

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 343/2018  
UNIPOL BANCA S.p.A.

vs

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

---

# TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Espropriazione immobiliare post L.80

N. Gen. Rep. **343/2018**

**UNIPOL BANCA S.p.A.**

Vs.

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

Intervento di:

**CONDOMINIO VIA MARIO PIERI 2/D - MILANO**

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Katia Muscatella**

### 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. Katia Muscatella  
Esperto: Arch. Alessandra Cavallo

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 privata Mario Pieri 2/D, piano 1° - S2.

Composta da un locale oltre servizi e cantina.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 43,00** circa.

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

#### **intestazione:**

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½

#### **Appartamento e cantina:**

**fig. 150; part. 294, sub. 52**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale mq 43,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 43,00, piano 1 – S2, via Mario Pieri 2, rendita Euro 340,86.

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½

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

Beni immobili occupati da terzi con titolo opponibile al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione dante causa il debitore.

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 8890 SERIE 3T  
STIPULATO IL 02/10/2017 E REGISTRATO IL 02/10/2017

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

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	<b>75.000,00</b>	libero
Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	<b>52.500,00</b>	occupato

vs



## 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>6</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>8</b>
<b>6. Attuali e precedenti proprietari</b>	<b>8</b>
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
<b>7. Pratiche edilizie</b>	<b>9</b>
<b>8. Descrizione immobili</b>	<b>10</b>
<b>9. Valutazione complessiva dei beni</b>	<b>12</b>
9.1. Criterio di stima	
9.2. Fonti di informazione	
9.3. Valutazione immobili	
9.4. Prezzo base d'asta del lotto	

VS

**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 privata Mario Pieri 2/D, piano 1° - S2.  
Composta da un locale oltre servizi e cantina.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 43,00** circa.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per ½

**Appartamento e cantina:**

**fig. 150; part. 294, sub. 52**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale mq 43,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 43,00, piano 1 – S2, via Mario Pieri 2, rendita Euro 340,86.

**Dati derivanti da:**

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

prospetto su cortile interno/manovra box; altra proprietà; altra proprietà, corridoio comune.

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

altra cantina sub. 53; sub. 208; sub. 50; sub. 51; corridoio comune.

**Segnalazioni:**

**Appartamento:** durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 20/07/1964, non sono state rilevate difformità.

La planimetria catastale non è rappresentata in scala.

**Cantina:** durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 20/07/1964, non sono state rilevate difformità.

La planimetria catastale non è rappresentata in scala.

Le coerenze rappresentate nella planimetria catastale, non consentono l'individuazione esatta della cantina, si suggerisce di aggiornare la scheda per una migliore identificazione.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Comune di Milano - Municipio 2 - quartiere Padova/Crescenzago**

(cfr. allegato scheda NIL 19 Padova)

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

vs



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali 55,4%; direzionale e terziario 3,6%, produttivo 8,8%, commerciale 3,9%, servizi 5,2%. Popolazione straniera 33,5%.

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

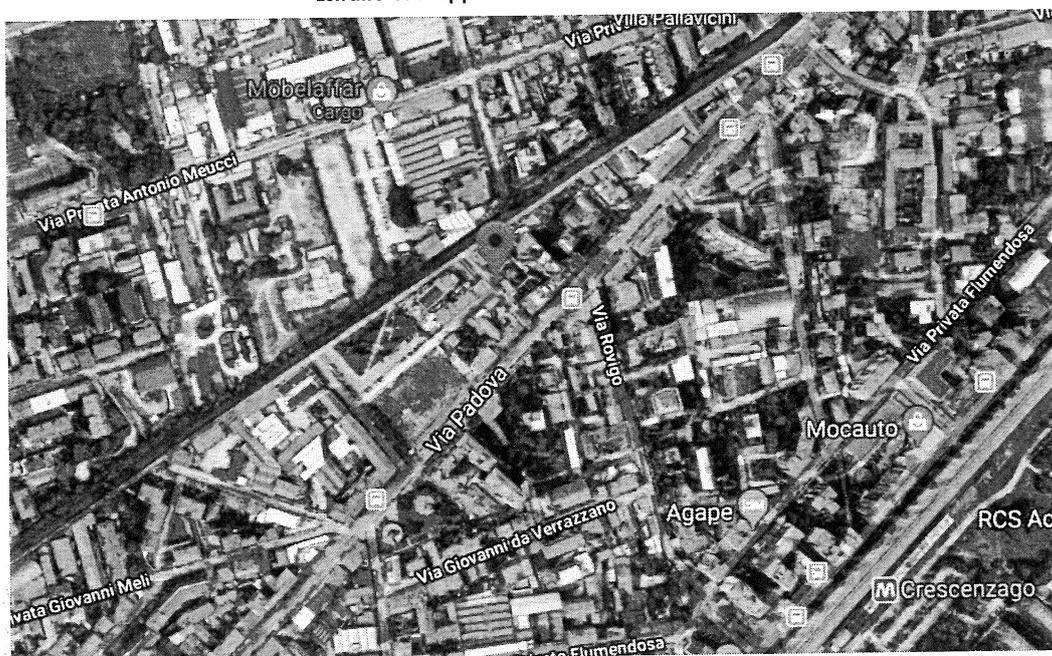
**Servizi offerti dalla zona:** parcheggi pubblici scarsi, negozi vario genere, scuole, buona accessibilità trasporto pubblico MM e autobus, prossimità Naviglio Martesana pista ciclabile, vicinanze parco via Valtorta, vicinanze parco Lambro, vicinanze parco Adriano.

