

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**Espropriazione immobiliare post L.80**

N. Gen. Rep. **252/2018**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.**

Vs.

**Sig.**  
**Sig.ra**

Intervento di:  
**CONDOMINIO VIA BOLZANO 24 – MILANO**

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Donatella Alpegiani**

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582*  
*C.F. CVLLSN67S53F205F – P. IVA N. 12729230156*

*studio in Milano*  
*Telefono e fax 02.92871161 - Cellulare: 320.3480941*  
*e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it*  
*PEC: cavallo.10477@oamilano.it*

---

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni  
Custode: Avv. Donatella Alpegiani  
Esperto: Arch. Alessandra Cavallo

1



## RIEPILOGO

### **Dati catastali degli immobili:**

nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Bolzano 24, piano 2°.  
Composta da due locali oltre servizi.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

### **Identificati in Catasto - Comune di Milano come segue:** **intestazione:**

\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato in f \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

### **Appartamento:**

**fg. 200; part. 141, sub. 14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00;  
sup. totale escluse aree scoperte mq 54,00, piano 3, via Bolzano 24, rendita Euro 406,71.

### **Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:**

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano,  
intestati a:

\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FACUN ERLINDA

### **Immobili liberi e/o occupati:**

Beni immobili occupati dai debitori e famiglia al momento del sopralluogo.  
Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione dante causa i debitori.

### **Valore degli immobili liberi e/o occupati:**

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	<b>139.000,00</b>	libero
---------	--------------------------	---	-------------------	--------



## SOMMARIO

<b>1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b>	<b>4</b>
<b>2. Descrizione sommaria</b>	<b>4</b>
<b>3. Stato di possesso</b>	<b>5</b>
<b>4. Vincoli ed oneri giuridici</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura</b>	
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione	
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	
<b>4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura</b>	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
<b>4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</b>	
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
<b>5. Altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>6</b>
<b>6. Attuali e precedenti proprietari</b>	<b>7</b>
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
<b>7. Pratiche edilizie</b>	<b>8</b>
<b>8. Descrizione immobili</b>	<b>9</b>
<b>9. Valutazione complessiva dei beni</b>	<b>11</b>
9.1. Criterio di stima	
9.2. Fonti di informazione	
9.3. Valutazione immobili	
9.4. Prezzo base d'asta del lotto	



**Beni immobili siti in:**  
**Milano**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Bolzano 24, piano 2°.  
Composta da due locali oltre servizi.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

**Identificati in Catasto - Comune di Milano come segue:**  
**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nata in F \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

**Appartamento:**

**fg. 200; part. 141, sub. 14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 54,00, piano 3, via Bolzano 24, rendita Euro 406,71.

**Dati derivanti da:**

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1997 in atti dal 22/01/1998 (n. 33337.2/1997).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Annotazioni:**

- passaggi intermedi da esaminare.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, prospetto su via privata Luigi Cibrario, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vano scala.

**Segnalazioni:**

**Appartamento:** durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 16/06/1941, non si rilevano difformità.

E' errato il piano: l'appartamento è ubicato al 2° piano e non al terzo.

La planimetria catastale non è in scala.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Comune di Milano - quartiere Rovereto/Trotter**

(cfr. allegato scheda NIL 20 Loreto)

**Caratteristiche zona:** contesto prevalentemente residenziale, periferico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali 67,8%; direzionale e terziario 3,1%, produttivo 5,5%.

Popolazione straniera 34,4%.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.



**Servizi offerti dalla zona:** parcheggi pubblici scarsi, negozi vario genere, giardini pubblici Parco Trotter, vicinanze rilevato ferroviario, scuole, vicinanze Naviglio Martesana.

**Collegamenti pubblici:**

in automobile: da piazzale Loreto su viale Monza fino a Rovereto; da piazza Duomo circa 6 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici 15'/auto 25'.

Metropolitana: linea 1 fermata Rovereto, 210 m a piedi.

Bus: linea 174 fermata Giacosa/Rovereto.

Estratto di mappa - localizzazione immobile



### 3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dai debitori e famiglia al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione scaduto, dante causa i debitori.

Il contratto è stato registrato in data 03/10/2007 al n. 15192 serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2.

Validità del contratto: 01/10/2007 al 30/09/2011.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura

4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna formalità trascritta.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:** nessuna formalità trascritta.

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione:** nessuna formalità trascritta.

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna formalità trascritta.



