



TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80

N. Gen. Rep. **370/2018**

UNICREDIT S.p.A.

Vs.



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Carmen Corsetto

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

vs

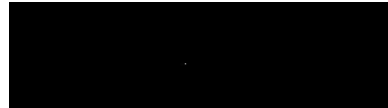
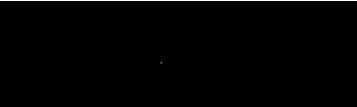
RIEPILOGO

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 Antonio Mambretti 29, piano 2° - S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina (n° 93).
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 64,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue: intestazione:

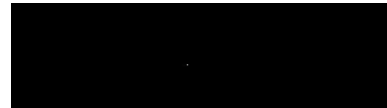
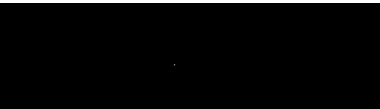


Appartamento e cantina:

fg. 60; part. 25, sub. 719, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 64,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 63,00, piano 2 – S1, via Antonio Mambretti 29, rendita Euro 334,41.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

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



Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati dalla debitrice al momento del sopralluogo.
Dalla verifica nella banca dati dell' Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione dante causa la debitrice, relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	83.000,00	libero
---------	--------------------------	---	------------------	--------



SOMMARIO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
2. Descrizione sommaria	5
3. Stato di possesso	6
4. Vincoli ed oneri giuridici	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura	
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	
4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
5. Altre informazioni per l'acquirente	7
6. Attuali e precedenti proprietari	8
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
7. Pratiche edilizie	9
8. Descrizione immobili	10
9. Valutazione complessiva dei beni	12
9.1. Criterio di stima	
9.2. Fonti di informazione	
9.3. Valutazione immobili	
9.4. Prezzo base d'asta del lotto	

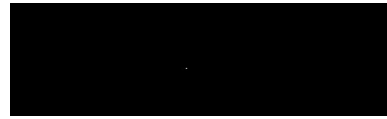
**Beni immobili siti in:
Milano
Lotto 001**

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 Antonio Mambretti 29, piano 2° - S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 64,00** circa.

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



Appartamento e cantina:

fg. 60; part. 25, sub. 719, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 64,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 63,00, piano 2 – S1, via Antonio Mambretti 29, rendita Euro 334,41.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2014 protocollo n. MI0685877 in atti dal 17/12/2014, variazione di classamento (n. 225298.1/2014).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/11/1997 in atti dal 13/11/1997 (n. 370132.1/1997).

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).
- classamento proposto (D.M. 701/94).

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 60 particella 25 subalterno 38;
- foglio 60 particella 25 subalterno 39;
- foglio 60 particella 25 subalterno 40;
- foglio 60 particella 25 subalterno 41;
- foglio 60 particella 25 subalterno 42;
- foglio 60 particella 25 subalterno 43;
- foglio 60 particella 25 subalterno 44;
- foglio 60 particella 25 subalterno 45;
- foglio 60 particella 25 subalterno 46;
- foglio 60 particella 25 subalterno 47;
- foglio 60 particella 25 subalterno 48;
- foglio 60 particella 25 subalterno 49;
- foglio 60 particella 25 subalterno 50;
- foglio 60 particella 25 subalterno 51;
- foglio 60 particella 25 subalterno 52;
- foglio 60 particella 25 subalterno 53;
- foglio 60 particella 25 subalterno 54;

- foglio 60 particella 25 subalterno 55;
- foglio 60 particella 25 subalterno 56;
- foglio 60 particella 25 subalterno 57;
- foglio 60 particella 25 subalterno 58;
- foglio 60 particella 25 subalterno 59;
- foglio 60 particella 25 subalterno 60;
- foglio 60 particella 25 subalterno 61;
- foglio 60 particella 25 subalterno 62;
- foglio 60 particella 25 subalterno 63.

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

altra proprietà sub. 718, ballatoio comune e vano ascensore, su due lati prospetto su cortile comune mapp. 24, altra proprietà mapp. 28, altra proprietà sub. 718.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cantina sub. 714, corridoio comune, cantina sub. 720, terrapieno su cortile comune mapp. 25.

Segnalazioni:

Appartamento: durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 13/11/1997, non si rilevano difformità.

La planimetria catastale non è in scala.

Cantina: durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 13/11/1997, non si rilevano difformità.

La planimetria catastale non è in scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Milano - quartiere Vialba/Quarto Oggiaro

(cfr. allegato scheda NIL 76 Quarto Oggiaro)

Caratteristiche zona: contesto prevalentemente residenziale, periferico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali 55,0%; servizi 13,8%, produttivo 6,0%, commerciale 2,3%, direzionale e terziario 0,4%.

Popolazione straniera 21,8%.

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, vicinanze svincolo autostradale Certosa, superstore Esselunga via Palizzi, supermercato LIDL, UCI Cinema Certosa, centro sportivo comunale piscine Cantù, scuole, vicinanze istituto Frisi scuola secondaria superiore, vicinanze parco villa Scheibler, vicinanze parco Franco Verga, vicinanze cimitero Maggiore e Certosa di Garegnano.

Collegamenti pubblici:

