



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A

con avv. OMISSIS

contro: **OMISSIS**

RGE. 1174/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Burza**

UDIENZA DEL 04/10/2023 ad ore 11:30

Custode: avv. Edoardo MARCELLINI

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO: in Baranzate: abitazione di tipo economico, sita in via Aquileia n. 2 p 4 -1S





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **BARANZATE (MI) via AQUILEIA n. 2 Scala 2 Piano S1 - 4**

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

Dati Catastali: **foglio 67, particella ,129, subalterno 44.**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 65.693,69

da occupato: € 51.863,44



LOTTO 001

(Appartamento mq. 45 con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20021 Baranzate (MI) via Aquileia n.2 appartamento ad uso abitazione posto al piano 4 composto da tre vani e 1 balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- 1/1 OMISSIS nato a ERICE (TP) 1983 OMISSIS

Libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BARANZATE (Codice:A618) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/1 OMISSIS nato a ERICE (TP) 1983 OMISSIS

dati identificativi: **fg. 67, part. 129, sub. 44.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 1; Consistenza 3 v; Superficie Catastale Totale mq 45 - Totale escluse aree scoperte mq 44; RC. €. 185,92; sez Urbana.

Indirizzo: VIA AQUILEIA n. 2 Scala 2 Piano S1 - 4

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

1.3. Coerenze

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

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

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

Nessuna.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BARANZATE - Fascia/zona: periferica - Destinazione: Produttiva, Tipologia prevalente: Capannoni industriali.

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 linee 560 BARANZATE MILANO e 566 PADERNO BARANZATE MILANO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo tangenziale ovest

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Aquileia n. 2 quasi all'angolo con la via Milano, che in pochi minuti porta al comprensorio dell'ospedale Sacco.

Zona periferica del comune. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare e da capannoni industriali con scarsa dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Caratteristiche descrittive esterne

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 45 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via Aquileia con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di viale accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza dell'ospedale Sacco. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.



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

Appartamento piano 4 con ascensore, composto da ingresso su disimpegno, cucina con balcone, bagno finestrato e camera. Unica esposizione a ovest su cortile. Abitazione di tipo economico.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento p. 4 mq. 45

- esposizione: unica;
- 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. Alcune macchie di umidità;
- pavimenti: in piastrelle di gres, parquet laminato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con tapparelle in plastica ESTREMAMENTE AMMALORATI;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente NON FUNZIONANTE;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa NON FUNZIONANTE;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: 1 split;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: SUFFICIENTI.

Cantina n 36 mq. 3,5:

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

2.3. Breve descrizione della zona

Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman. Comune con forte



incremento demografico negli anni '60 e '70. Ha una percentuale di popolazione straniera pari al 31%. Aree protette dei Parchi Regionali delle Groane e dal Parco Agricolo Sud Milano, dalla Riserva regionale dell'Oasi di Vanzago.

Per quanto riguarda il reticolo dei corsi d'acqua superficiali, spicca per importanza il bacino del fiume Olona, che ha determinato il disegno e la morfologia del territorio attraversato. Gli altri corsi d'acqua minori (Lura, Bozzente, Guisa, Nirone, Pudiga, Garbogera, ecc.), ormai inseriti completamente nel tessuto degli insediamenti urbani, sono percepibili soltanto a tratti come segni significativi e caratteristici del paesaggio locale. Nelle zone sud del comparto, invece, si rileva ancora la significativa presenza dei fontanili, tutelati e valorizzati dal Parco Sud. Il territorio è interessato anche da due corsi d'acqua artificiali che attraversano trasversalmente l'area: il canale scolmatore di Nord Ovest, che controlla il regime del torrente Seveso e del fiume Olona e il canale Villoresi. Nel sistema si possono distinguere tre ambiti principali che caratterizzano rispettivamente i contesti territoriali nord-est, nord-ovest e sud, ovvero: le Groane, il sistema dell'Olona e il Parco Sud.

