONDOMINIO NON CONFORME CON STATO ASSENTITO

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Milano li 16/03/2024

I'Esperto Nominato





ALLEGATI

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



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001
IMMOBILE IN VIA FEBO BORROMEO 17
CASSANO D'ADDA



