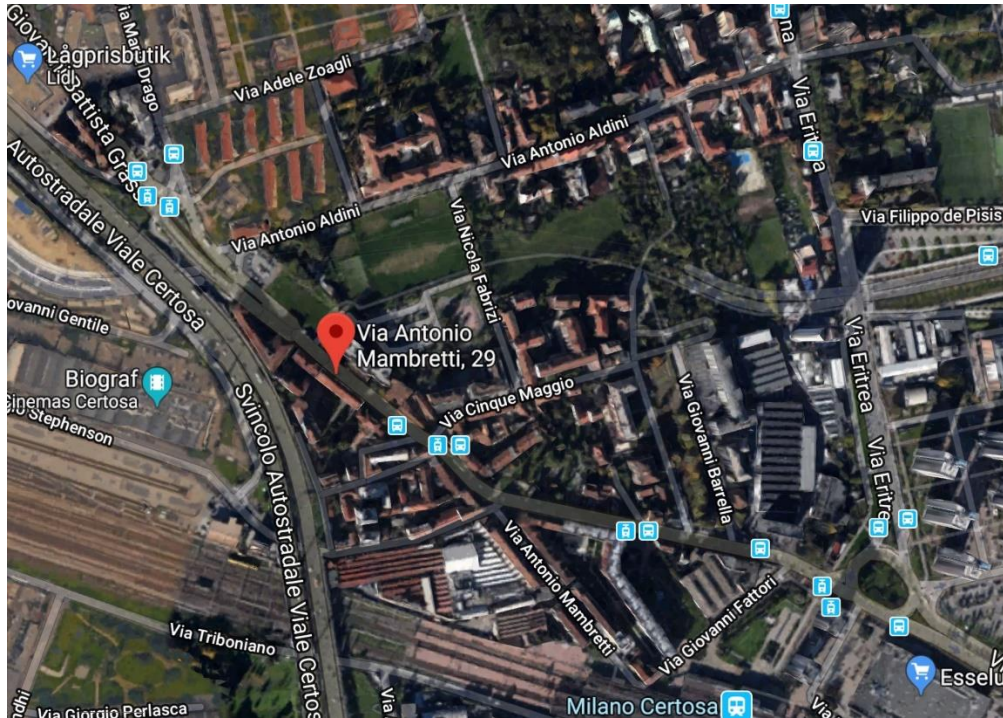
in automobile: da svincolo autostradale Certosa verso via Stephenson e/o largo Boccioni 850 m, 3' auto; da piazza Duomo circa 8 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici 30'/auto 30'.

Passante: stazione Certosa a 500 m, 6' a piedi.

Bus e tram: linea 1 – 12 – 40, fermata Mambretti.



Estratto di mappa – localizzazione immobile



3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dalla debitrice al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione dante causa la debitrice, relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

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 2010 (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 fondiario, contro [REDACTED] a favore di **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.A. - Milano**, atto del Notaio Dott. Maurizio Silocchi – Milano, in data 28/05/2010 repertorio n. 240121/28732, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/06/2010 ai nn. Registro generale n. 34773, Registro particolare n. 7638.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 145.000,00

Totale: € 217.500,00

Interesse annuo: 2,6%

Durata: 24 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 60; Particella 25; Sub. 719; A3; vani 3,5; via Antonio Mambretti 29; p 2 – S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare,

contro [REDACTED] favore di **UNICREDIT S.p.A. - Milano**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 3991 del 06/02/2018; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 23/03/2018, ai nn. Registro generale n. 24045, Registro particolare n. 17132.

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 60; Particella 25; Sub. 719; A3; vani 3,5; via Antonio Mambretti 29; p 2 – S1.

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

Il Condominio di via Antonio Mambretti 29 (interno), è parte di un Supercondominio (denominato Montefeltro) costituito da altri edifici: il Condominio di via Antonio Mambretti 29 (esterno), il Condominio di via Antonio Mambretti 25 – 27, il Condominio di via Montefeltro.

Il Supercondominio gestisce: la centrale termica, i passi carrai, la portineria, il locale immondezzaio, il locale biciclette, i cortili, i giardini e la relativa illuminazione.

Servitù e diritti: la Cooperativa L'Avvenire di Musocco si riserva di usare il tetto e le facciate senza prospetto di veduta, per la posa di cartelli pubblicitari e insegne luminose.

Inoltre, la suddetta Cooperativa si riserva il diritto di edificare nel cortile comune box interrati da assegnare ai Soci, con precedenza per quelli residenti nel Supercondominio.

Le informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di via A. Mambretti 29 sono le seguenti:

spese condominiali scadute ed insolute alla data del 24/07/2018:

- quota millesimi proprietà condominio 32,59/1000;
- quota millesimi spese ascensore 45,45/1000;
- debito esercizio condominio: 2016/2017 € 2.703,27 (totale consuntivo approvato) ed € 1.795,12 per il preventivo 2017/2018;
- saldo situazione contabile: € 12.058,54;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 1.700,00;
- cause in corso: gravi situazioni di morosità;
- spese straordinarie deliberate e approvate: gestione straordinaria rifacimento centrale termica acqua calda (15/11/16) € 3.904,92; costituzione fondo morosità (15/12/16) € 439,96.

Le informazioni fornite dall'Amministratore del Supercondominio Montefeltro sono le seguenti:

spese condominiali scadute ed insolute alla data del 09/08/2018:

- quota millesimi proprietà supercondominio 6,52/1000;
- saldo situazione contabile: € 6.576,69 + esercizio 17/18 per € 2.714,00;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 1.700,00;
- cause in corso: gravi situazioni di morosità - rientro Energa € 170.000,00 + liquidazione Unacoop € 296.000,00;
- spese straordinarie deliberate e approvate: citofoni € 240,00.

(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 28/05/2010: € 125.000,00;
- la sig.ra [REDACTED] dichiarava di essere di stato civile libero al momento dell'acquisto (cfr. atto compravendita allegato).

Altre informazioni: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Atto di compravendita, Dott. Maurizio Silocchi, notaio in Milano, in data 28/05/2010, n. 240120/28731 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 11/06/2010 ai nn. Registro Particolare 22162, Registro Generale 34772.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 del sig. [REDACTED] in forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per titolo ultraventennale (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Mario Lulli di Limbiate, n. di repertorio 13371/6735, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 20/04/1998, ai nn. Registro generale n. 15255, Registro particolare n. 10560; contro: [REDACTED])

6.2.3 In data 10/05/2002 il sig. [REDACTED] è deceduto e l'immobile è pervenuto per successione ai signori [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno; denuncia di successione del 05/11/2003, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/08/2004, n. repertorio 1976/2002, nn. Registro generale n. 65066, Registro particolare n. 38115.

Accettazione tacita di eredità in data 28/05/2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28/09/2018, n. repertorio 240120, nn. Registro Particolare 50596 Registro Generale 73451.

6.2.4 In data 28/05/2010, con atto di compravendita a favore della signora [REDACTED] a rogito notaio Maurizio Silocchi, n. 240120/28731 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 11/06/2010 ai nn. Registro Particolare 22162, Registro Generale 34772, i signori [REDACTED] vendevano 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. Non sono stati reperiti gli atti di fabbrica e la licenza di occupazione.

Successivamente il fabbricato è stato integralmente ristrutturato e sono state rilasciate dal Comune di Milano le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 0282 in data 04/10/1982;
- Concessione in variante n. 000332 in data 18/07/1984;
- Concessione in variante n. 000185 in data 19/04/1985.