- L'atto di provenienza del 2006 (allegato alla presente valutazione immobiliare), fa espressamente riferimento al "Regolamento di Condominio", l'acquisto del bene immobile in oggetto implica l'accettazione dello stesso.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo, contro \_\_\_\_\_, a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A. - Bergamo**, atto del Notaio Dott. Giovanni Averoldi - Monza (Mi), in data 12/07/2006 repertorio n. 109985/37942, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 25/07/2006 ai nn. 13782/61079.

Riferita limitatamente a: quota 1/1                      Diritto: proprietà

Capitale: € 170.000,00

Totale: € 255.000,00

Interesse annuo: 4,49%

Durata: 25 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 200; Particella 141; Sub. 14; A3; vani 3,5; via Bolzano 24; p 3.

**Nota:** il piano dove è ubicato l'immobile non è il 3°, bensì il secondo.

##### 4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro \_\_\_\_\_ a favore di **UBI FINANCE S.r.l. - Milano**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 139 del 08/02/2018; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 05/03/2018, ai nn. 11426/16651.

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 200; Particella 141; Sub. 14; A3; vani 3,5; via Bolzano 24; p 3.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna formalità trascritta.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna formalità trascritta.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** conforme.

**4.3.2. Conformità catastale:** conforme.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di via Bolzano 24 sono le seguenti:

##### **spese condominiali scadute ed insolute alla data del 20/07/2018:**

- quota millesimi proprietà condominio: 44,03/1000;
- debito esercizio condominio: 2016/2017 € 2.116,39 (totale consuntivo approvato;2016/2017) ed € 1.905,10 per il preventivo 2017/2018;
- saldo situazione contabile debitori: € 6.667,98;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 1.900,00/2.000,00;



- cause in corso: nessuna;
- spese straordinarie deliberate e approvate: nessuna;

(cfr. riscossione contributi condominiali, art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").

**Cause in corso:** nessuna formalità trascritta

**Atti ablativi:** nessuna formalità trascritta.

**Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

- prezzo della vendita del 12/07/2006: € 150.000,00;
- i signor \_\_\_\_\_ dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto (cfr. atto compravendita allegato).

**Altre informazioni:**

**RICORSO per INTERVENTO**, a favore di **Condominio via Bolzano 24 - Milano**, contro \_\_\_\_\_ per un credito di Euro **7.107,52** oltre spese e interessi successivi (decreto ingiuntivo rg 9050/2018 del 20/04/2018, Giudice dott. Rossetti).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 Attuali proprietari:**

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FAC \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

- Atto di compravendita, Dott. Giovanni Averoldi, notaio in Monza, in data 12/07/2006, n. 109984/37941 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 25/07/2006 ai nn. 34944/61078.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà per la quota di 10/10 della sig.ra \_\_\_\_\_ in forza di acquisto per titolo ultraventennale:

- per la quota di 8/10 in forza di atto di compravendita in data 19/12/1997, a rogito del notaio Milioti Giacomo, Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30/12/1997, n. repertorio 64942, nn. *Registro generale* n. 48340, *Registro particolare* n. 33337;
- per la quota di 2/12 (1/6) con accettazione tacita di eredità in data 19/12/1997, a rogito del notaio Milioti Giacomo, Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30/12/1997, n. repertorio 64942, nn. *Registro generale* n. 48339, *Registro particolare* n. 33336;
- per la quota di 2/60 (1/30) con accettazione tacita di eredità in data 19/12/1997, a rogito del notaio Milioti Giacomo, Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30/12/1997, n. repertorio 64942, nn. *Registro generale* n. 48341, *Registro particolare* n. 33338.



6.2.3. In data 12/07/2006, con atto di compravendita a favore dei signori 1 e  
a rogito notaio Giovanni Averoldi, rep. n. 109984/37941, trascritto presso la  
Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 25/07/2006 ai nn. 34944/61078, la sig.ra  
vendeva la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 **Atti di fabbrica e abitabilità:** le opere originarie relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. E' stata rilasciata in data 21/12/1939 dal Comune di Milano, Licenza per opere edilizie n. 545, intestata al sig. Luigi Nale, Milano.  
E' stata rilasciata la licenza di occupazione n. 10 per l'intero fabbricato, a decorrere dal giorno 09/01/1942, atti 158279/18151/40.

**Modifiche:** successivamente alla data di costruzione, non sono state eseguite opere edilizie.

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

TUC – tessuto urbano consolidato - TFR - tessuto urbano recente formazione.

