



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

con avv.
contro: 1/1 OMISSIS

R.G.E. 522/2024

Giudice delle Esecuzioni:
UDIENZA DEL 27/11/2024 ad ore 12:30

Custode: avv. Alessandra Croci
RELAZIONE DI STIMA- VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in 20062 Cassano D'Adda (MI), via Martesana n. 1 p 1





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in 20062 Cassano D'Adda (MI), via Martesana n. 1 p 1

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

Dati Catastali: **Foglio: 4 Particella: 162 Sub.: 504**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.918,11

da occupato: € 19.293,24





LOTTO 001

(Monocale 26 mq)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20062 Cassano D'Adda (MI), via Martesana n. 1 monocale ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 1 locale oltre servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS**

Libera di stato 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 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 4 Particella: 162 Sub.: 504**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 5; Consistenza 1,5 v; Superficie Catastale Totale mq 26 - Totale escluse aree scoperte mq 26; RC. €. 77,47; sez Urbana.

INDIRIZZO: VIA MARTESANA n. 1 Piano 1

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

Partita: 1005070

1.4. Coerenze

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

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

nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI





2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di 20062 Cassano D'Adda (MI), alla frazione di Groppello, via Martesana n. 1 p 1- Fascia/zona: periferica - 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 Z 309 TREZZO/CASSANO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in viale Martesana 1 zona caratteristica in periferia nord del comune a confine con Groppello, a ridosso del fiume Adda, di fronte all'alzaia sud ed al "rudun" episodio storico tipico della città.

Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale di tipo piccolo borgo storico con buona dotazione di verde di quartiere e scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra di stampo antico borgo rurale.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco
- rampa di scala in pietra e ballatoio;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: SUFFICIENTI.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 26 senza accessori

Il bene è ubicato in frazione Groppello d'Adda, all'interno di un borgo di case a corte affacciate sull'alzaia della Martesana in connessione con l'Adda L'edificio di cui l'unità è parte è posto all'interno di vecchia corte lungo il viale con affaccio (EO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del fiume e del nucleo storico ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 1 vano con servizio.

Abitazione, monolocale di tipo economico, posta al piano 1 composta da ingresso da ballatoio su locale unico finestrato, 1 bagno finestrato.





Corpo A:

Monocale mq. 26

- 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. Infiltrazione dal tetto in atto, umidità, scrostamento intonaco e muffa;
 - pavimenti: in gres, in ceramica nel bagno;
 - infissi esterni: in legno, tapparella in plastica;
 - porta d'accesso: doppio battente in legno;
 - porte interne: in legno;
 - imp. citofonico: NON presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa;
 - impianto GAS: PRESENTE;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento:SCARSE.

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.

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

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.

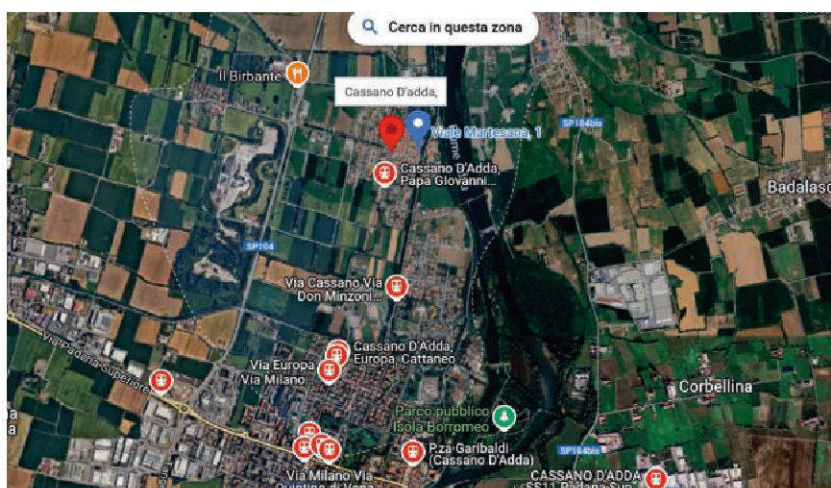
La stazione di Cassano d'Adda posta sulla ferrovia Milano-Venezia, è servita dai treni delle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano operato da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

