

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 793/2015 + 2360/2016
CONDOMINIO VIA BARTOLINI 25 – MILANO
UNICREDIT S.p.A.

vs

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

N. Gen. Rep. **793/2015**

CONDOMINIO VIA BARTOLINI 25 - MILANO

Vs.

e

N. Gen. Rep. **2360/2016**

UNICREDIT S.p.A.

Vs.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo
Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477
Isritto 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

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 Lorenzo Bartolini 25, piano 1 – S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

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

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Appartamento e cantina:

fg. 182; part. 243, sub. 16, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 55,00, piano 1 – S1, via Lorenzo Bartolini 25, rendita Euro 479,01.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

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

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati da terzi senza titolo al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa i debitori.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	47.000,00	libero
---------	--------------------------	---	------------------	--------

SOMMARIO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
2. Descrizione sommaria	5
3. Stato di possesso	5
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	7
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
7. Pratiche edilizie	8
8. Descrizione immobili	9
9. Valutazione complessiva dei beni	11
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 Lorenzo Bartolini 25, piano 1 – S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

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

_____ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
_____ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Appartamento e cantina:

fg. 182; part. 243, sub. 16, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 55,00, piano 1 – S1, via Lorenzo Bartolini 25, rendita Euro 479,01.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario.

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

cortile comune, mappali 258 e 257, mappale 256, altra unità immobiliare, vano scala comune.

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

corridoio comune, vano scala e locale ascensore comuni, altra cantina C/1 e corridoio comune.

Segnalazioni:

Appartamento: durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 12/11/1976, si rilevano difformità relative alla distribuzione interna della zona soggiorno - cucina.

Cantina: durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 12/11/1976, si rileva che la cantina pignorata è occupata da terzi estranei alla procedura (scambio cantine – da indentificare i soggetti interessati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Milano – Municipio 8 – quartiere Certosa/Ghisolfa

(cfr. per dettagli sul quartiere allegato scheda NIL 70 Ghisolfa)

Caratteristiche zona: contesto residenziale decentrato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali 59,6%, terziario, prossimità con viabilità pesante (viale Certosa e viale Monteceneri + cavalcavia Ghisolfa), popolazione straniera 17,3%.

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

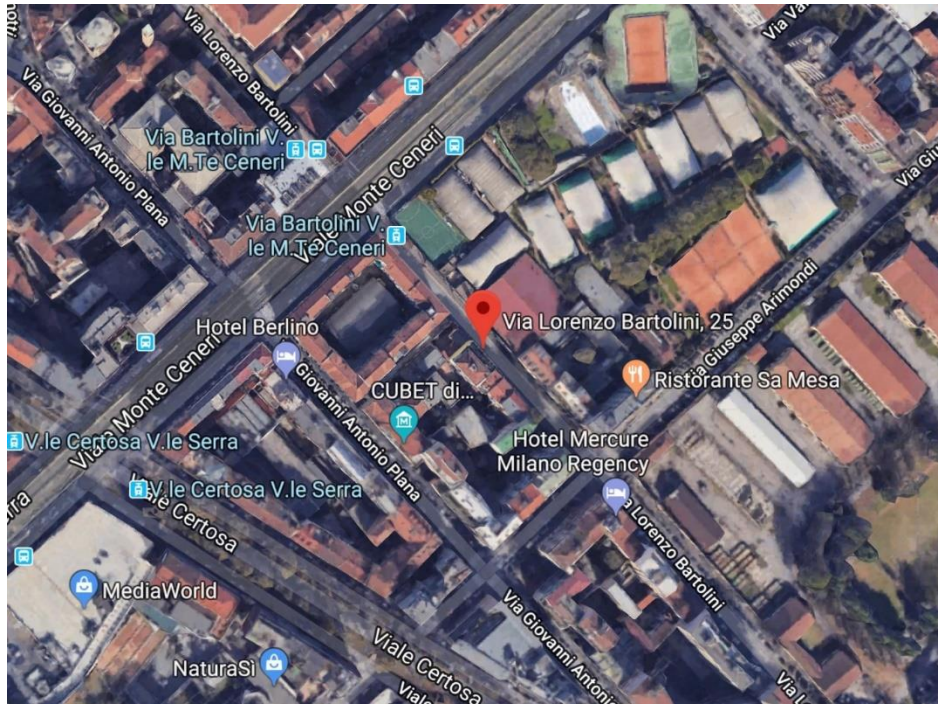
Servizi offerti dalla zona: parcheggi pubblici normali riservati ai residenti, negozi vario genere, giardini pubblici Portello, Tennis Club Milano A. Bonacossa, vari Hotel, Caserma Montello, centro commerciale Portello, istituto cura Palazzolo Don Gnocchi, istituto clinico S.Ambrogio.

Collegamenti pubblici:

in automobile: uscita Certosa autostrada A4; da piazza Duomo circa 6 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici 29'; in auto 24'.

Tram/Bus: linea 19 fermata Monteceneri; bus linea 48 e 57 fermata Bartolini/Monteceneri; filovia linea 90 e 91 fermata Monteceneri.

Estratto di mappa – localizzazione immobile



3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati da terzi senza titolo al momento del sopralluogo.

Nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa i debitori.

Il sig. _____ è residente a Milano, in via Piero della Francesca 56.

Il sig. _____ è residente a Milano, in via Lorenzo Bartolini 25.