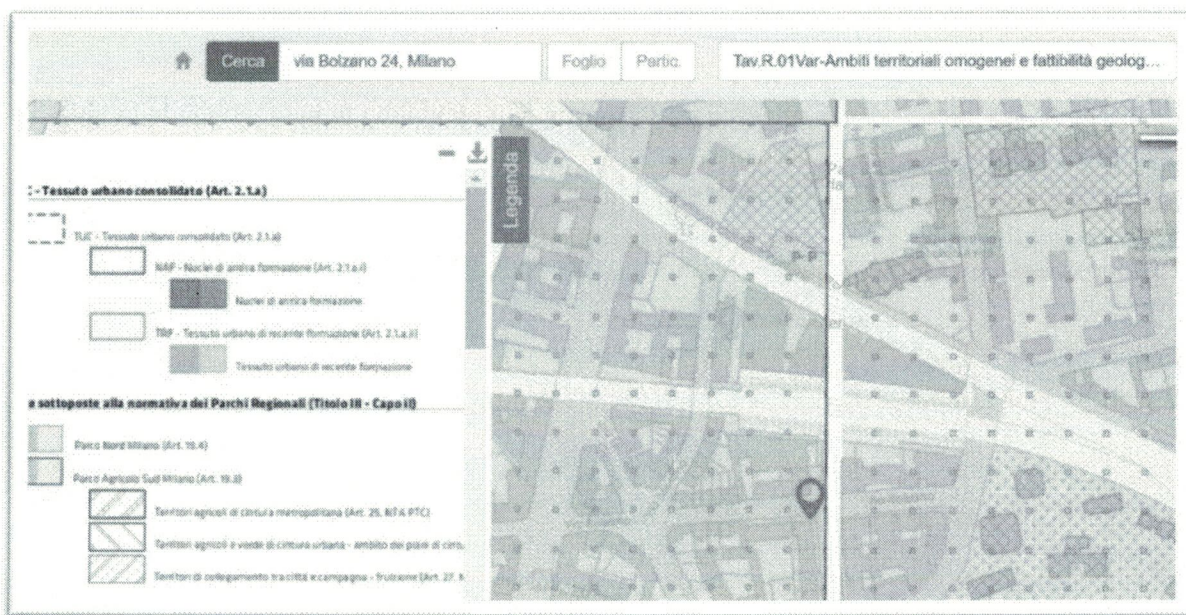
ADR – tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2). Ambito del Piano Pavia – Masera zona Est.

Fattibilità idrogeologica: F2 - fattibilità con modeste limitazioni.

Passaggio elettrodotto via Bolzano, linea interrata 220 KW – Terna.

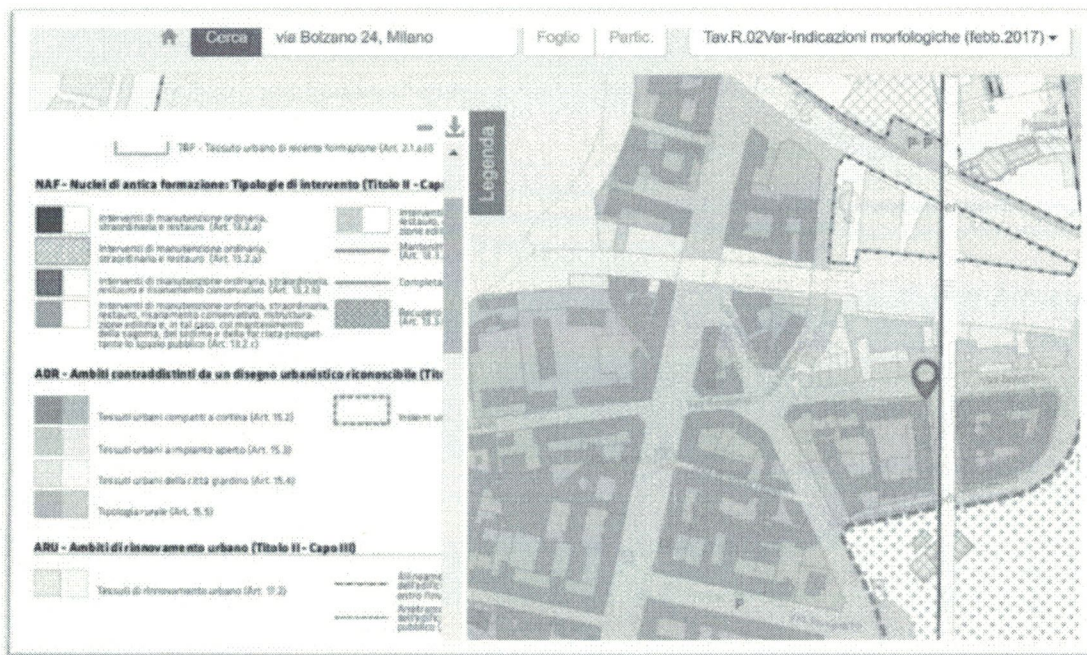
Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01





Estratto PGT Milano – PdR Tav. R02



## 8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Bolzano 24, piano 2°.  
Composta da due locali oltre servizi.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

### Appartamento

**fg. 200; part. 141, sub. 14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 54,00, piano 3, via Bolzano 24, rendita Euro 406,71.