Si precisa che per quanto riguarda gli obblighi e le pattuizioni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato con atto del notaio Gamba di Milano, in data 15/07/1982, trascritto a Milano 1 in data 03/07/1982, rep. n. 25270/3965 ai nn. 26835/215210, avevano validità ventennale e pertanto sono integralmente decaduti.

Modifiche: successivamente alla data di costruzione e ristrutturazione dell'intero fabbricato, 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:

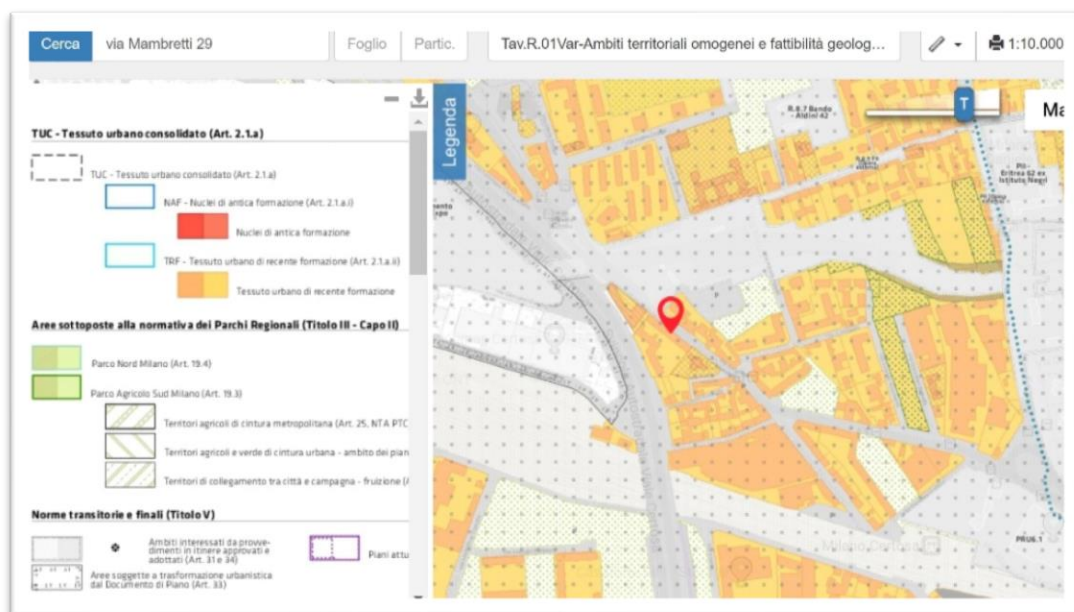
TUC - tessuto urbano consolidato - TFR - tessuto urbano recente formazione.

ARU - ambiti di rinnovamento urbano - tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2).

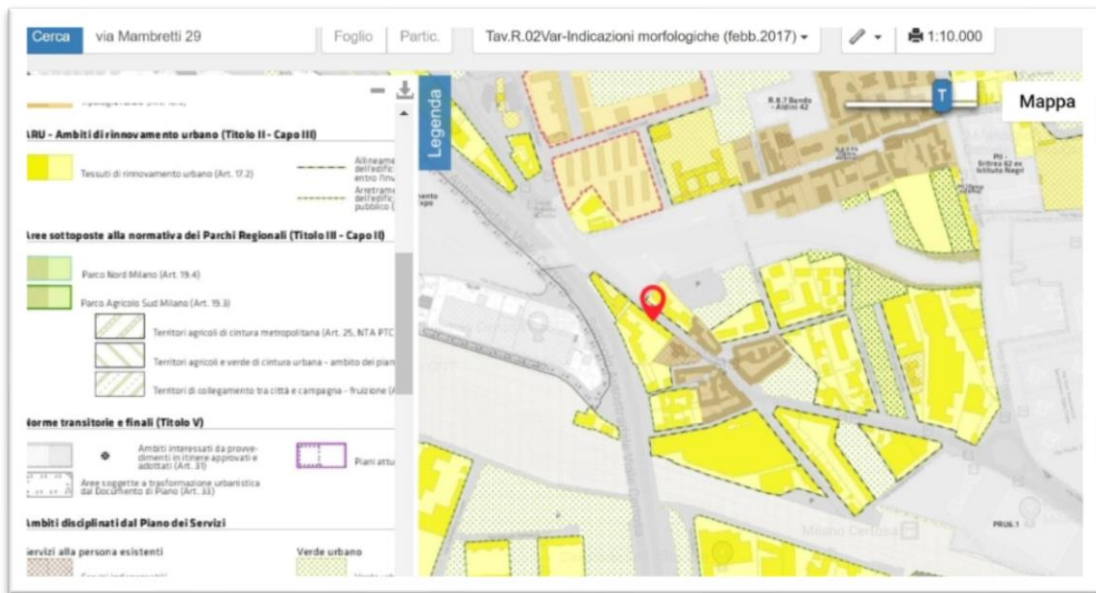
Fattibilità idrogeologica: F2 - fattibilità con modeste limitazioni.

Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

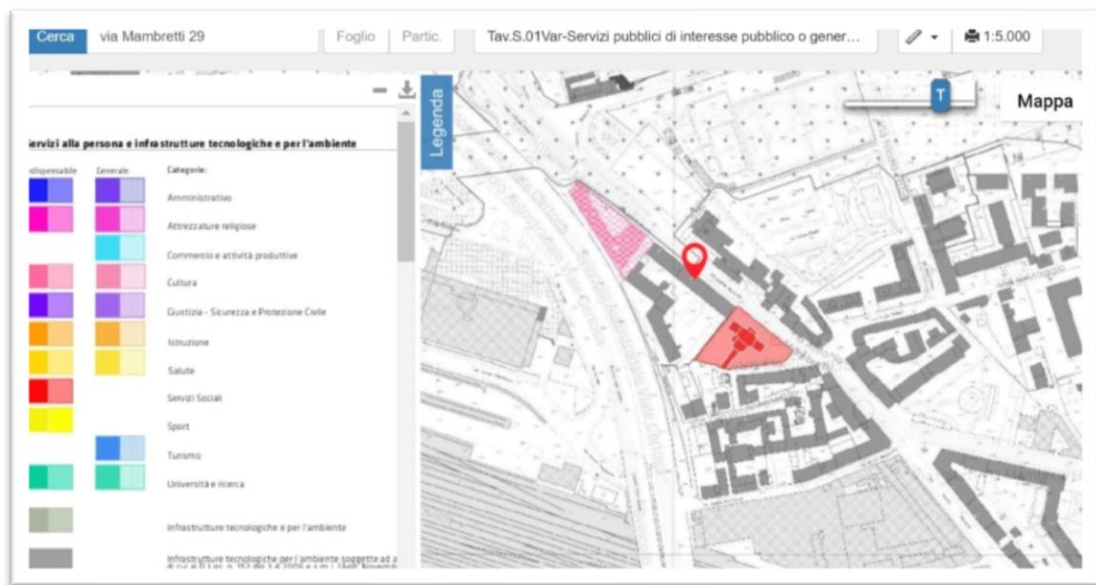
Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01