(cfr. certificati anagrafici storici e contestuali stato famiglia – allegati)

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.

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 _____, a favore di **BANCA PER LA CASA S.p.A. - Milano**, atto del Notaio Dott. Giovanni Averoldi - Milano, in data 12/01/2007 repertorio n. 112558/39545, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 29/01/2007 ai nn. 1701/6778.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 165.000,00

Totale: € 330.000,00

Interesse: ---

Durata: 30 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 182; Particella 243; Sub. 16; A3; vani 3,5; via Lorenzo Bartolini 25; p 1 – S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro e _____, a favore di **CONDOMINIO VIA BARTOLINI 25 - MILANO**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 14100/2014 del 10/03/2015; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 13/04/2015, ai nn. 13218/18544.

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 182; Particella 243; Sub. 16; A3; vani 3,5; via Lorenzo Bartolini 25; p 1 – S1.

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro _____, a favore di **UNICREDIT S.p.A. - Roma**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 40951 del 27/09/2016; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 14/10/2016, ai nn. 45493/67190.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 182; Particella 243; Sub. 16; A3; vani 3,5; via Lorenzo Bartolini 25.

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: non conforme, si può regolarizzare.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme, si può regolarizzare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- quota millesimi proprietà condominio: 34,43/1000;
- debito esercizio condominio 2016/2017: € 4.920,32;
- saldo situazione contabile debitore al 30/04/2018: € 27.582,12;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 2.300,00;
- cause in corso: nessuna;
- spese straordinarie deliberate: 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 12/01/2007: € 135.000,00;
- l'atto di provenienza del 2007 (allegato alla presente valutazione immobiliare), fa espressamente riferimento al "Regolamento di Condominio", l'acquisto del bene immobile in oggetto implica l'accettazione dello stesso.
- i signori _____, hanno dichiarato di essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto.

Altre informazioni: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

_____ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
_____ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- Atto di compravendita Dott. Giovanni Averoldi, notaio in Milano, in data 12/01/2007, n. 112557/39544 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 29/01/2007 ai nn. 3695/6777.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà della sig.ra _____, in forza di:

- per la quota di ½ per acquisto con atto di compravendita in data 31/03/1977, a rogito del notaio Pietro Guarna di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 12/04/1977, n. repertorio 43146/4474, nn. 7317/8762;
- per la restante quota di ½ per acquisto con atto di trasferimento di quota immobiliare in data 04/10/1979, a rogito del notaio Giovanna Gesùè di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 05/10/1979, n. repertorio 48681, nn. 29031/34428.

6.2.3. In data 12/01/2007, per acquisto con atto di compravendita Dott. Giovanni Averoldi, notaio in Milano, n. 112557/39544 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di

Milano 1, in data 29/01/2007 ai nn. 3695/6777, la piena proprietà dell'immobile veniva trasferita dalla sig.ra _____ ai signori _____, rispettivamente per la quota di ½.

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 31/01/1956 dal Comune di Milano, Licenza per opere edilizie n. 228558/48663/1955, intestata ai sigg. _____, successivamente Fondo di Previdenza per il Personale del Credito Italiano.

In data 01/08/1963 è stata rilasciata la licenza di occupazione per l'intero fabbricato.

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

Le opere consistono nella modifica distributiva della zona soggiorno – cottura: è stata costruita una parete divisoria in legno che divide il locale originario "cucina" in due ambienti. Uno dei due ambienti di soggiorno, è sprovvisto di illuminazione e aereazione diretta. Le opere realizzate non sono conformi alla vigente normativa e devono essere demolite, deve essere ripristinato lo stato di fatto indicato nella planimetria catastale del 1976.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare al Comune di Milano, in via preliminare, un progetto "a parziale sanatoria", pagando l'oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001.

Ripristinando lo stato di fatto, non si dovrà presentare all'Ufficio del Territorio, la variazione catastale dell'unità immobiliare.

Le spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale, si preventivano indicativamente:

- € 1000,00, relativamente all'oblazione da versare al Comune di Milano;
- € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria.

Per l'esecuzione delle opere di ripristino (demolizione parete in legno), si preventiva una spesa di circa € 500,00 + oneri di legge.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano, in ambito territoriale e di fattibilità geologica:

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

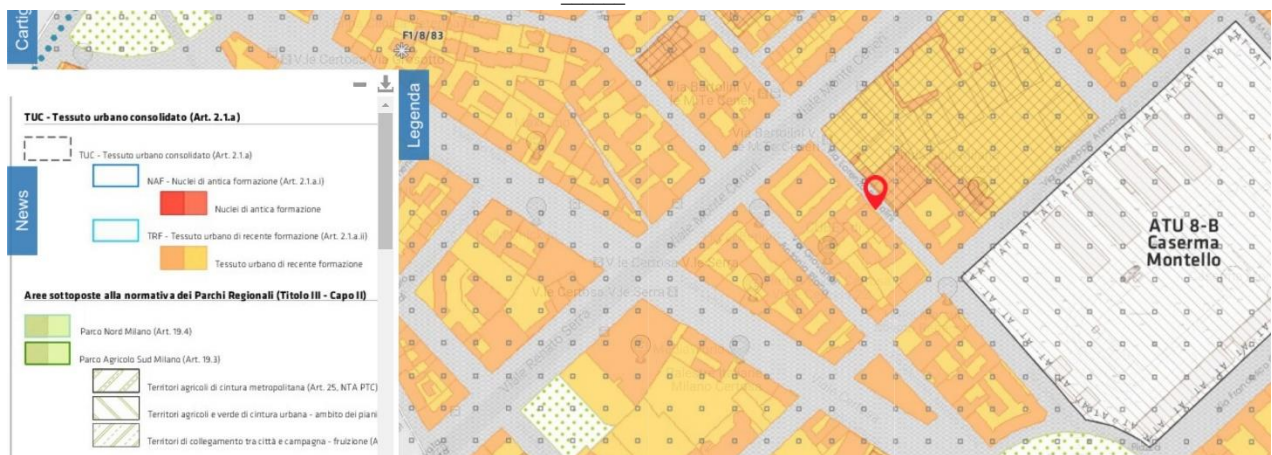
ADR – tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2).

