

Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO ESPROPRIAZIONI

IMMOBILIARI

783/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Unicredit S.p.A.

DEBITORI:

Piena proprietà di appartamento a MILANO - Via Biella, 2

GIUDICE:

Dott. Giacomo Puricelli

CUSTODE:

Avv. Marianna Garagiola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2018



RA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

TECNICO INCARICATO:

BARBARA BEDOGNI

CF:BDGBBR59R66F205G
con studio in MILANO (MI) - VIALE CASSALA 34
telefono: 0255189078
[email: bedogni@arcadstudio.it](mailto:bedogni@arcadstudio.it)



INDICE SINTETICO

Bene: Via Biella, 2 – Milano

1. Dati Catastali

Lotto unico

Corpo A

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: foglio 544 particella 264 sub 13 (catasto fabbricati), cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita €. 277,60 – Via Biella 2 piano 1

Conformità:

Edilizia – **NON CONFORME ma regolarizzabile**

Urbanistica – CONFORME

Catastale – CONFORME rispondente ai dati catastali ed all'atto di pignoramento

Superficie commerciale lorda mq. 49,00

2. Stato di possesso

L'immobile è occupato

0. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili Non accessibile

3. Creditori Iscritti

- Unicredit S.p.A. (creditore procedente)

1. Comproprietari

: Nessuno

2. Misure

Penali: No

0. Continuità delle

Trascrizioni: Si

3. Valore di mercato stimato € 51.205,00

Prezzo da libero € 44.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato € 36.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione di circa il 18%)

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Lo scrivente dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni.

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente inviava in data 17/09/2018 al Custode giudiziario nominato dal Giudice visura catastale e planimetria dei beni oggetto di pignoramento e i propri riferimenti telefonici al fine di essere contattata per la visione dei luoghi che avveniva in data 17/10/2018.

BENI IN MILANO

VIA BIELLA n.° 2

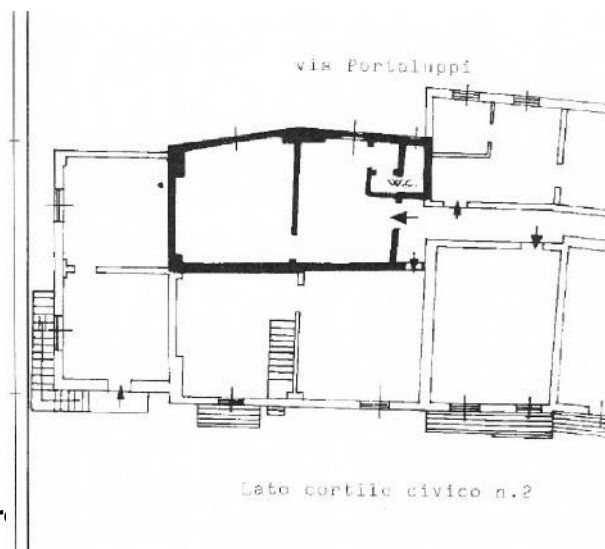
Via Biella è una via nel quartiere della Barona; è un quartiere storico di Milano che si estende alla periferia sud-ovest in zona 6, che va dalla cerchia dei Bastioni spagnoli, nel tratto della Darsena, fino ai confini tra la città e Corsico. Oltre alla Barona, questa zona attraversata dal Naviglio Grande comprende anche i quartieri Porta Genova, Giambellino, Lorenteggio, Porta Ticinese, Conchetta, Moncucco, Quartiere Sant'Ambrogio, Quartiere Cascina Bianca, Boffalora, Quartiere Teramo, San Cristoforo, Quartiere Lodovico il Moro, Ronchetto sul Naviglio, Foppette, Quartiere Villa Magentino, Arzaga, Villaggio dei Fiori e Creta.

La Barona è una zona fatta di case popolari; è una delle zone residenziali più verdi di Milano, un cuore di natura in mezzo al cemento della metropoli. Qui si estendono i campi del parco sud, e uscendo da viale Famagosta si apre la campagna ricca di antiche cascate immerse in grandi risaie.

LOTTO UNICO

Corpo A APPARTAMENTO Via Biella 2, al piano primo composto da due locali, angolo cottura, bagno.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



o Via Biella 2 - appartamento ad uso residenziale posto al primo piano senza ascensor
ritto

ppriet?

atasto Fabbricati del Comune di Truccazzano Altri Intestati: nessuno Dati identificativi:

1.3 Coerenze

Appartamento: Nord-Est parti comuni ed altra U.I.U.; Sud-est e Sud-ovest
altre U.I.U.; Nord-Ovest affaccio su Via Portaluppi.