Estratto PGT Milano – PdR Tav. R02



Estratto PGT Milano – PdR Tav. S01



8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Antonio Mambretti 29, piano 2° - S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 64,00** circa.

Appartamento e cantina

fg. 60; part. 25, sub. 719, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 64,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 63,00, piano 2 – S1, via Antonio Mambretti 29, rendita Euro 334,41.

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da due locali oltre servizi e cantina.

L'unità di discreta metratura, è situata al piano secondo di un fabbricato d'epoca risalente all'inizio del '900 (casa di ringhiera e/o ballatoio) completamente ristrutturato, sito nella periferia nord-ovest di Milano.

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

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via Mambretti, attraverso un cancello pedonale e carrabile, il citofono non era funzionante al momento del sopralluogo.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, con prospetto verso l'ampio cortile interno.

L'alloggio è ubicato all'estremo del ballatoio e in prossimità dell'ascensore, pertanto non è soggetto al passaggio di altri utenti/condomini.

Gli affacci non presentano panorami significativi, ma sono tutti rivolti verso il cortile interno e sono silenziosi.

Le strutture dell'edificio sono in muratura portante, le facciate presentano finiture e particolarità costruttive tipiche dell'edilizia popolare del primo novecento, sono in discrete condizioni di manutenzione.

La copertura del fabbricato è a doppia falda, ma la struttura portante non era visibile: non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e la tipologia dei materiali impiegati.

L'atrio d'ingresso e il cortile comune, sono in buone condizioni di manutenzione e pulizia.

Portineria presente e ascensore al piano.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati con termovalvole.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne piuttosto recenti e sono tutte in buone condizioni di manutenzione.

Non sono necessarie opere di manutenzione.

Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento e cantina

Destinazione locali	Sup. lorda	R.m.%	Sup. Comm.
Piano 2° - S1			
Appartamento	62,52	1	62,52
Cantina	5,78	0,25	1,45
			63,97
Totale			64,00

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 e cantina

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Piano 2° - S1			
Soggiorno - cottura H. 320	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestre legno con vetrocamera, persiane a gelosia legno, porta ingresso doppia	buone	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento
Camera H. 320	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta interna legno, finestra legno con vetrocamera, persiane a gelosia legno	buone	elettrico sottotraccia, riscaldamento

Bagno senza finestra H. 240	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, estrazione aria attivata	buone	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, bidet, lavabo, vasca
Disimpegno H. 320	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra legno con vetrocamera, persiane a gelosia legno	buone	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Cantina H. 200	pavimento in cemento, pareti in mattoni a vista, porta legno	sufficienti	elettrico

Conformità impianti: non sono disponibili le relative certificazioni.

APE: dalla consultazione della banca dati del CEER risulta registrata al numero di protocollo **15146 - 022923 / 13**, con validità fino al 09/08/2023, classe G.

Accessibilità disabili: per l'appartamento, buona accessibilità con ascensore al piano.

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 (16/07/2018), 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, 1° semestre 2018;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi 1° semestre 2018;
 - Borsino Immobiliare, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali, ottobre 2018;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

VS

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

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Milano, via Mambretti 5	residenziale civile ristrutturato - TP	60,00	€ 85.000	€/mq 1.400
Milano, via Mambretti	residenziale epoca asta - 1°P	48,00	€ 70.000	€/mq 1.450
Milano, via Mambretti	residenziale civile - 2 e 3° P	70,00	€ 175.000	€/mq 2.500
Milano, via Mambretti 29	residenziale epoca ristr. - 1° P	49,00	€ 79.000	€/mq 1.600
Milano, via Mambretti 5	residenziale epoca ristrutturato - 1° P	65,00	€ 115.000	€/mq 1.800

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 1.400 a €/mq 2.500

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

Musocco - Villapizzone	2400/3100 (2,80 %)	1800/2400 (5,00 %)	1500/1800 (0,00 %)	1000/1650 (0,00 %)	1200/1700 (0,00 %)	20000/25000 (0,00 %)	750/1100 (0,00 %)	600/900 (0,00 %)	750/1050 (0,00 %)	600/800 (0,00 %)	1600/2450 (0,00 %)
	2350/3000	1700/2300	1500/1800	1000/1650	1200/1700	20000/25000	750/1100	600/900	750/1050	600/800	1600/2450
Quarto Oggiaro	2500/3200 (-1,72 %)	1600/2450 (0,00 %)	1400/1800 (0,00 %)	1000/1500 (0,00 %)	1000/1600 (0,00 %)	17000/23000 (0,00 %)	700/1000 (0,00 %)	400/700 (0,00 %)	800/1100 (0,00 %)	700/850 (0,00 %)	1500/2400 (0,00 %)
	2600/3200	1600/2450	1400/1800	1000/1500	1000/1600	17000/23000	700/1000	400/700	800/1100	700/850	1500/2400

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, per immobili simili al bene in oggetto, è possibile tenere conto di valori: da €/mq 1.600 a €/mq 2.450

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

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO
 Codice zona: E8
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2750	L	6,2	9,2
Abitazioni civili	Normale	1650	1950	L	5	6,2
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2000	L	5,2	6,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L	4	5,2
Box	Normale	1000	1400	L	4,1	5,5

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi: €/mq 1.650 a €/mq 2.000

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it		Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali						Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2018)	
Comune	Milano								
Zona	Largo Boccioni, Aldini, Lopez -								
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Abitazioni civili (In buono stato)	1.543	1.724	1.906	5,4	6,4	7,3	4,4%		
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.042	2.473	2.904	8,2	9,5	10,9	4,6%		
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.271	1.361	1.452	4,5	5,0	5,4	4,4%		
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.135	1.225	1.316	4,5	5,0	5,4	4,9%		
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.452	1.770	2.088	5,4	6,8	8,2	4,6%		
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.089	1.112	1.135	3,6	4,1	4,5	4,4%		

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

- €/mq 1.543 a €/mq 1.906

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:

- posizione tranquilla e luminosa;
- buono stato di manutenzione del fabbricato e dell'alloggio;
- dimensioni ridotte, ma buona distribuzione interna;
- una cantina di pertinenza.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- bagno senza finestra;
- gravi situazioni di morosità condominiali;
- contesto periferico.