Fattibilità idrogeologica: F2.

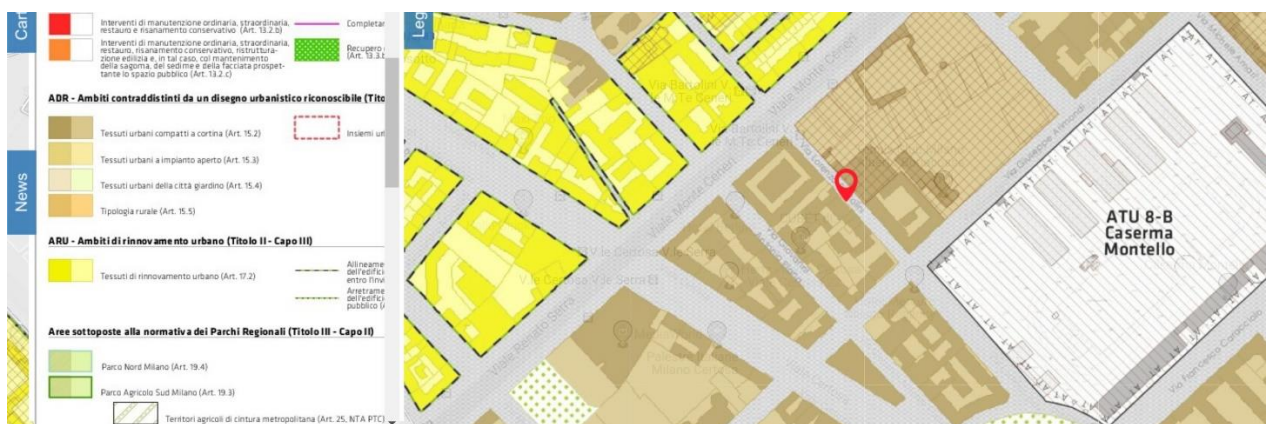
Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01

VS



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 Lorenzo Bartolini 25, piano 1 – S1.
Composta da due locali oltre servizi e cantina.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 56,00** circa.

Appartamento e cantina

fg. 182; part. 243, sub. 16, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 55,00, piano 1 – S1, via Lorenzo Bartolini 25, rendita Euro 479,01.

Appartamento e cantina

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da due locali oltre servizi, ubicata al piano primo, con annessa una cantina al piano sotterraneo.

L'unità abitativa di ridotta metratura, è situata al piano primo di un fabbricato economico edificato alla fine degli anni '50, nella periferia nord-ovest di Milano.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato, ed è ubicato nel cortile interno con accesso pedonale e carrabile da via Bartolini.

Il cortile interno, di ridotte dimensioni, è costituito sostanzialmente da uno spazio di manovra per accedere alle autorimesse (ad un livello inferiore del piano stradale) e uno spazio di

collegamento tra i due fabbricati (edificio principale con prospetto su via Bartolini e secondario con prospetto nel cortile).

L'accesso pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via Bartolini, attraverso due ingressi distinti, il citofono è funzionante.

L'esposizione dell'immobile è su unico fronte (Nord), verso il cortile interno.

Gli affacci sono scadenti: verso il cortile interno che non presenta alcuno spazio verde e sul prospetto interno del fabbricato principale di altezza superiore.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in latero-cemento, le facciate non presentano finiture e particolarità costruttive, non 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 discrete condizioni di manutenzione.

Portineria e ascensore presenti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termovalvole sui caloriferi; lo scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda, è installato in cucina.

La cantina non era visitabile al momento del sopralluogo (era occupata da terzi estranei alla procedura, scambio cantine, da indentificare i soggetti interessati).

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono scadenti, le finiture interne non sono di recente fornitura e sono in mediocri condizioni di manutenzione.

In particolare, il locale "camera" e il bagno, presentavano segni di muffa su tutte le pareti perimetrali e sul soffitto, derivanti da ponti termici (insufficiente isolamento termico).

Sono necessarie opere di manutenzione straordinaria: è consigliabile la sostituzione dei serramenti esterni privi di vetrocamera e senza tenuta a taglio termico; è consigliabile realizzare opere di coibentazione per le pareti perimetrali esterne e per il soffitto; è necessario il rifacimento di tutte le tinteggiature e delle finiture del bagno (sostituzione sanitari, rubinetterie).

Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento e cantina

Destinazione locali	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Piano P1 - S1				
Soggiorno-cucina	25,40		1	
Disimpegno	3,86		1	
Bagno	3,20		1	
Camera	19,20		1	
	51,66	55,00	1	55,00
Cantina – p S1	2,88	3,64	0,25	0,91
Totale				55,91
Totale				56,00

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, 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 P1 – S1			
Soggiorno-cucina Sup. utile = 25,40 mq h. 295	pavimento marmette, pareti tinteggiate, serramenti legno no vetrocamera, tap. legno, portoncino sicurezza in legno, parete divisoria in legno	scadenti	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento

Disimpegno Sup. utile = 3,86 mq h. 295	pavimento in marmette, pareti tinteggiate	sufficienti	elettrico sottotraccia
Bagno Sup. utile = 3,20 mq h. 295	pavimento marmette e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta in legno smaltato+vetro, finestra alluminio, tapparella legno, muffa soffitto	scadenti	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, bidet, lavabo, ½ vasca
Camera Sup. utile = 19,20 mq h. 2,95	pavimento in marmette, pareti tinteggiate, porta legno smaltato+vetro, serramento legno no vetrocamera, tapparella legno, muffa su pareti e soffitto	scadenti	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Cantina S. utile = 2,88 mq	pavimento cemento, pareti rustico, porta ferro	----	----

Conformità impianti: non sono disponibili le relative certificazioni.

APE: dalla consultazione della banca dati del CEER risulta registrata in data 27/07/2011 con scadenza 27/07/2012, classe G.

Accessibilità disabili: nessuna accessibilità, l'immobile è al primo piano senza ascensore. Si potrebbe adattare la scala comune con un dispositivo di sollevamento automatico.

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 Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; 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, difficoltà di parcheggio, 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 (19/04/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

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;

- TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 1° semestre 2017;
- 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 Traiano 37	residenziale nuovo	46	€ 255.000	€/mq 5.500
Milano, viale Certosa	residenziale civile ristrutturato	40	€ 99.000	€/mq 2.500
Milano, via Espinasse/Accursio	residenziale civile da ristrutturare	55	€ 98.000	€/mq 1.800
Milano, via Oriani	residenziale economico da ristrutturare	50	€ 50.000	€/mq 1.000

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 1.000 a €/mq 1.800

Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente



Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, TEMA, per immobili simili al bene in oggetto (appartamenti da ristrutturare), è possibile tenere conto di valori compresi:

- da €/mq 2.000 a €/mq 2.800

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

VS



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Codice zona: C16

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	3700	4600	L	10,3	13,2
Abitazioni civili	Normale	2550	3700	L	7,2	10,3
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2200	3100	L	7,3	10
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2200	L	6	7,3
Box	Normale	2000	2800	L	7	9,5

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale in condizioni normali (abitazioni di tipo economico), simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:
 - da €/mq 1.700 a €/mq 2.200

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it							Quotazioni & Rendimenti (maggio 2018)	
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali								
Comune	Milano							
Zona	Musocco, Varesina, Certosa -							
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.576	1.869	2.161	5,4	5,9	6,3	3,8%	
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.161	2.476	2.792	7,2	8,1	9,0	3,9%	
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.396	1.486	1.576	4,5	5,0	5,4	4,0%	
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.441	1.486	1.531	3,6	4,1	4,5	3,3%	
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.531	1.869	2.206	4,5	5,4	6,3	3,5%	
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.216	1.328	1.441	3,6	3,6	3,6	3,3%	
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
Uffici (In ottimo stato)	1.351	1.576	1.801	4,5	5,4	6,3	4,1%	
Uffici strutturati (In ottimo stato)	1.891	2.161	2.431	9,9	11,7	13,5	6,5%	
Box & Parcheggio	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
Box (In buono stato)	1.306	1.553	1.801	4,5	5,4	6,3	4,2%	
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
Capannoni industriali (In ottimo stato)	720	788	855	3,6	4,1	4,5	6,2%	
Capannoni tipici (In ottimo stato)	765	833	900	3,6	4,1	4,5	5,8%	
Laboratori (In buono stato)	765	878	991	4,5	5,0	5,4	6,8%	
Magazzini (In buono stato)	495	585	675	2,7	3,2	3,6	6,5%	
Negozi (In buono stato)	1.216	1.418	1.621	4,5	5,4	6,3	4,6%	

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare (per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare), è possibile tenere conto di valori compresi:
 - da €/mq 1.216 a €/mq 1.441

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:

- l'ubicazione dell'immobile nel fabbricato interno (prospetto sul cortile interno), in posizione più tranquilla rispetto al fabbricato principale (affaccio diretto sulla via Bartolini con passaggio del tram e degli autobus);
- buona accessibilità alle reti di trasporto pubblico.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- il livello scadente di manutenzione e pulizia dell'immobile;
- le opere di ripristino dello stato di fatto autorizzato;
- le opere di manutenzione straordinaria da eseguire in tutti i locali;
- lo scadente stato di manutenzione del fabbricato (facciate e parti comuni).