**Collegamenti pubblici:**

in automobile: da piazzale Loreto circa 4 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici 20'/auto 10'.

Bus e MM: linea 56 fermata Rovigo, a piedi 300 m; MM linea 2 fermata Crescenzago, a piedi 500 m.

Estratto di mappa - localizzazione immobile



### 3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati da terzi con titolo opponibile al momento del sopralluogo. Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione dante causa il debitore.

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 8890 SERIE 3T

Stipulato Il 02/10/2017 e registrato Il 02/10/2017, presso l'ufficio di dpmi2 UT Milano 3

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

relativo a: L1 - locazione di immobile ad uso abitativo

testo conservato da parte del richiedente

Dati del contratto: durata dal **02/10/2017** al **01/10/2021**

Corrispettivo annuo: EURO 6.600

Il contratto è anteriore alla data del pignoramento del **14/02/2018**.

vs

Dalle informazioni rilevate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenda del Territorio e nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Camera di Commercio di Milano, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo la valutazione dell'Ag. Territorio** – anno 2017/semestre 2
- €/mese 280,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 3.360,00
- 1/3 canone annuo mercato € 3.360/3 = €/anno 1.120,00
- €/anno 6.600,00 (canone pattuito nel 2017) > €/anno 1.120,00 (1/3 mercato)
- **secondo la valutazione di mercato (annunci immobiliare.it)** – anno 2018/semestre 2
- €/mese 600,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 7.200,00
- 1/3 canone annuo mercato € 7.200/3 = €/anno 2.400,00
- €/anno 6.600,00 (canone pattuito nel 2017) > €/anno 2.400,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile").

#### 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 [REDACTED], a favore di **UNIPOL BANCA S.p.A. – Bologna**, atto del Notaio Dott. Alberto Villa – Milano, in data 07/08/2008 repertorio n. 75555/19737, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/08/2008 ai nn. *Registro generale n. 50801, Registro particolare n. 11244.*

Riferita limitatamente a: quota 1/1                      Diritto: proprietà

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 280.000,00

Interesse annuo: 6%

Durata: 30 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 150; Particella 294; Sub. 52; A3; vani 3; via privata Mario Pieri 2; p 1 – S2.

vs

**Ipoteca legale:** contro [REDACTED], a favore di **EQUITALIA ESATRI S.p.A. – Milano**, atto amministrativo a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602, in data 25/08/2010 repertorio n. 14434/68, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 30/08/2010 ai nn. *Registro generale n. 54384, Registro particolare n. 11557.*

Riferita limitatamente a: quota 1/2      Diritto: proprietà

Capitale: € 20.936,09

Totale: € 41.872,18

Interesse annuo: 6,836%

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 150; Particella 294; Sub. 52; A3; vani 3; via privata Mario Pieri 2.

**Ipoteca giudiziale:** contro [REDACTED], a favore di **CONDominio VIA PIERI 2/D – Milano**, atto giudiziario derivante da decreto ingiuntivo, in data 17/04/2012 repertorio n. 25332, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 28/05/2013 ai nn. *Registro generale n. 26955, Registro particolare n. 4002.*

Riferita limitatamente a: quota 1/1      Diritto: proprietà

Capitale: € 3.441,60

Totale: € 4.254,73

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 150; Particella 294; Sub. 52; A3; vani 3; via privata Mario Pieri 2, p 1 – S1.