9.3. Valutazione immobili

Abitazione – unità A

Edificio civile, appartamento ad uso abitazione - piano 2 – S1

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano, via Antonio Mambretti 29, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Milano, quartiere Vialba/Quarto Oggiaro:

€/mq min. 1.400,00 – max 2.500,00

valori riferimento

€/mq 1.600,00

valore stimato

Valore stimato € 102.000,00 abitazione

Nel Comune di **Milano**:

Appartamento e cantina

fg. 60; part. 25, sub. 719, Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 64,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 63,00, piano 2 – S1, via Antonio Mambretti 29, rendita Euro 334,41.

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
1	A	Appartamento e cantina	64,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1 – Valore diritto e quota	€ 102.000,00
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 5.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	nessuna
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 8.800,00 C - € 4.700,00 SC
Totale al netto delle riduzioni	€ 83.400,00

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 € 83.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 58.000,00

ALLEGATI

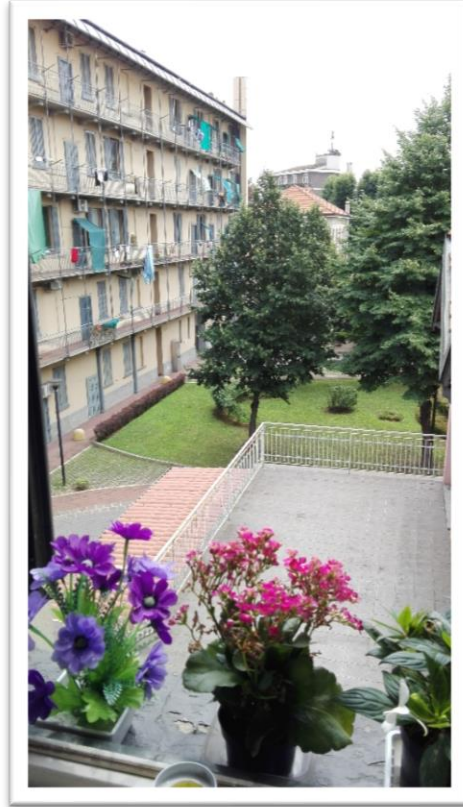
- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetria catastale;
- 3) n. 1 visura storica per immobile;
- 4) ricerca contratti locazione Milano 6, n. 1 contratto locazione;
- 5) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 6) copia atto di provenienza 2010;
- 7) regolamento condominio;
- 8) regolamento supercondominio;
- 9) APE;
- 10) NIL 76 Quarto Oggiaro;
- 11) 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.

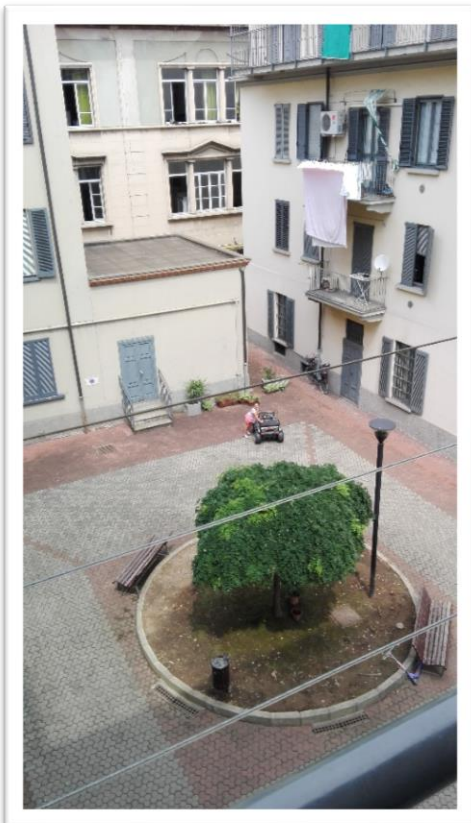
Milano, 15/10/2018

L'esperto nominato
architetto Alessandra Cavallo

Rilievo fotografico del 16/07/2018



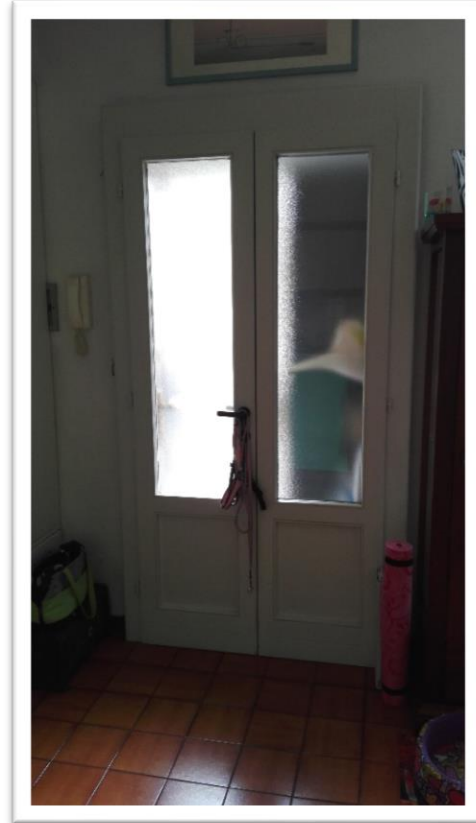
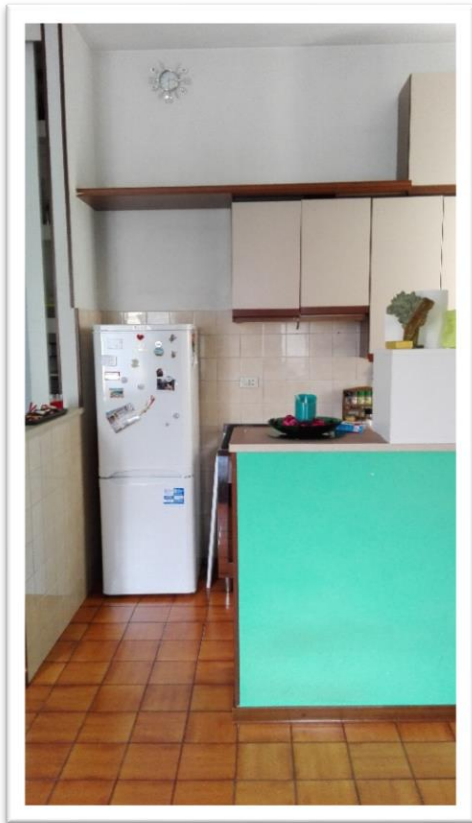
Vista del fabbricato e delle parti comuni, vista ingresso da via Mambretti