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di €/mq 1.000,00 per l'appartamento e cantina;

9.3. Valutazione immobili

Abitazione e cantina – unità A

Edificio civile, appartamento ad uso abitazione - piano 1 – S1

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano, via Lorenzo Bartolini 25, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Milano, quartiere Certosa/Ghisolfa:

€/mq min. 1.000,00 – max 1.800,00

valori riferimento

€/mq 1.000,00

valore stimato

€/mq 1.000,00 x mq 56,00 = € 56.000,00 abitazione e cantina

Nel Comune di **Milano**:

Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Appartamento e cantina:

fg. 182; part. 243, sub. 16, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 55,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 55,00, piano 1 – S1, via Lorenzo Bartolini 25, rendita Euro 479,01.

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
1	A	Appartamento e cantina	56,00	€ 56.000,00	€ 28.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1 – Valore diritto e quota	€ 56.000,00
---	--------------------

Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	- € 1.900,00
Spese tecniche cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di opere edilizie/impianistiche di ripristino stato dei luoghi	- € 500,00
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 4.920,32
Totale al netto delle riduzioni	€ 46.429,68

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura considerate le ridotte dimensioni, 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 € 47.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 32.900,00

ALLEGATI

- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetria catastale;
- 3) n. 1 visura storica per immobile;
- 4) certificati anagrafici storici;
- 5) ricerca contratti locazione, Milano 1, Milano 2;
- 6) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 7) copia atto di provenienza 2007;
- 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, 10/05/2018

L'esperto nominato: architetto Alessandra Cavallo

Rilievo fotografico del 19/04/2018



Vista del fabbricato, individuazione immobile

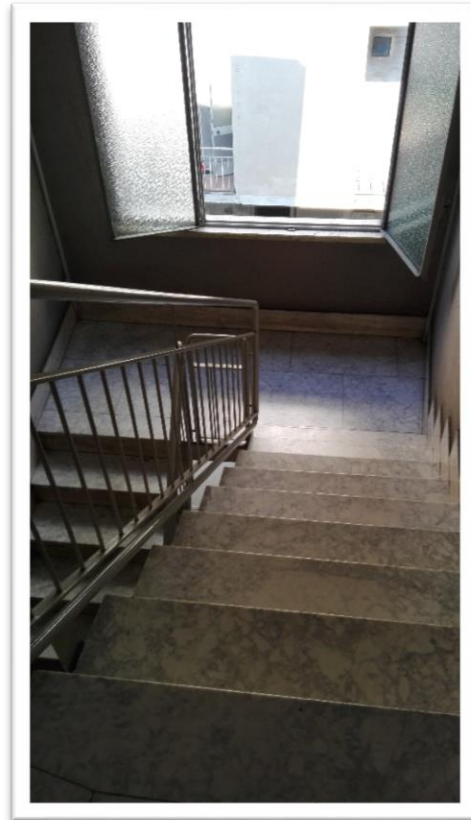
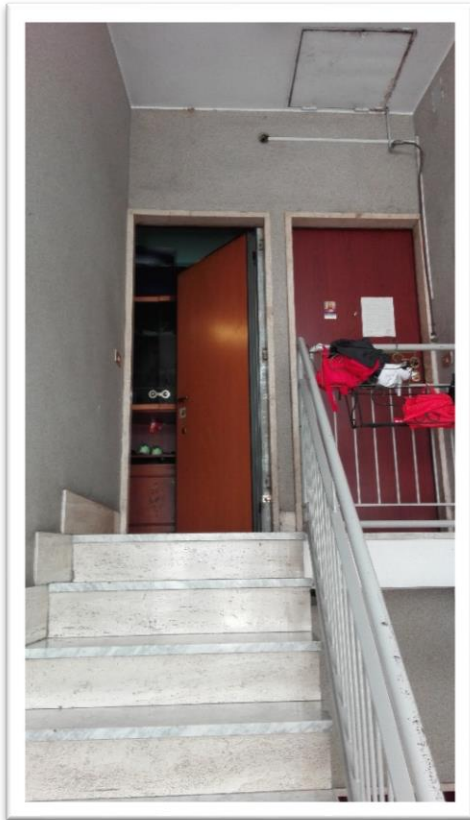
vs



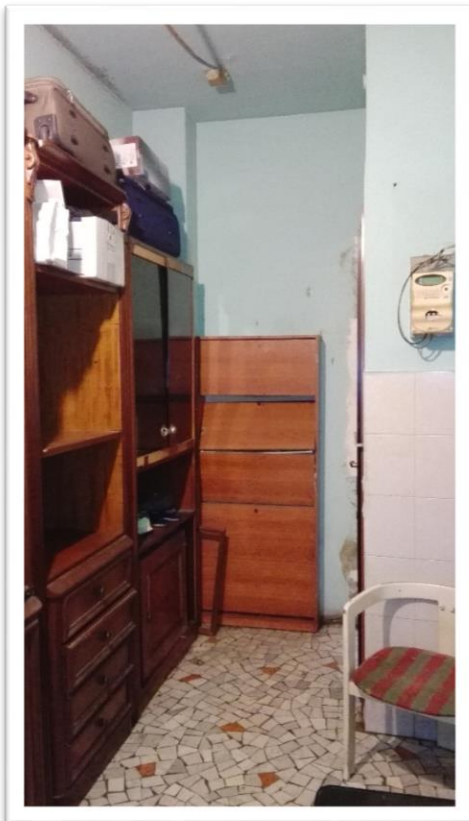
Vista delle parti comuni, cortile e accesso immobile e cantine