#### 4.2.2. Pignoramenti

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare,

contro [REDACTED], a favore di **UNIPOL BANCA S.p.A. – Bologna**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 4130 del 14/02/2018; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 29/03/2018, ai nn. *Registro generale n. 25928, Registro particolare n. 18503.*

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 150; Particella 294; Sub. 52; A3; vani 3; via privata Mario Pieri 2.

**Ulteriori informazioni:** la presente nota sino alla concorrenza di Euro 212.823,15 oltre interessi e spese.

**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.

vs

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di via Mario Pieri 2/D sono le seguenti:

### spese condominiali scadute ed insolute alla data del 25/09/2018:

- quota millesimi proprietà condominio: 13/1000;
- debito esercizio condominio: gestione 2016/17 pari a € 1.312,80 + gestione 2017/18 pari a € 1.282,24;
- saldo contabile debitore: € € 16.549,52;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 430,00;
- cause in corso: nessuna informazione;
- spese straordinarie deliberate e approvate: nessuna informazione.

(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 07/08/2008: € 125.000,00;
- [redacted] dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, [redacted] dichiarava di essere nubile al momento dell'acquisto (cfr. copia atto compravendita allegato).

### Altre informazioni:

RICORSO per INTERVENTO, a favore di **Condominio via privata Mario Pieri 2/D - Milano**, contro [redacted], per un credito di Euro [redacted] oltre spese e interessi successivi (decreto n. 25332/2012, ruolo ingiunzioni n. 21675/2012, emesso dal Giudice di Pace di Milano in data 17/04 -12/05/2012).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] [redacted]  
Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni  
[redacted] [redacted]  
Proprietà per ½

- Atto di compravendita, Dott. Alberto Villa, notaio in Milano, in data 07/08/2008, n. 75554/19736 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 11/08/2008 ai nn. *Registro generale n. 50800, Registro particolare n. 30952.*

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà per la quota di 1/1 della [redacted] in forza di acquisto per titolo ultraventennale: atto di compravendita a rogito del notaio Alfonso Ajello del 10/02/1978, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 09/03/1978 ai nn. *Registro generale n. 7775, Registro particolare n. 9071.*

VS

6.2.3. In data 17/02/2004, la piena proprietà veniva trasferita, in forza di successione a favore del [REDACTED], certificato di successione in data 17/02/2004, n. 4835/2001/1 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 02/09/2008 ai nn. *Registro generale n.59278, Registro particolare n. 39189* (morte in data 03/11/2000 della [REDACTED]).

Accettazione tacita eredità in data 07/08/2008, atto del notaio Alberto Villa, n. di repertorio 75554, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30/04/2018 ai nn. 24573/34545.

6.2.4 In data 07/08/2008 con atto di compravendita a favore dei signori [REDACTED], a rogito notaio Alberto Villa, rep. n. 75554/19736, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 11/08/2008 ai nn. 30952/50800, [REDACTED], 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 26/10/1962 dal Comune di Milano Licenza per opere edilizie n. 2962, pratica intestata alla [REDACTED].

Non è stata reperita la licenza di occupazione per l'intero fabbricato.

**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.

ARU – tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2).

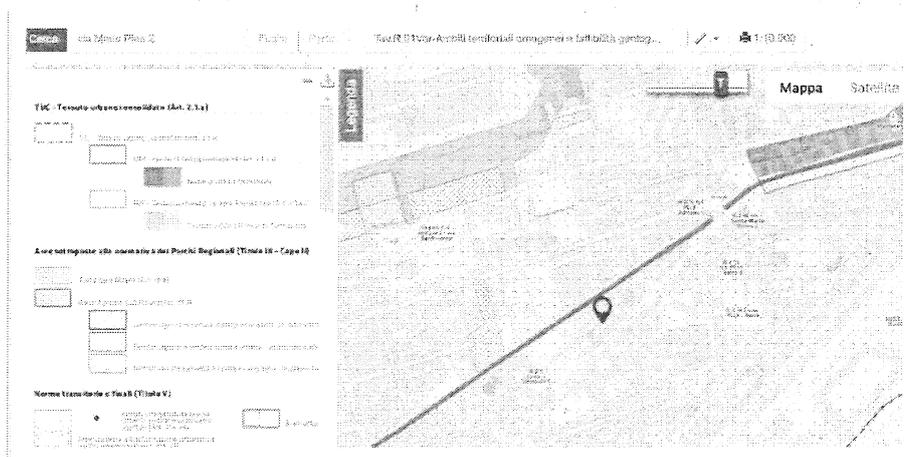
Fattibilità idrogeologica: F2 - fattibilità con modeste limitazioni.