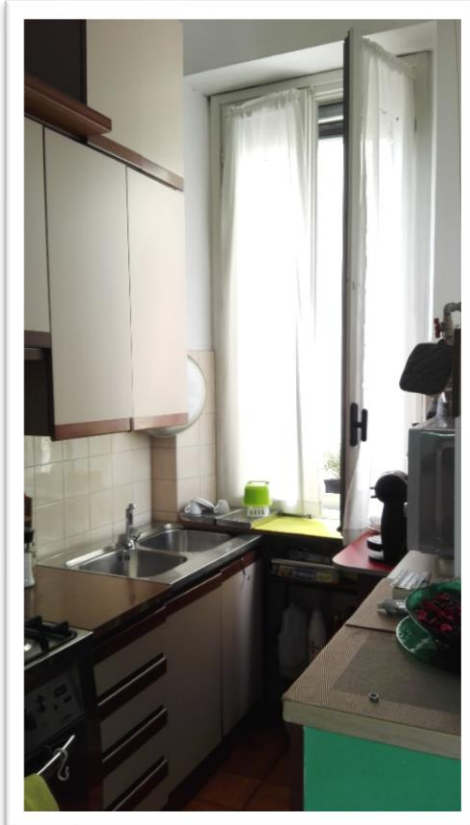
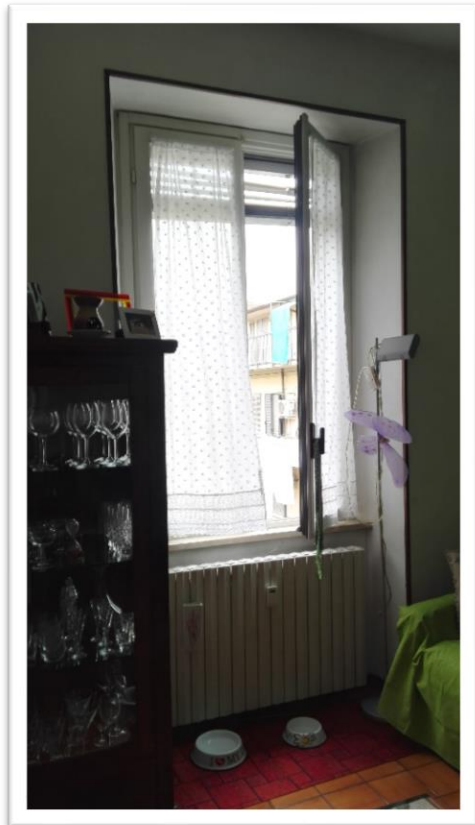


Vista del fabbricato – individuazione immobile

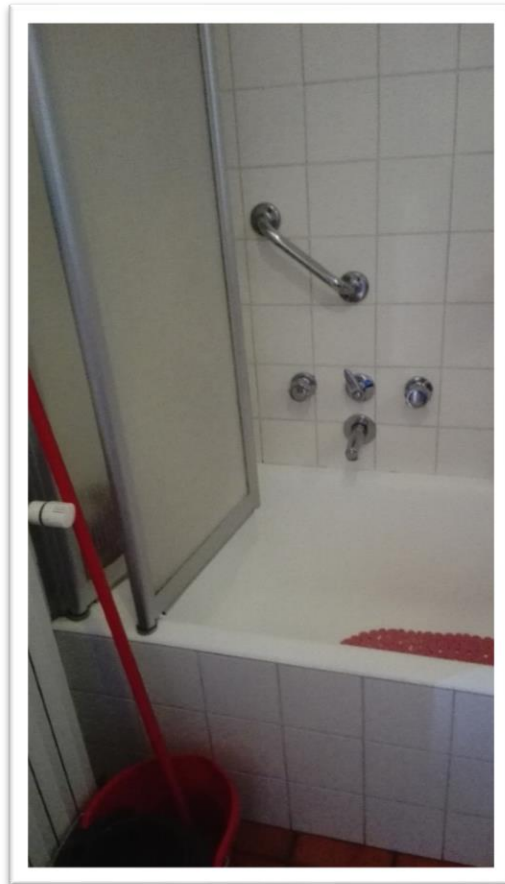
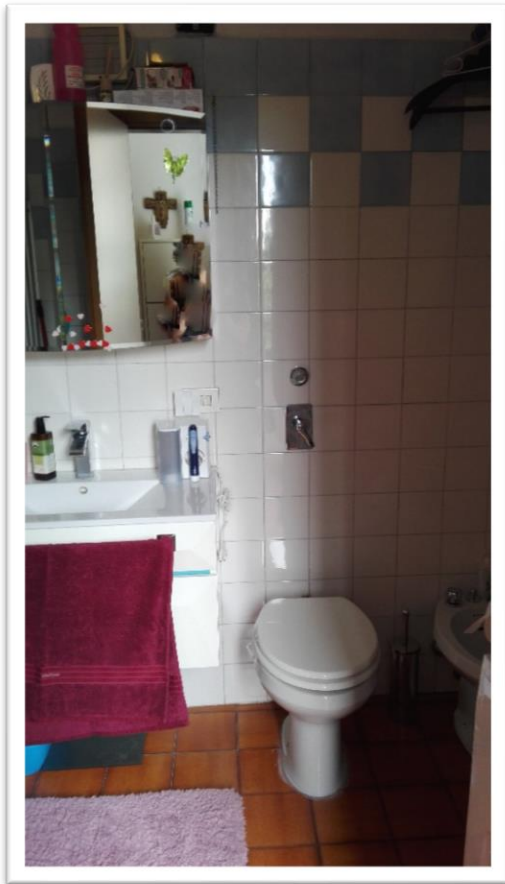
vs