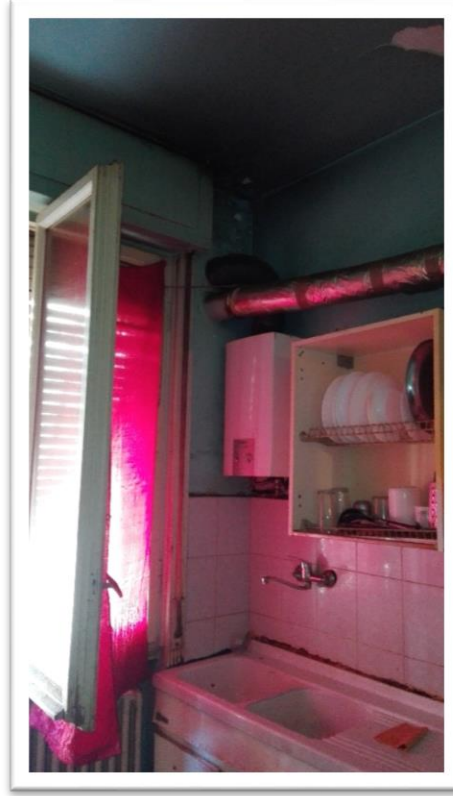
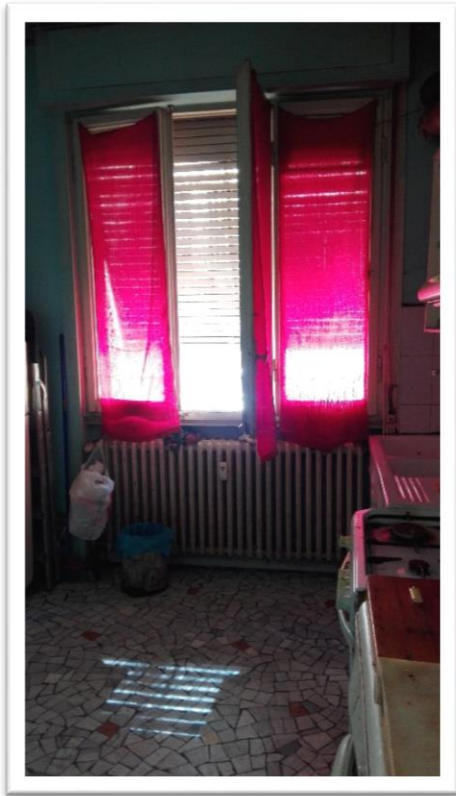
vs



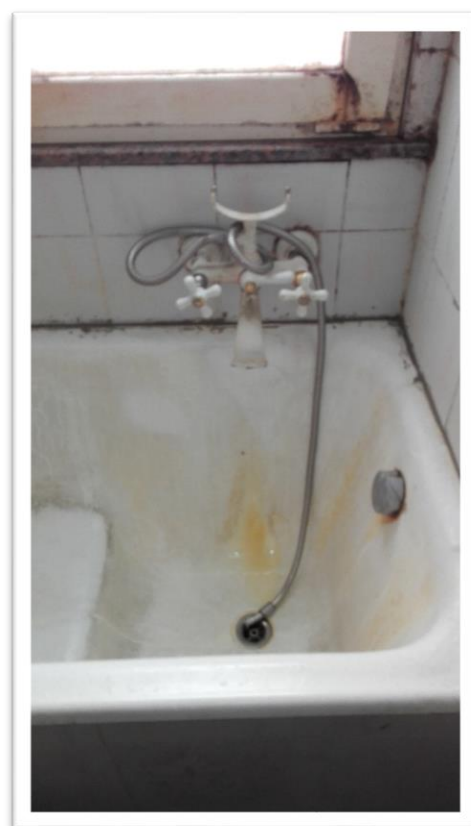
Parti comuni, scala comune – ingresso/soggiorno



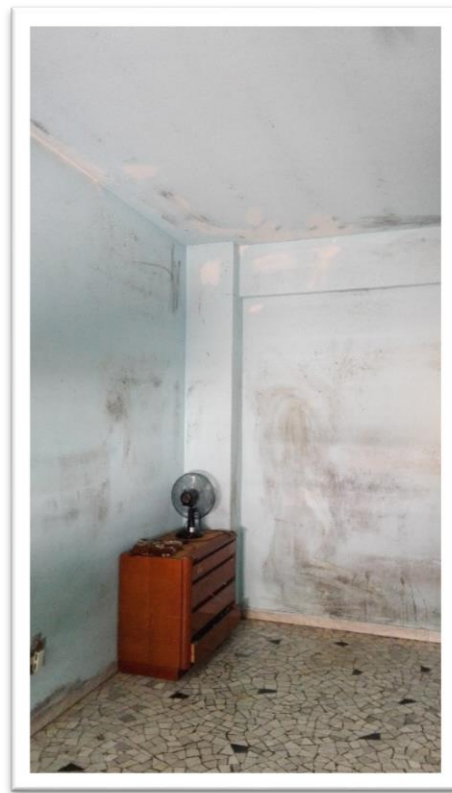
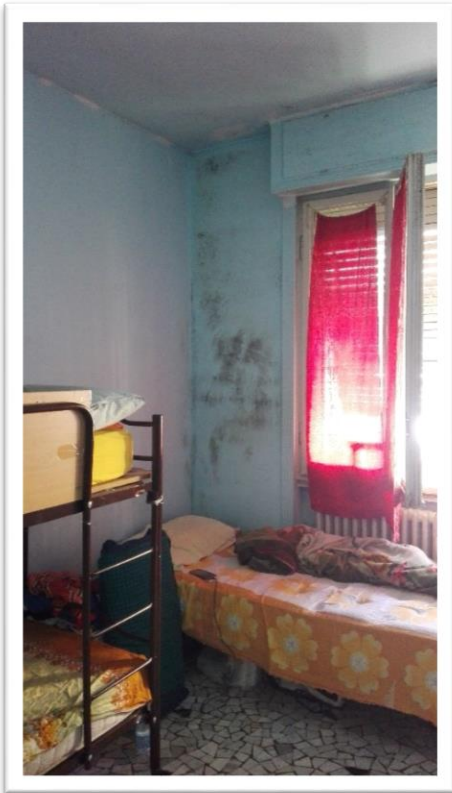
vs