Caratteristiche zona: periferica normale

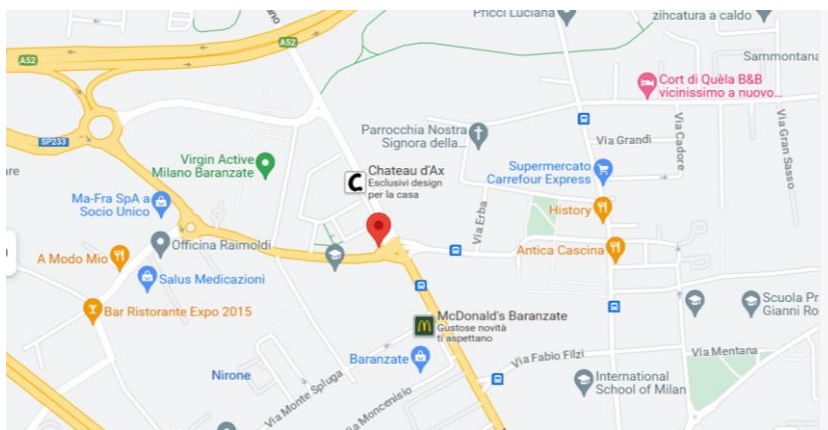
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

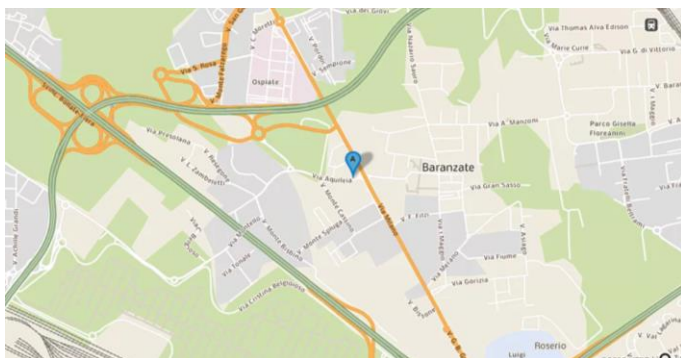
Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Balossa.

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

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





2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.6. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/06/2023 ad ore 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Edoardo Marcellini si è rinvenuto:

- **OMISSIS** nato in Egitto 1985;

che ha dichiarato di occuparli in assenza di titolo con la propria famiglia composta oltre lui da moglie e n. 2 minori (M 2018 – M 2020).



Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore esecutato per importo totale mensile di €. 600,00.

L'occupante si dichiara lavoratore a tempo indeterminato, moglie non lavora;

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. Attuale proprietario dal 29/01/2009

- **1/1 OMISSIS** nato a ERICE (TP) 1983 OMISSIS
proprietà per la quota di 1/1 dal 29/01/2009;

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 525/393 del 29/01/2009 in Milano;

Registrato a Milano 5 il 03/02/2009 n. 2074 1T;

trascritto a Milano 2 in data 04/02/2009 - Registro Particolare 5792 Registro Generale 10488.

A favore: 1/1 OMISSIS.

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: €.90.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari ANTE VENTENNIO dal 28/01/1988 al 29/01/2009

- **1/1 OMISSIS** nato a MILANO (MI) 1967
per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS in Laveno.
registrato a Gavirate atti privati il 08/02/1988 n. 189;
trascritto a Milano 2 il 19/02/1988 RG 15379 RP 11606.

A favore: 1/1 OMISSIS;

Contro: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Prezzo: £. 30.000.000

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa OMISSIS, Notaio in Napoli alla data del 29/12/2022, implementata dalla verifica 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 26/08/2023 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 29/01/2009

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 526/394 del 29/01/2009 in Milano;

Registrata a Milano 5 il 03/02/2009 n. 2075 1T;

Iscritta a Milano 2 il 04/02/2009 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 10489.

a favore: 1/1 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) CF: 09339391006.

Contro: 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 130.000,00 di cui €. 65.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni al termine delle rate del mutuo.

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



- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/10/2022

CORTE D'APPELLO DI MILANO-UNEP Repertorio 27674 del 28/10/2022, derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 2 il 27/12/2022 - Registro Particolare 125494 Registro Generale 184688.