Sensibilità del paesaggio: sistema dei Navigli – Navigli storici e ambiti di tutela paesaggistica.

Vincoli di tutela e salvaguardia: beni paesaggistici Dlgs n. 42/2004, Parte III, Titolo I.

Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (art. 136.1.c). Tracciati stradali storici (fascia 150 m rispetto).

Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01



VS



### Estratto PGT Milano – PdR Tav. R02



### Estratto PGT Milano – Tavola dei servizi



## 8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Milano**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via privata Mario Piri 2/D, piano 1° - S2.  
Composta da un locale oltre servizi e cantina.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 43,00** circa.

### **Appartamento e cantina**

**fg. 150; part. 294, sub. 52**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale mq 43,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 43,00, piano 1 – S2, via Mario Piri 2, rendita Euro 340,86.

vs



Unità immobiliare ad uso residenziale costituita un locale oltre servizi e cantina.

L'unità di modesta superficie, è situata al piano primo di un fabbricato civile risalente all'inizio degli anni '60, sito nella periferia nord-est di Milano in prossimità del Naviglio Martesana.

Il fabbricato è costituito da nove piani fuori terra e due piani interrati e da più corpi di fabbrica collegati.

L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via Pieri, attraverso distinti accessi con apertura automatica, il citofono è funzionante.

L'esposizione dell'immobile è su un solo fronte, con prospetto sul cortile interno/corsello manovra delle auto. L'affaccio non presenta panorami significativi.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in latero-cemento, le facciate presentano finiture e particolarità costruttive tipiche dell'edilizia civile degli anni '60 (mattoncini a vista), 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.

Portineria presente e ascensore al piano rialzato.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono discrete: non sono necessarie opere di manutenzione.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento e cantina

Destinazione locali	Sup. lorda	R.m.%	Sup. Comm.
<b>Piano 1°</b>			
Appartamento	40,88	1	40,88
Balcone	5,00	0,30	1,50
Cantina	5,11	0,20	1,02
			43,40
<b>Totale</b>			<b>43,00</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 e cantina

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
<b>Piano 1°</b>			
Ingresso-disimpegno	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, portoncino sicurezza legno	discrete	elettrico, riscaldamento
Cottura	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra legno no vetrocamera, tap. plastica, porta a soffietto PVC	discrete	elettrico, idrico, riscaldamento
Balcone	pavimento in ceramica, parapetto ferro verniciato	discrete	----

vs

Bagno	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra legno con vetro semplice, tapparella ferro, porta legno+vetro	discrete	elettrico, idrico, wc, lavabo, bidet, vasca, scaldabagno elettrico, attacco lavatrice
Camera	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta legno+vetro, finestra legno no vetrocamera, tapparella plastica	discrete	elettrico, riscaldamento
Cantina	pareti e pavimento in cemento rustico, porta ferro verniciato	non visitabile	---

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

**APE:** risulta registrata nella banca dati del CEER in data 11/11/2012, cod. identificativo n. 15146 - 049774 / 12, classe E.

**Accessibilità disabili:** modesta accessibilità, al piano rialzato, dislivello per raggiungere il piano di sbarco dell'ascensore. Adattabile con servoscala elettrico, costo stimato € 2.500,00 + 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 (13/07/2018), 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).

VS

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

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Milano, via Padova 242	residenziale civile nuovo - 1°P	50,00	€ 170.000	€/mq 3.400
Milano, via Ponte Nuovo	residenziale epoca ristrutturato - 1°P	45,00	€ 98.000	€/mq 2.100
Milano, via Flumendosa 47	Residenziale civile - 1°P	55,00	€ 125.000	€/mq 2.300