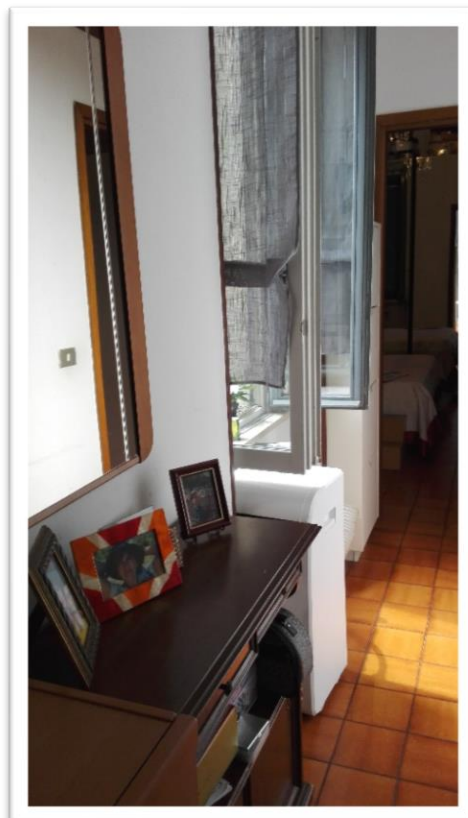
Soggiorno – cottura



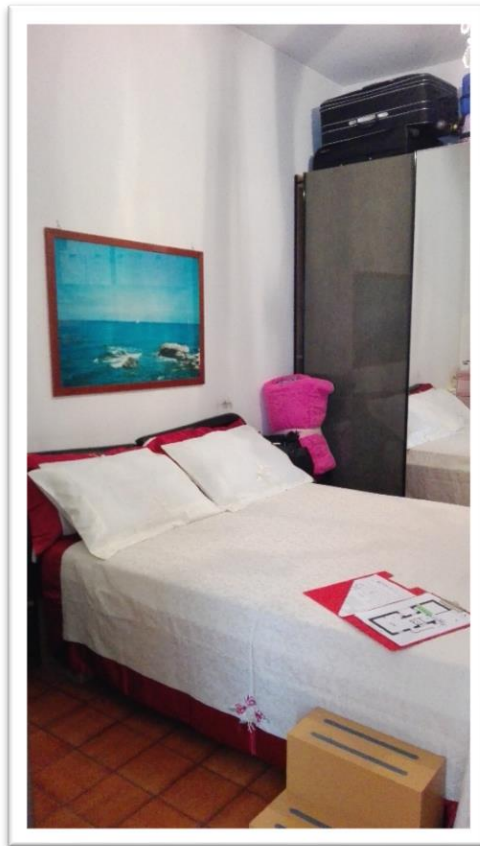
VS



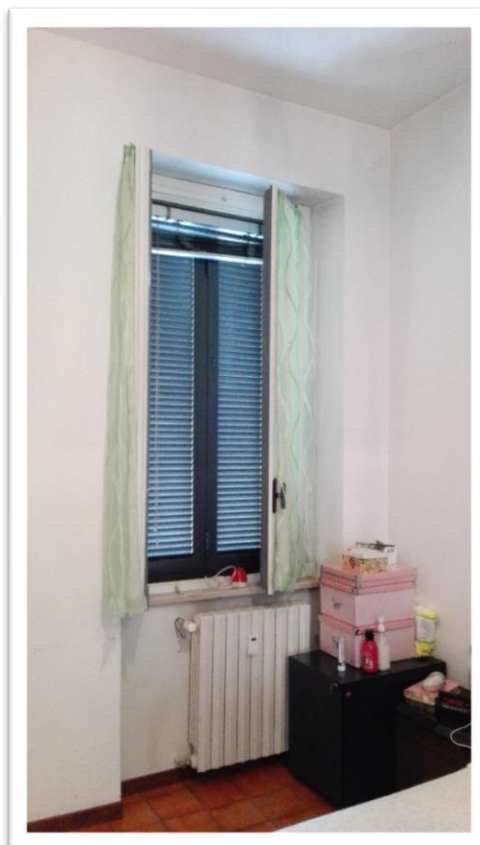
Bagno e disimpegno



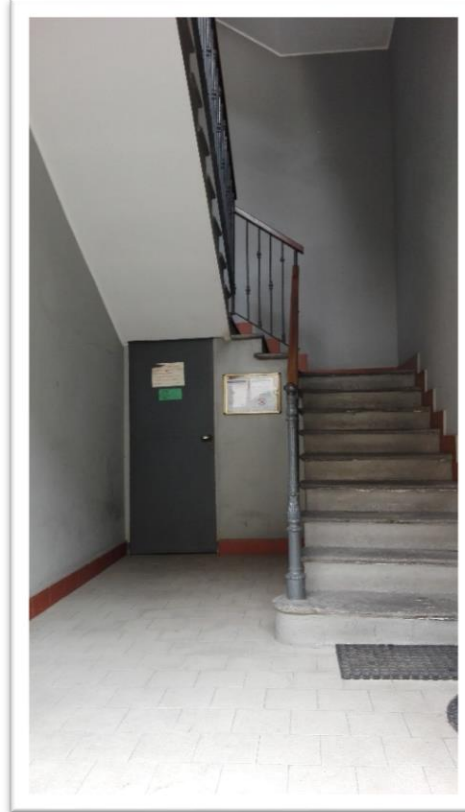
vs



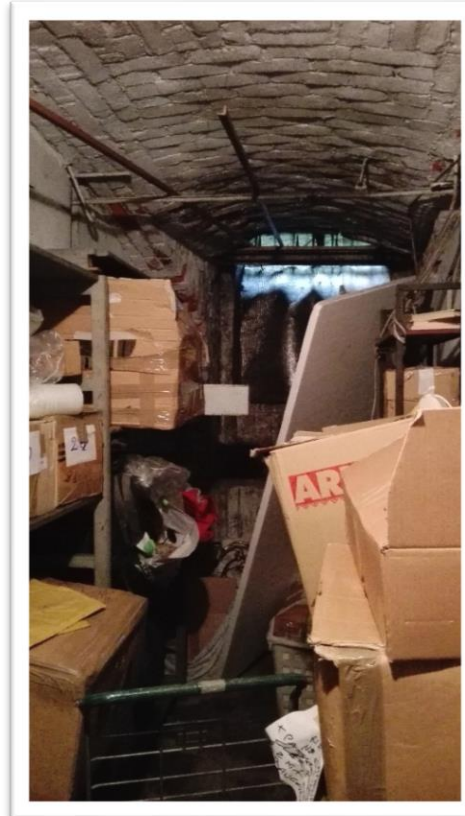