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

in favore di 1/1 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Sede ROMA (RM) CF: 09339391006.

La Banca Nazionale del Lavoro spa e la IQERA ITALIA spa (già SISTEMIA) quale sua mandataria con rappresentanza ha notificato in data 21.07.2022 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di **euro 47.741,78** oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

- **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.

Eventuali note/osservazioni:

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

PRESENTA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio BANFI con sede in BARANZATE che NON ha fornito le informazioni richieste (in all.)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,14/1.000

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

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

6.1 Spese di gestione condominiale



NON PERVENUTE.

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

NON PERVENUTE

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

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 BARANZATE, delibera 23 del 27/06/2011 e successive varianti, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITO DELLA RESIDENZA - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI – CITTA' CONSOLIDATA. TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO. INSEDIAMENTO PLURIPIANO CON EDIFICI IN LINEA A TORRE E AD ALTA DENSITA' (R. Ad).

TRACCIATO STORICO DELLA VARESINA.

MODALITA' DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

If = 1,20 mq/mq. Nel caso in cui Ife è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,50 mq/mq;

- Ifi = 0,12 mq/mq, nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, secondo quanto previsto dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale;

Rc = 50 per cento;

Rp = 30 per cento;

H = He. Nel caso di interventi di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non dovrà essere superiore a 19,50 mt. Nel caso di piano attuativo l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;

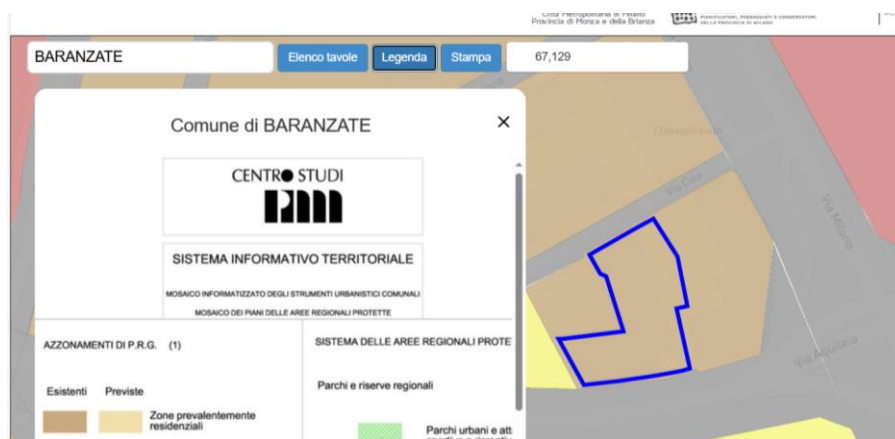
De (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di metri 10, con proiezione al suolo rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima



tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Dc (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'altezza della costruzione stessa, con un minimo di metri 5.

E' consentita la costruzione di un edificio a distanza inferiore di 5 metri dal confine secondo le indicazioni contenute nell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale, ed è consentita la costruzione a confine nei casi previsti dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale.



L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n.310°/61 del 29/10/62;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 310°/61 del 24/01/1964.