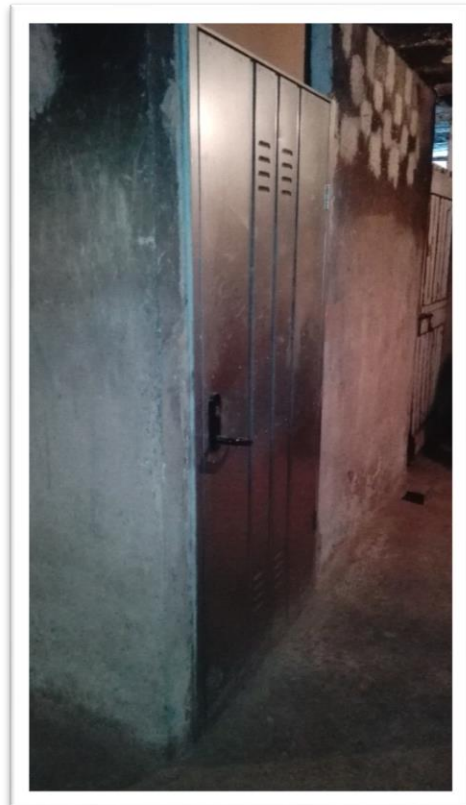
Cucina e bagno



vs



Camera

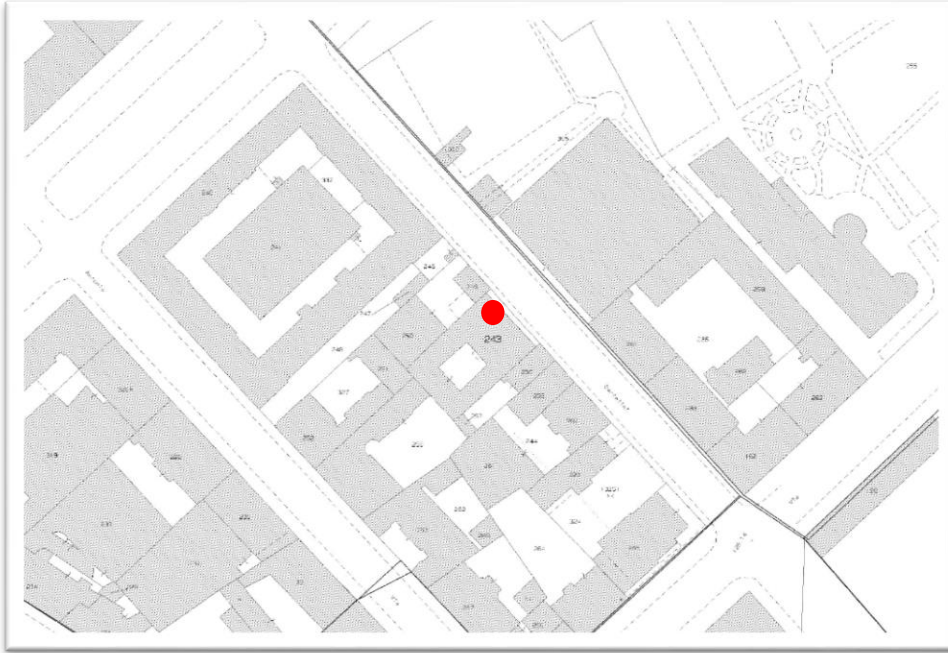


Cantina di pertinenza (occupata da terzi)