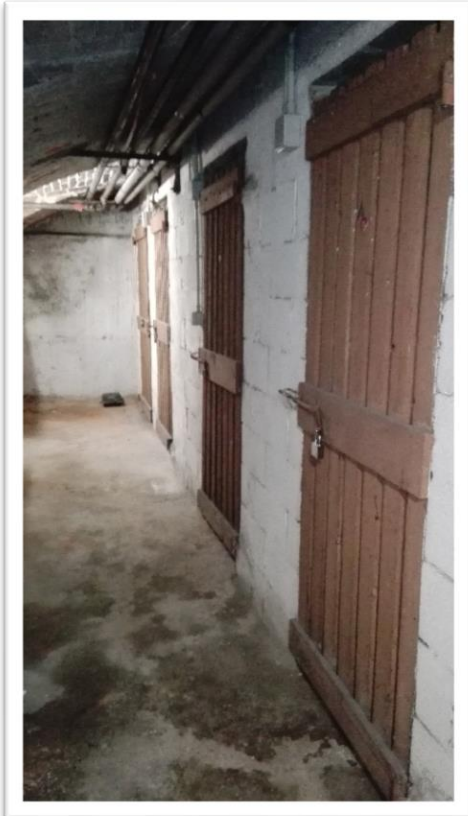
Camera



vs



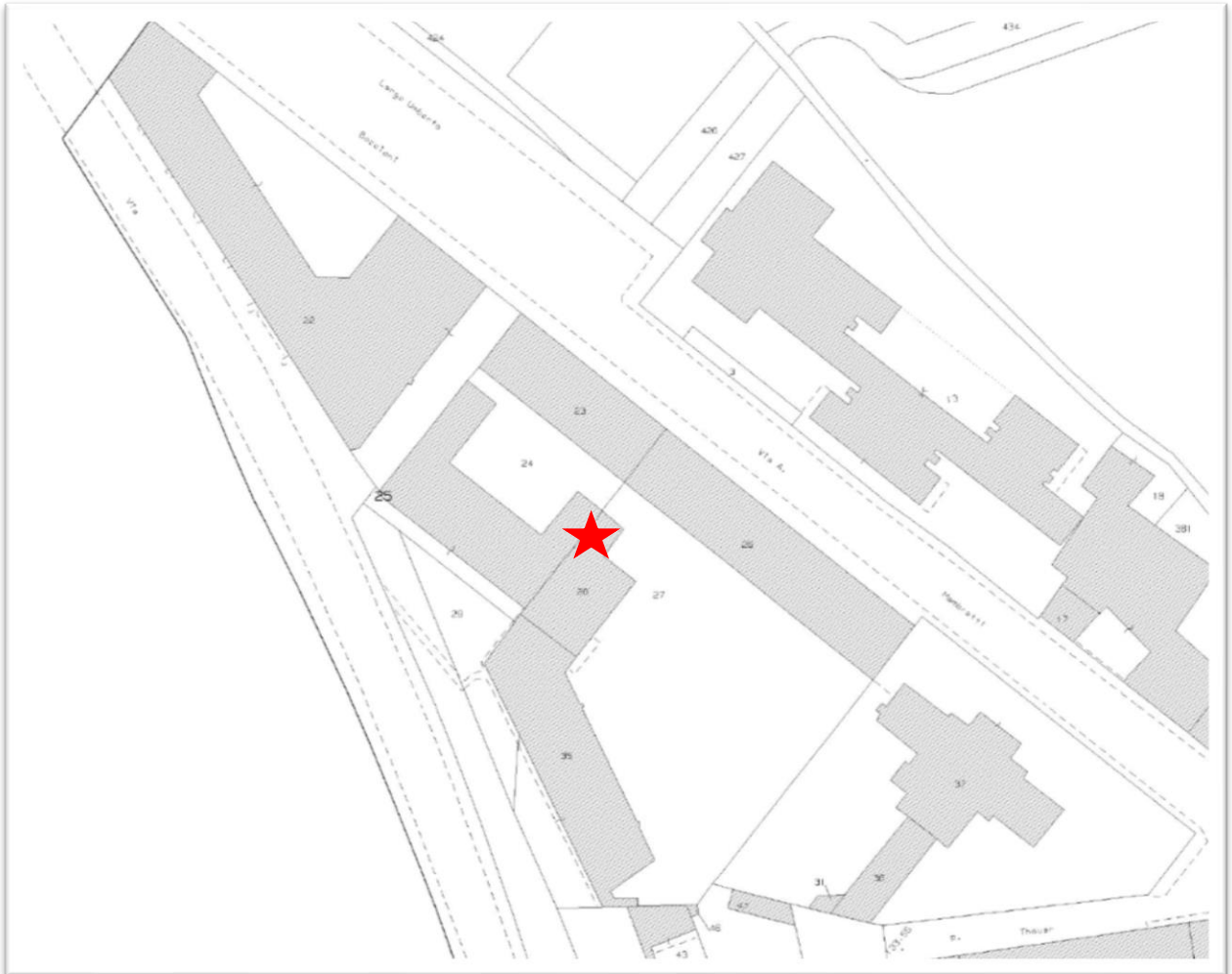
Cortile, ascensore e scala comune – cantina n. 93



VS

Planimetrie catastali

Estratto di mappa





Planimetria catastale abitazione - 13/11/1997 e stato attuale