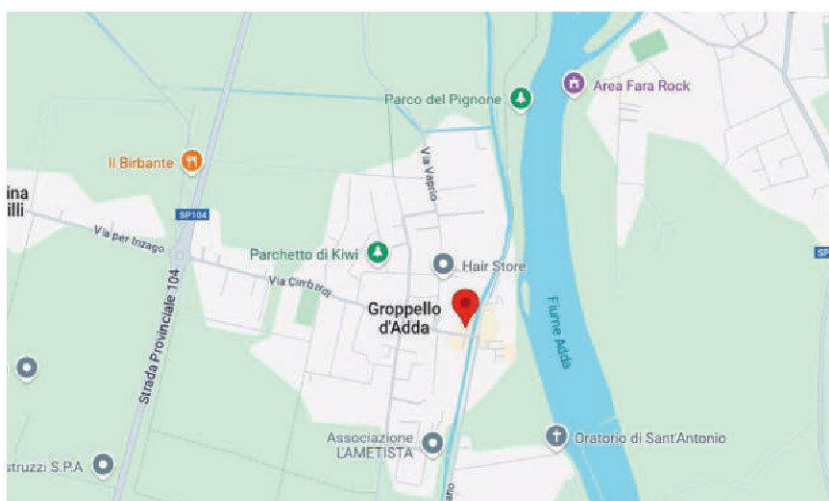
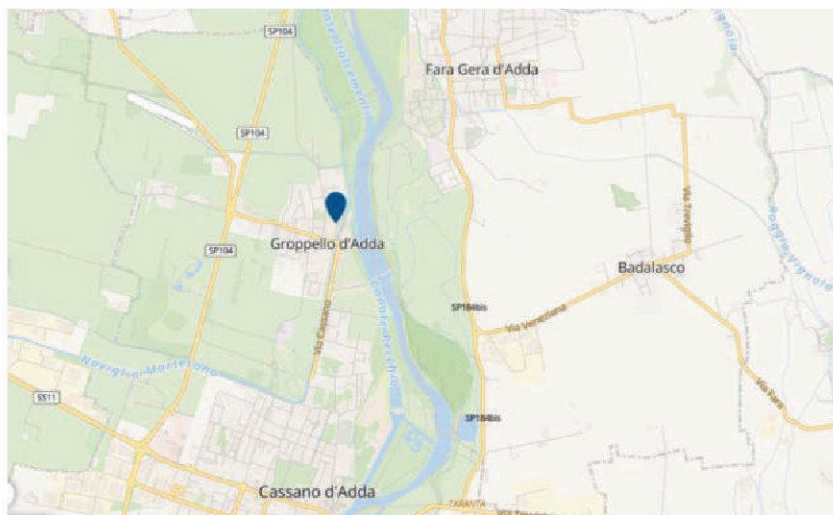
Groppello d'Adda è una frazione del comune di Cassano d'Adda (parte della città metropolitana di Milano), di 321 abitanti.

Presso il centro del paese, sulla sponda destra del Naviglio Martesana, si trova un'imponente ruota idraulica (popolarmente chiamata rudun) che si dice sia stata progettata da Leonardo Da Vinci in persona. Malgrado le apparenze la ruota non è un mulino, ma una noria.

La sua funzione infatti non è mai stata quella di macinare cereali o muovere macchinari, bensì quella di sollevare l'acqua del naviglio per poterla convogliare in un sistema di irrigazione.

Un parziale restauro effettuato negli anni novanta ha ripristinato il sistema di sollevamento dell'acqua, permettendo alla ruota di continuare a funzionare (per scopi prevalentemente didattici e rievocativi) fino all'alba del terzo millennio. La mancanza di manutenzione negli anni seguenti ha tuttavia pesantemente degradato la struttura, che nel 2008 giaceva così in rovina. Nel 2009 è stato quindi effettuato un nuovo restauro con rimozione della ruota e ricollocazione della stessa completamente restaurata. Il 24 dicembre dello stesso anno la ruota è rientrata in funzione. Attualmente è tappa dell'ecomuseo "Adda di Leonardo".