7.2 Conformità edilizia:

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

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

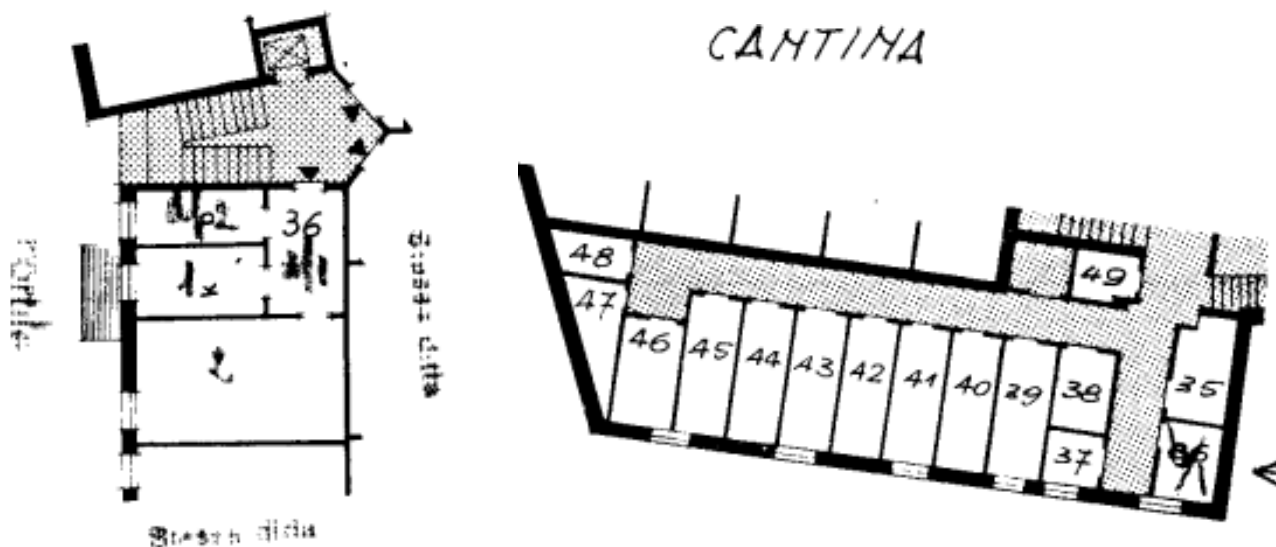


La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma 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 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 4	sup lorda di pavimento	45,00	1	45,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	1,80	0,25	0,45
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,50	0,3	1,05
TOT		50,30		46,50

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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

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 (I). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%).

Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è 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 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 questo 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.

Per il 2023 le imprese edili si attendono 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.

Nel 2022 il mercato immobiliare di Milano ha registrato una forte espansione, proseguendo il ciclo di crescita degli ultimi anni. Nel segmento abitativo, dopo le sistematiche riduzioni tra il 2007 2013, le compravendite hanno ricominciato a crescere a partire dal 2014, in linea con la media nazionale; nel 2022 sono arrivate a 74.600 transazioni nell'area metropolitana milanese (2,3 ogni 100 abitanti, 1,3 la media nazionale).

I prezzi delle abitazioni nella provincia hanno ripreso a salire nel 2015; nel corso del 2022 le quotazioni sono aumentate del 6%.

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 Comune di Milano, fino al 2019 la crescita è stata più marcata nelle zone centrali e semicentrali; nella periferia del Comune i prezzi hanno iniziato ad accelerare dal 2020 anche a causa dell'offerta insufficiente nelle aree del centro; nel resto dell'area provinciale le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili. Nel 2022, nel Comune di Milano, le quotazioni del centro storico sono state pari a circa 2,7 volte e quelli della periferia verde, con prezzi medi di 7200 €/mq.

L'evoluzione del mercato immobiliare milanese è stata sostenuta anche dalla crescente domanda degli investitori professionali. Nel 2022 la provincia di Milano ha attirato investimenti immobiliari da parte di operatori esteri per circa il 46% del totale nazionale. Il 75% degli investimenti immobiliari è stato indirizzato al segmento degli uffici la domanda nel comparto dei negozi è rimasta debole e gli investimenti hanno rappresentato l'1% del totale. Il segmento industriale logistico attira l'interesse degli investitori da diversi anni in ragione del forte sviluppo del commercio elettronico; sia in Italia che a Milano gli investimenti hanno segnato un anno record del 2021 per poi stabilizzarsi nel 2022.; 0 miliardi di euro di investimenti nel 2022 di cui quasi 1 miliardo in Italia. Crescono anche le quotazioni con prezzi e canoni di locazione in aumento dell'1% nel 2022 e ulteriore rialzo, superiore al 4%, nel 2023.



È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si registra 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%).

"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità".

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.

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.

Ma fino a quando? Perché se il prezzo al metro quadro risulta ancora ragionevole, secondo le ultime elaborazioni di Scenari Immobiliari, i valori sono destinati a crescere ancora. Se, infatti, in questo primo scorcio del 2023 (sul 2022) i prezzi delle case nell'hinterland milanese sono complessivamente cresciuti del 4,5%, si stima che l'anno prossimo (su quest'anno) l'incremento medio possa arrivare a un +5 per cento.