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 2.100 a €/mq 3.400

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

Carbonari - Maggiolina	4100/5000 (0,00 %)	3700/4300 (0,00 %)	2600/3500 (1,67 %)	2000/3500 (0,00 %)	2000/3300 (0,00 %)	30000/41000 (0,00 %)	1200/1600 (0,00 %)	700/900 (0,00 %)	1050/1300 (0,00 %)	700/1100 (0,00 %)	2450/3100 (0,00 %)
	4100/5000	3700/4300	2500/3500	2000/3500	2000/3300	30000/41000	1200/1600	700/900	1050/1300	700/1100	2450/3100
Brianza - Pasteur	3000/3800 (0,00 %)	2000/2800 (0,00 %)	1900/2400 (3,51 %)	1600/2500 (0,00 %)	1600/2500 (0,00 %)	28000/38000 (0,00 %)	900/1200 (0,00 %)	700/1000 (0,00 %)	800/1200 (0,00 %)	650/900 (0,00 %)	2500/3250 (0,00 %)
	3000/3800	2000/2800	1800/2350	1600/2500	1600/2500	28000/38000	900/1200	700/1000	800/1200	650/900	2500/3250
Padova - Palmanova	2400/3100 (0,00 %)	1700/2600 (4,88 %)	1600/1900 (4,46 %)	1400/1800 (0,00 %)	1700/2200 (0,00 %)	21000/29000 (0,00 %)	900/1300 (0,00 %)	600/800 (0,00 %)	800/1100 (0,00 %)	600/900 (0,00 %)	1900/2700 (0,00 %)
	2400/3100	1600/2500	1500/1850	1600/1800	1700/2200	21000/29000	900/1300	600/800	800/1100	600/900	1900/2700
Musocco - Villeggiione	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

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 1.900

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

Provincia: MILANO  
Comune: MILANO  
Fascia/zona: Parleria/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO  
Codice di zona: 035  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

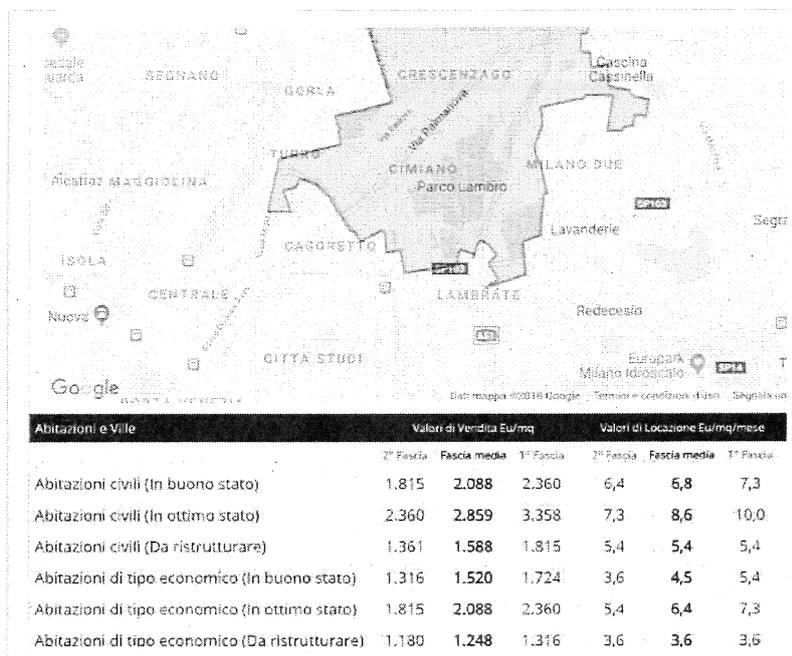
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3400	L	7,9	11
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2300	L	6,5	7,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2300	L	6,2	7,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	1750	L	5,2	6
Box	NORMALE	1250	1900	L	5,2	8

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:

€/mq 1.800 a €/mq 2.300



## Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it



Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni economiche da ristrutturare) 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:

- buono stato di manutenzione del fabbricato;
- buona accessibilità con mezzi di trasporto pubblici;
- modesta dimensione, ma discreta distribuzione funzionale interna, cantina e balcone;
- vicinanza percorso ciclo/pedonale Naviglio Martesana.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- finiture interne non recenti;
- scarsi parcheggi.

### 9.3. Valutazione immobili

#### Abitazione – unità A

##### Edificio civile, immobile ad uso abitazione - piano 1°

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Milano, via privata Mario Pieri 2/D, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

**Milano**, quartiere Padova/Crescenzonego:

€/mq min. 1.600,00 – max 3.400,00

valori riferimento

€/mq 2.000,00

valore stimato

**Valore stimato**

**€ 80.000,00 abitazione e cantina**

vs



Nel Comune di **Milano**:

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
1	A	Appartamento e cantina	43,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>Lotto 1 – Valore diritto e quota</b>	<b>€ 80.000,00</b>
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 4.000,00
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)	- € 1.314,00
<b>Totale al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 74.686,00</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 € 75.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 52.500,00

**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;
- 5) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 6) copia documenti edilizi;
- 7) copia atto di provenienza 2008;
- 8) regolamento condominio;
- 9) 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, 06/10/2018

L'esperto nominato  
architetto Alessandra Cavallo