2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO





3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/09/2024 ad ore 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con il figlio maggiorenne.

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 ANTE VENTENNIO dal 14/10/2002

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 14/10/2002

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott CATRI RAFFAELE Repertorio 579696/23805 del 14/10/2002 in Treviglio (BG).

Registrato a Treviglio ATTI PUBBLICI il 27/10/2002 n. 131 1T;

trascritto a Milano 2 in data 23/10/2002 - Registro Particolare 76642 Registro Generale 131763

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: OMISSIS

Prezzo: €. 26.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 01/07/1996 al 14/10/2002

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

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 13/06/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni



+ estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 16/11/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 14/10/2002

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio CATRI RAFFAELE Repertorio 579697 del 14/10/2002 in Treviglio (BG);

Iscritta a Milano 2 il 23/10/2002 - Registro Particolare 30183 Registro Generale 131764

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare 27894 Registro Generale 137068;

a favore 1/1 BANCA

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 104.000,00 di cui €. 52.000,00 di capitale,.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**





Pignoramento del 26/06/2007

UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 957/2007 del 26/06/2007 sede Cassano d'Adda, derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 2 il 09/07/2007 - Registro Particolare 56335 Registro Generale 107367
contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 BANCA

Pignoramento del 06/05/2024

UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 10416 del 06/05/2024

trascritto a Milano 2 il 10/06/2024 - Registro Particolare 54855 Registro Generale 76524
contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di OMISSIS

Per €. 87,242,70 Oltre spese ed interessi

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

Il fabbricato, non si configura come condominio. Non risultano pertanto tabelle di ripartizione delle spese. Le suddette tabelle andranno redatte in caso di vendita multipla e di formazione di condominio.

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

adattabile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di





CASSANO D'ADDA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 dell'8 ottobre 2019.

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

NAF - Groppello d'Adda

Classe paesaggistica:3 **Sens.paesaggistica:**SENSIBILITA' MEDIA

Id:1395153

Destinazione ammessa:RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa:PRODUTTIVO

Id:292917

Descr.geologica:Piana fluvioglaciale litologicamente costituita da ghiaie a supporto di matrice sabbiosa passanti a sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 1-2 m di profondità.

Fattibilità geologica:Fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta del tessuto edilizio che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da aggregati edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari storici. Comprende anche edifici di origine agricola, oggi destinati ad usi urbani. Gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno garantire:

- a) la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici e degli elementi verdi;
- b) il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- c) la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- a) $IF = IFe$;
- b) $IC \leq ICe$;
- c) $IPF \leq 30\%$;
- d) $H \leq$ all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- e) Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

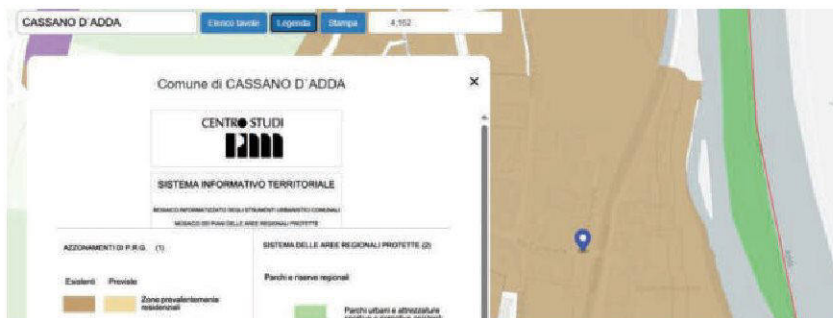
Destinazioni d'uso.

- a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a.1 Residenziali;
 - a.2 Commerciali e assimilati: Tipologia V, Tipologia MN1-MP1-MS1;
 - a.3 Terziarie e direzionali;
 - a.4 Ricettive e alberghiere (escluso H3);
 - a.5 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.





L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO. OCCUPABILE SOLO DA n. 1 PERSONA



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Il perito è ancora in attesa di accesso agli atti con istanza del 12/08/24 in allegato.