C'è una forte pressione abitativa che mantiene o, in molti casi, accresce, il livello dei prezzi, che quindi non sono destinati a calare. Inoltre, nelle aree più appetibili si costruisce prodotto nuovo, case che rispondono alle esigenze contemporanee e in linea con i migliori standard energetici di classe A. Quindi non solo queste abitazioni sono le più richieste e le più care, ma contribuiscono a "trascinare al rialzo" o quanto meno a mantenere stabile i valori di quelle limitrofe più datate.

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.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 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, Assago, Segrate, Abbiategrasso, Rho, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 77.651 immobili in vendita e 45.067 in affitto, con un indice di circa 40 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 51% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.170 annunci complessivi, seguita da trivani (20.263 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 26.001 annunci in totale, seguita da uffici (16.409 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (48%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (253 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.115 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 8% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 414% 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 2.770 €/m² e 3.460 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è Turbigo (890 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (4.855 €/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.

"Dopo una stasi nelle ricerche in ambito immobiliare, assistiamo a un'inversione di tendenza – commenta Ale Agostini di AvantGrade.com –. Lo smart working ha sicuramente influito sul settore, tuttavia i dati di Google evidenziano un trend che parla di ritorno nel capoluogo lombardo, per motivi di studio o lavoro appunto. In termini geografici Milano e la Lombardia si confermano motore della ripresa a tutti i livelli, sia in termini di interesse per l'acquisto che per gli affitti, anche di breve termine".

Baranzate, con una popolazione di 10.779 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 8 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 352 annunci immobiliari, di cui 330 in vendita e 22 in affitto, con un indice complessivo di 32 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Baranzate è compreso in tutta la città tra 1.260 €/m² e 1.740 €/m² per la compravendita e tra 4,9 €/m² mese e 6,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.475 €/m²) è di circa il 27% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.035 €/m² ed è anche di circa il 52% inferiore alla quotazione media provinciale (3.125 €/m²).



Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 161), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Baranzate è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 835 €/m² e 2.085 €/m².

Baranzate ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.475 €/m², quindi circa il 74% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 273% in più rispetto ai prezzi medi a Rieti (CL), 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.

tipologia	vendita
appartamento	€ 1.450 /m ²
bivano	€ 1.300 /m ²
casa indipendente	€ 1.500 /m ²
casa semindipendente	€ 1.300 /m ²
trivano	€ 1.700 /m ²

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.837 al metro quadro, con un aumento del 10,33% rispetto a Luglio 2022 (1.665 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Baranzate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 1.837 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.617 al metro quadro.

A Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Baranzate è stato di € 1.837 al metro quadro, rispetto ai € 3.607 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Baranzate è stato di € 12,69 mensili al metro quadro, rispetto ai € 20,48 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