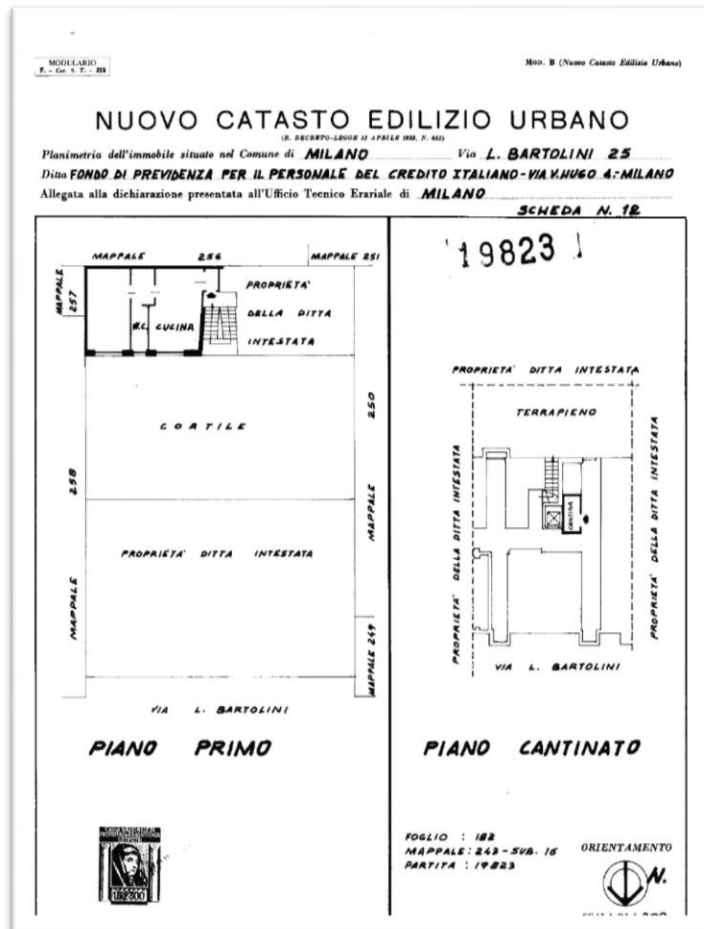
Planimetrie catastali

vs

Estratto mappa



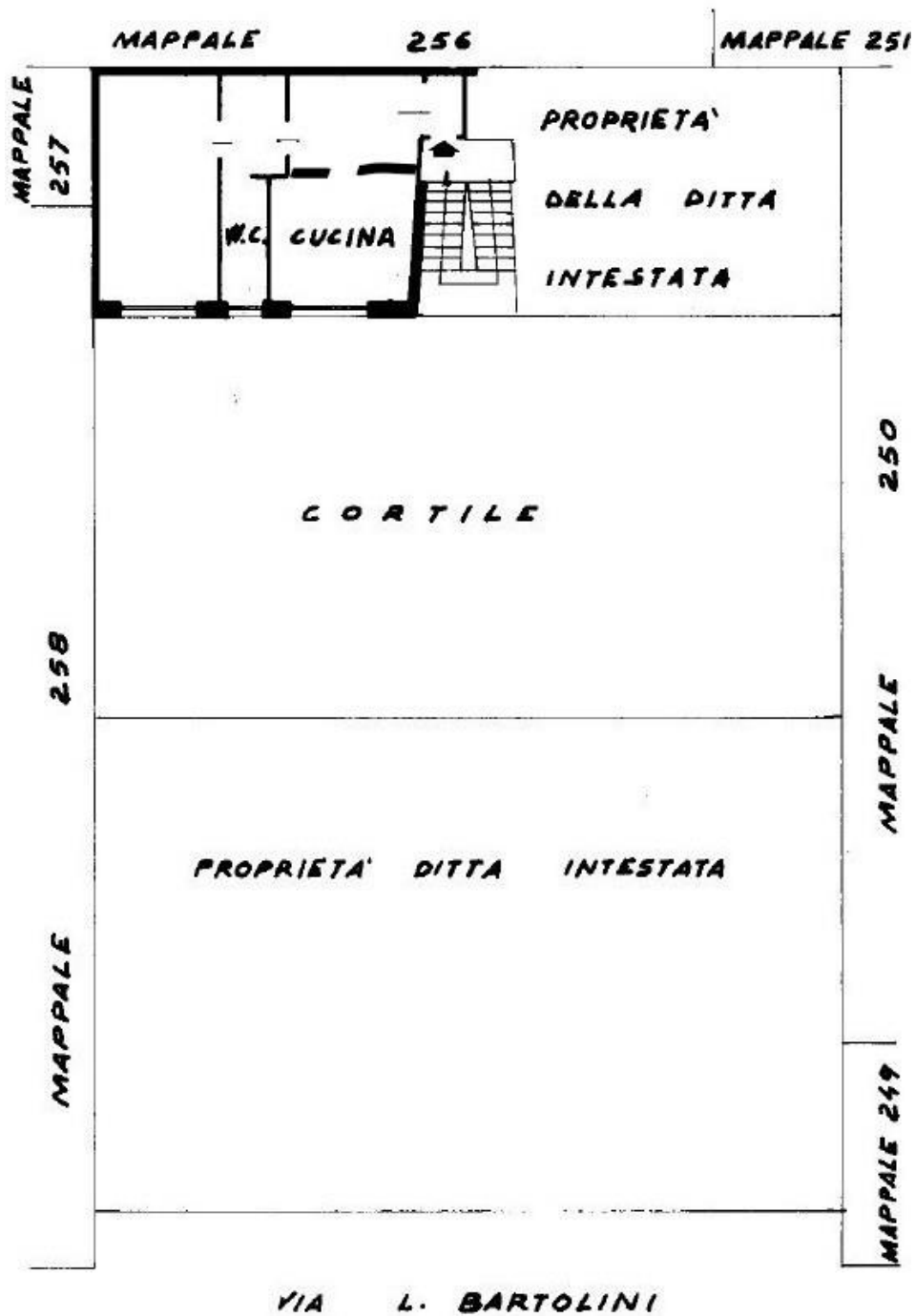
Planimetria catastale abitazione, cantina – 12/11/1976



Planimetria stato attuale abitazione – 19/04/2018

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode: SIVAG S.p.A.
Esperto: Arch. Alessandra Cavallo

vs



PIANO PRIMO