7.2 Conformità edilizia:

Non è possibile attestare conformità edilizia in quanto allo stato il perito risulta essere ancora in attesa di accesso agli atti.

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale corrispondente distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la conformità edilizia, data la presenza di:

- conformità catastale alla planimetria del 1996;
- dichiarazione notarile del 14/10/2002 in cui si dichiara assenza modifiche immobile a tale data;
- conformità stato di fatto con stato dichiarato in suddetto atto notarile;

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

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

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

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento.

CONFORMITA' EDILIZIA NON ACCERTABILE ALLO STATO

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

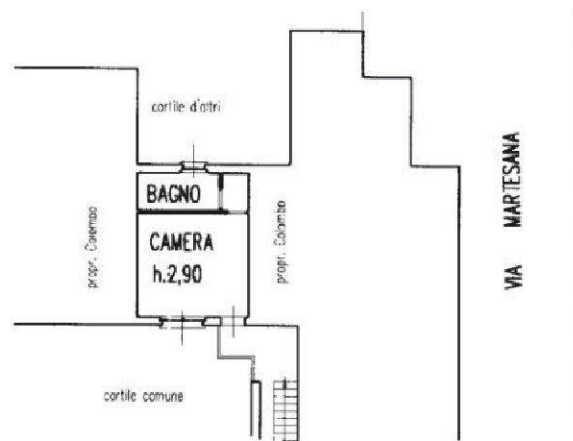
**8 CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	26,00	1	26,00
TOT		26,00		26,00

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



PIANO PRIMO

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

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



dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

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

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

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

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

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

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

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

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

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le*





flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna".

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

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

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

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

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

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

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

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

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

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

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

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

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

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

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

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

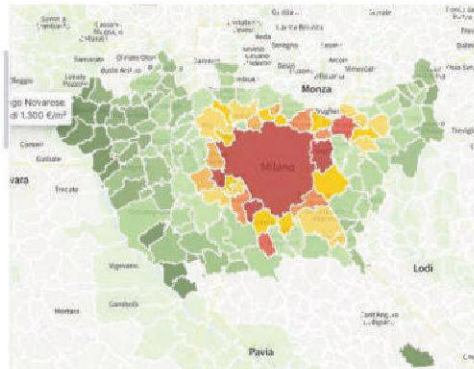
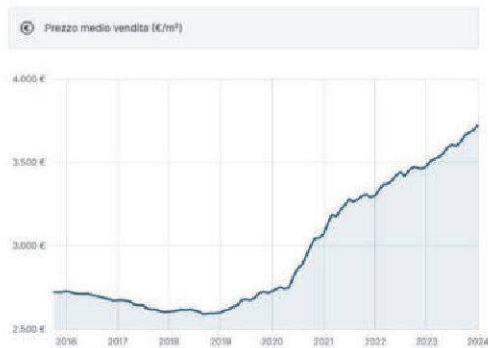


rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

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

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



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.



Quotazioni immobiliari nel comune di Cassano d'Adda

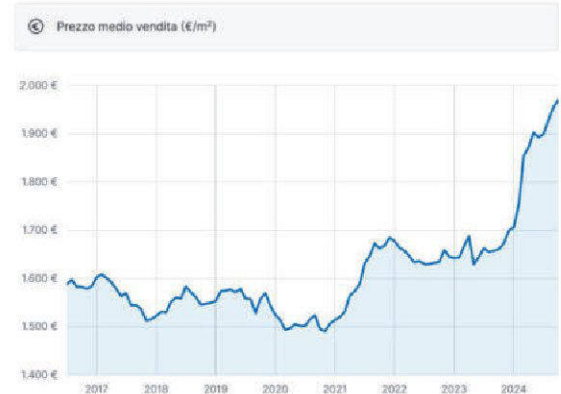
La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cassano d'Adda. Il periodo di riferimento è Ottobre 2024.