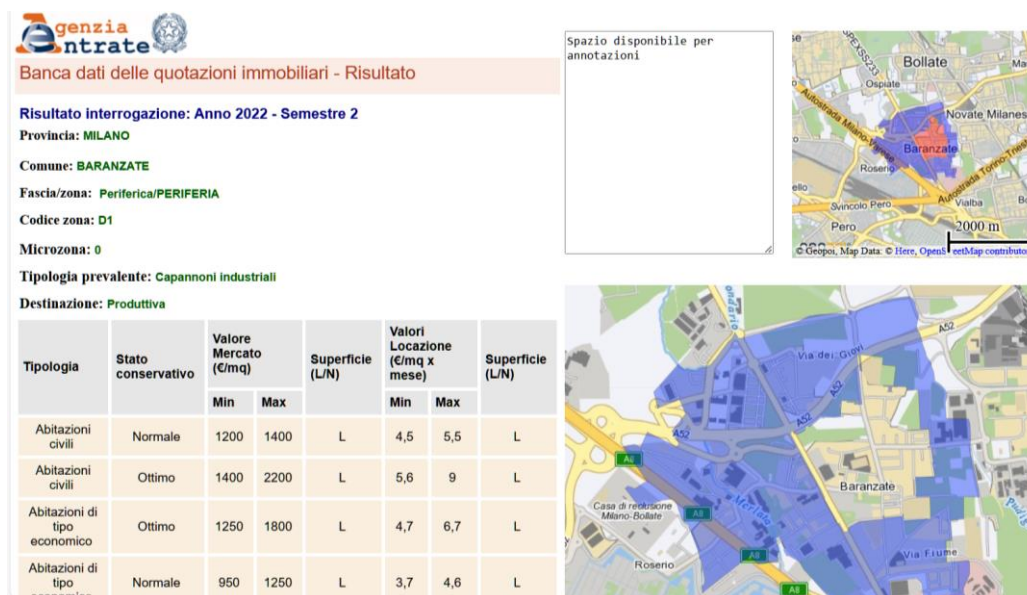


quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

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 2022 - Semestre 2** -
Provincia: **MILANO** Fascia/zona: **Periferica/PERIFERIA** Codice zona: **D1** Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Capannoni industriali** Destinazione: **Produttiva**
Tipologia: **Abitazioni di tipo economico** - Stato conservativo: **Normale**
Valore Mercato (€/mq) Min Max **950,00/1.250,00.**



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2022.**
PROVINCIA SETTORE NORD - BARANZATE

Tipologia: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

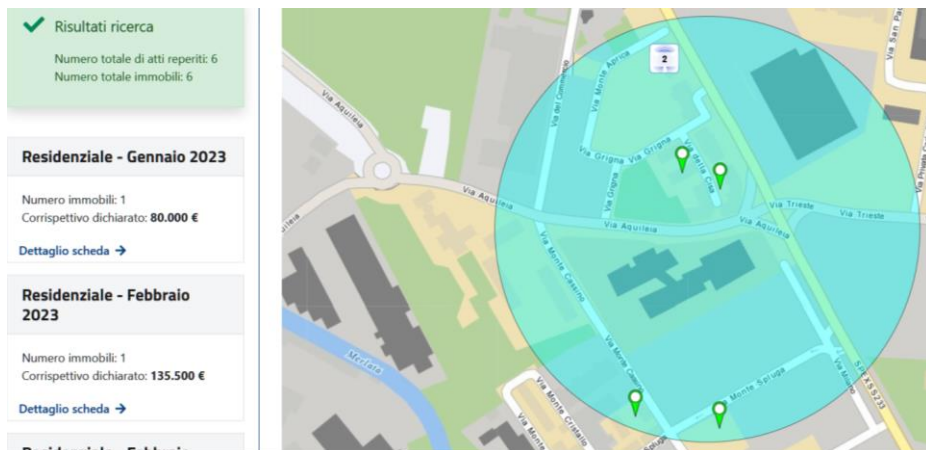
Valore Mercato (€/mq) Min Max **1.200,00/1.500,00**

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

€/mq. **1.729,61**



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GIUGNO E DICEMBRE 2021 NEL RAGGIO DI m.**



Prezzo venduto €/mq: 1.780,26

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 II-III-IV trimestre 2022;

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

Indagine NOMISMA 2021 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3 -4 trimestre 2021-I-II-III IV 2022);

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;

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

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

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 4	45,00	€ 1.487,12	€ 66.920,57
BALCONE	0,45	€ 1.487,12	€ 669,21
CANTINA	1,05	€ 1.487,12	€ 1.561,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.151,26
Valore corpo			€ 67.589,78
Valore Accessori			€ 1.561,48
Valore complessivo intero			€ 69.151,26
Valore complessivo diritto e quota	46,50	1	€ 69.151,26

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 giudiziarie e per assenza di garanzia per
vizi come da disp. del G.E. (5%)

3.457,56 € -3.457,56 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale:

- € - €

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

- € - €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.006,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

51.863,44 €

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

65.693,69 €

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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



formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

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 e al debitore a mezzo posta ordinaria.

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 27/08/2023

l'Esperto Nominato





ALLEGATI

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



RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001
IMMOBILE IN BARANZATE
VIA AQUILEIA 2 P 4-1S