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita due locali oltre servizi.

L'unità di ridotta metratura, è situata al piano secondo (e non terzo, come viene erroneamente indicato nei documenti catastali) di un fabbricato civile risalente all'inizio degli anni '40, sito nella periferia nord-est di Milano.

Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via Bolzano, attraverso due cancelli con apertura automatica, il citofono è funzionante. L'accesso carrabile è situato in via Cibrario. L'esposizione dell'immobile è su un solo fronte, con prospetto sulla via privata Cibrario (solo il locale bagno prospetta verso il cortile interno).

Gli affacci non presentano panorami significativi, ma sono tutti rivolti verso piccoli edifici residenziali con terrazzi e giardini, inoltre si possono vedere scorci delle alberature del parco Trotter.



Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in laterocemento, le facciate presentano finiture e particolarità costruttive tipiche dell'edilizia civile degli anni '40 (rivestimento in piccole piastrelle), sono in buone condizioni di manutenzione. La copertura del fabbricato non era visibile, non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e la tipologia dei materiali impiegati.

L'atrio d'ingresso comune è in buone condizioni di manutenzione e pulizia (pavimenti in seminato di marmo, pareti ingresso e vano scala rivestite con pannelli simili al marmo rosso, scale in marmo con parapetti in ferro verniciato).

Portineria assente e ascensore al piano rialzato, con dislivello dal piano terreno al piano rialzato, sprovvisto di sistemi di superamento.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termovalvole.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, alcune finiture interne sono d'epoca (pavimenti in marmette colorate con disegni e abbinamenti di colore interessanti, porte interne con vetro intelaiato), altre più recenti (bagno: pavimenti e rivestimenti, apparecchi sanitari e rubinetterie), tutte in buone condizioni di manutenzione.

Non sono necessarie opere di manutenzione.

**Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento**

Destinazione locali	Sup. lorda	R.m.%	Sup. Comm.
<b>Piano 2°</b>			
Appartamento	55,85	1	55,85
Balcone	1,34	0,30	0,40
			56,25
<b>Totale</b>			<b>56,00</b>

**Segnalazioni:**

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i rapporti mercantili – Rm%, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

**Caratteristiche descrittive: finiture interne e impianti – appartamento**

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
<b>Piano 2°</b>			
Ingresso – disimpegno	pavimento in marmette colorate, pareti tinteggiate, porte interne vetro+legno smaltato, portoncino sicurezza legno	buone	elettrico sottotraccia
Cottura	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra legno no vetrocamera, tap. plastica, cassonetto legno	buone	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, scaldabagno elettrico
Camera 1	pavimento in marmette colorate, pareti tinteggiate, porte interne vetro+legno smaltato, finestra legno no vetrocamera, tapparelle plastica, cassonetto legno	buone	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Bagno	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra legno no vetrocamera, tapparelle plastica, cassonetto legno	buone	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, bidet, lavabo, vasca intera, scaldabagno elettrico



vs

Camera 2	pavimento in ceramica, pareti finteggiate, portafinestra legno no vetrocamera, tapparelle plastica, cassonetto legno	buone	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Balcone	parapetto ferro verniciato+pannelli vetro, pavimento klinker	buone	----

**Conformità impianti:** non sono disponibili le relative certificazioni.

**APE:** dalla consultazione della banca dati del CEER risulta registrata al numero di protocollo **15146 - 033903 / 10**, con validità fino al 09/12/2020, classe G.

**Accessibilità disabili:** accessibilità con limitazione al piano terreno per la presenza di un dislivello adattabile con montascale (spesa prevista circa € 3.600,00 oltre oneri).

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio Milano Monza & Brianza Lodi; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

*Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.*

*La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (18/07/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo.*

### 9.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi 1° semestre 2018;
  - Borsino Immobiliare, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).



**Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it**

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Milano, via P. Crespi 13	residenziale civile ristrutturato - 4°P	50,00	€ 169.000	€/mq 3.380
Milano, via Marco Aurelio 39	residenziale epoca ristrutturato - 2°P	40,00	€ 79.000	€/mq 1.980
Milano, via Bolzano 22	residenziale epoca ristrutturato - R P	50,00	€ 140.000	€/mq 2.800

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili al bene pignorato, i seguenti valori:

- da €/mq 1.980 a €/mq 3.380

**Valori medi di compravendita Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi**



Turro - Precotto	2700/3500 (0,00 %)	2400/3200 (0,00 %)	1950/2800 (0,00 %)	1500/2300 (0,00 %)	1600/2100 (0,00 %)	22000/27000 (0,00 %)	1000/1400 (0,00 %)	500/750 (0,00 %)	800/1150 (0,00 %)	500/850 (0,00 %)	2200/2750 (0,00 %)
	2700/3500	2400/3200	1950/2800	1500/2300	1600/2100	22000/27000	1000/1400	500/750	800/1150	500/850	2200/2750
Fulvio Testi - Bicocca	2800/3500 (0,00 %)	2100/2700 (0,00 %)	1800/2500 (0,00 %)	1300/1800 (0,00 %)	1400/2000 (0,00 %)	20000/27000 (0,00 %)	850/1400 (0,00 %)	650/900 (0,00 %)	800/1250 (0,00 %)	550/1000 (0,00 %)	2500/3000 (0,00 %)
	2800/3500	2100/2700	1800/2500	1300/1800	1400/2000	20000/27000	850/1400	650/900	800/1250	550/1000	2500/3000

XXXX/YYYY = Prezzo Minimo/Prezzo Massimo del 1 semestre 2018  
XXXX/YYYY = Prezzo Minimo/Prezzo Massimo del 2 semestre 2017

Secondo le analisi della *Camera di Commercio di Milano*, per immobili simili al bene in oggetto, è possibile tenere conto di valori: da €/mq 2.400 a €/mq 3.200

**Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate**

Provincia: MILANO  
Comune: MILANO  
Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO  
Codice di zona: D36  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3500
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2550
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2600
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	1950
Box	NORMALE	1450	2000

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo civile) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi: €/mq 1.850 a €/mq 2.550



vs

### Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

ABITAZIONI CIVILI In buono stato		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.815 €/mq	2.088 €/mq	2.360 €/mq

VILLE E VILLINI In buono stato		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.861 €/mq	2.065 €/mq	2.269 €/mq

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO In buono stato		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.316 €/mq	1.520 €/mq	1.724 €/mq

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni civili in buono stato) di valori compresi:

- €/mq 1.815 a €/mq 2.360

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- la presenza di un balcone con affaccio tranquillo;
- vicinanze parco Trotter;
- alcuni pavimenti originali ben conservati;
- buono stato di manutenzione del fabbricato, finiture accurate;
- dimensioni ridotte, ma buona distribuzione interna.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- ingresso dell'unico bagno nella camera da letto;
- il livello di manutenzione dei serramenti esterni (serramenti in legno senza vetrocamera).

### 9.3. Valutazione immobili

#### Abitazione – unità A

#### Edificio civile, appartamento ad uso abitazione - piano 2

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano, via Bolzano 24, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Milano, quartiere Rovereto/Trotter:

€/mq min. 1.815,00 – max 3.380,00

valori riferimento

€/mq 2.700,00

valore stimato

**Valore stimato € 150.000,00 abitazione**



Nel Comune di **Milano**:

**Appartamento**

**fig. 200; part. 141, sub. 14**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 54,00, piano 3, via Bolzano 24, rendita Euro 406,71.

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
1	A	Appartamento	<b>56,00</b>	€ 150.000,00	<b>€ 150.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>Lotto 1 – Valore diritto e quota</b>	<b>€ 150.000,00</b>
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 7.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	nessuna
Spese di opere edilizie/impiantistiche di ripristino stato dei luoghi	nessuna
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 4.022,00
<b>Totale al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 138.478,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile. Pertanto, si consideri un unico lotto (lotto 1).

**9.4. Prezzo base d'asta proposto**

Lotto 1	
Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni)	1/1 € 139.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 97.300,00

**ALLEGATI**

- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetria catastale;
- 3) n. 1 visura storica per immobile;
- 4) ricerca contratti locazione Milano 1, n. 1 contratto locazione scaduto;
- 5) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 6) copia atto di provenienza 2006;
- 7) regolamento condominio;
- 8) rilievo fotografico.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Milano, 04/10/2018

L'esperto nominato  
architetto Alessandra Cavallo