Vendita
1.971 €/m²
da 952 €/m² a 5.428 €/m²


Affitto
9,32 €/m²
da 5,52 €/m² a 22,54 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Cassano d'Adda

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



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: Cascine San Pietro, Gropello d'Adda.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Cascine San Pietro con oltre 34 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 714 annunci immobiliari, di cui 670 in vendita e 44 in affitto, con un indice complessivo di 37 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 1.380 €/m² e 1.895 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 7,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.760 €/m²) è di circa il 22% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.275 €/m² ed è anche di circa il 49% inferiore alla quotazione media provinciale (3.485 €/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 1.195 €/m² e 2.425 €/m² nel 60% dei casi. Cassano d'Adda ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.760 €/m², quindi circa il 73% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 432% in più rispetto ai prezzi medi a Barrafranca (EN), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.971 al metro quadro, con un aumento del 18,66% rispetto a Ottobre 2023 (1.661 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassano d'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 1.971 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.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Cassano d'Adda mostra che



negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente stabili (+0,43%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Cassano d'Adda, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 22% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 18% negli ultimi 3 mesi.

A Ottobre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Cassano d'Adda è stato di € 1.971 al metro quadro, rispetto ai € 3.851 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Cassano d'Adda è stato di € 9,32 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,36 della media provinciale.

zona ▲	vendita
Cascine San Pietro	€ 2.000 /m ²
Groppello d'Adda	€ 1.700 /m ²

tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 1.750 /m ²	€ 10,8 /m ² mese
attico	€ 1.900 /m ²	-
bivano	€ 1.800 /m ²	-
casa indipendente	€ 1.850 /m ²	-
casa semindipendente	€ 1.700 /m ²	-
mansarda	€ 1.900 /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 Provincia: MILANO Comune: CASSANO D'ADDA Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.050,00/1.400,00

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1750	L	4,9	6,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2500	L	6,2	8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1650	L	5,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1400	L	3,9	5,1	L

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI

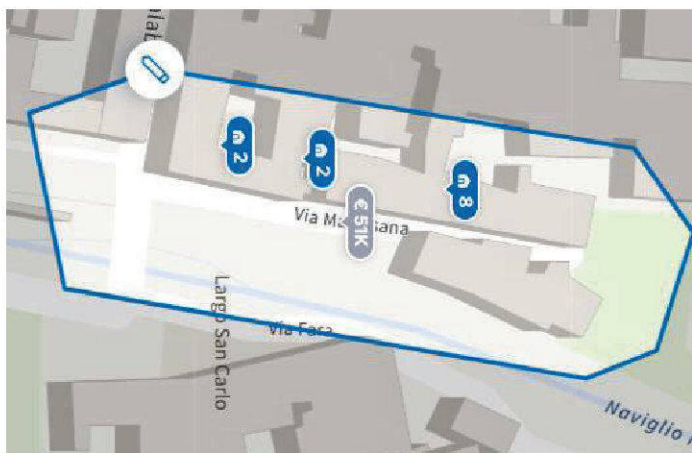
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2024. PROVINCIA SETTORE EST CASSANO D'ADDA - PERIFERIA

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 900,00/1.200,00

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

€/mq. 1.306,21





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



Prezzo venduto €/mq: 1.053,26

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'Agencia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 1° semestre 2024.

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

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

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

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Comples-sivo
ABITAZIONE PIANO 1	26,00	€ 1.081,70	€ 28.124,33



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	26,00	€ 1.081,70	€ 28.124,33
Valore corpo	26,00	€ 1.081,70	€ 28.124,33
Valore complessivo intero	26,00	€ 1.081,70	€ 28.124,33
Valore complessivo diritto e quota	26,00	1	€ 28.124,33

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%) 1.406,22 € - .406,22 €

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.138,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 19.293,24 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 24.918,11 €

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 Cassano d'Adda ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25,00.

NON DIVISIBILE



CRITICITA' DA SEGNALARE

Sulla base del Regolamento di Igiene ASL di Cassano d'Adda REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO III° APPROVAZIONE: DELIBERA N. 643 DEL 1990 – U.S.S.L. N. 27 – CERNUSCO SUL NAVIGLIO:

- numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario per il monolocale oggetto di esecuzione: n. 1 persona.

ANCORA IN ATTESA DI ACCESSO AGLI ATTI PER VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

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 10/11/2024

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. 7 Titolo di provenienza
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo