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFO

1.4 Millesimi di proprietà 28,59/1000 come da atto di provenienza

Tecnico incaricato: arch. Barbara Bedogni

P a g . 3 | 14



1.5 Conformità catastale

Sono state riscontrate irregolarità:

- Con accesso in data 17/10/2018 si riscontravano difformità
- Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale
- Costi orientativi: verranno calcolati più avanti unitamente alla parte edilizia

NOTE SULLA CONFORMITÀ: unità immobiliare conforme. E' stata verificata la rispondenza tra i dati catastali/descrizione dei beni e quanto riportato sull'atto di Pignoramento e sull'atto di provenienza.

E' da segnalare l'altezza dell'unità che, rilevata, risulta essere di 2,64 metri mentre sia sulla scheda catastale che sulla pratica comunale di Denuncia lavori è riportata l'altezza di metri 2,85.

1 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

2.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario Avv. Marianna Garagiola in data 17/10/2018 l'immobile era occupato che dichiarava di occupare i locali con la propria famiglia.

2.2 Contratti di locazione

Da interrogazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5 non risultano contratti di locazione registrati in quell'ufficio e neanche presso le altre Agenzie.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.A., stipulata il a firma di Notaio ai nn. di repertorio, iscritta il a Milano 1 ai nn. , contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 290.000,00. Importo capitale: 145.000,00. Durata ipoteca: 25 anni. Ciascuno per la quota di 1/2 del Diritto di proprietà

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

Pignoramento a favore di Condominio Case di Via Biella n.° 2, del a firma di Tribunale di Milano ai nn. di repertorio, trascritta il a Milano 1 ai nn. , contro derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A., del a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano ai nn. di repertorio, trascritta il a Milano 1 ai nn. contro

Tecnico incaricato: arch. Barbara Bedogni

Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Pignoramento a garanzia della somma di €. 21.273,07 oltre I.V.A. e CPA sulle somme imponibili, interessi e spese successive.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Misure penali: Nessuna.

3.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente in data 30/08/2018; aggiornamento ipotecario eseguito in data 05/09/2018.

4.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 850,00

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e /o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta si detrairà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

4.2 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

4.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia con riferimento a tutti i condomini morosi: a carico di al 2017 €. 6.600,00

4.4 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

4.5 Millesimi condominiali: mm. 33,55

4.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON accessibile

4.7 Attestato prestazione energetica: non risulta depositato presso il catasto energetico alcun certificato energetico

Note:

4.8 Certificazione di conformità degli impianti: Non fornite

Ulteriori avvertenze:

5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini (Messina) che fa stato al 01/06/2018 e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 05/09/2018 si evince:

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di Compravendita, con atto stipulato il a firma di Notaio ai n. di repertorio, trascritto il a Milano 1 ai nn. . Dall'Atto di compravendita si evince che ha dichiarato di essere celibe e ha dichiarato di essere nubile.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di compravendita con atto delep. a firma Notaio trascritto il a Milano 1 nn. 68
- per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di compravendita con atto del rep. a firma Notaio trascritto il a Milano 1 nn.
- per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di compravendita con atto del rep. a firma Notaio trascritto il a Milano 1 nn.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 24/10/2018 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Milano

Nel sopralluogo effettuato in data 17/10/2018 alla presenza del proprietario esecutato e del Custode Giudiziario si sono riscontrate difformità riguardanti il locale bagno. Esso si trova nella posizione indicata ma l'ingresso avviene dal lato dell'ingresso. E' un solo locale non c'è l'antibagno che, non è necessario se viene posta una porta che isoli l'ingresso dal locale soggiorno cucina.

CRITICITÀ: NESSUNA

6.1.2 regolarizzazione EDILIZIA:

Regolabilizzabile tramite pratica CILA in sanatoria da presentare al Municipio di zona 6. La previsione di spesa consiste in €. 2.000,00 per la pratica redatta da tecnico qualificato ed €. 1.000,00 di sanatoria per lavori già eseguiti.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 16 del 22/05/2012 Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti di Rinnovo Urbani
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no

Tecnico incaricato: arch. Barbara Bedogni

P a g . 6 | 14



Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

6.2.1 CONFORMITA' URBANISTICA:

Conforme

6.2.2 regolarizzazione URBANISTICA:

Nessuna regolarizzazione

NOTE: Nessuna informazione aggiuntiva.

6.3 ALTRE CONFORMITA':

BENI IN MILANO

7. DESCRIZIONE DEI BENI:

7.1 Descrizione generale quartiere e zona:

La Barona è un quartiere e un'antica parrocchia di Milano posta nella zona sud-occidentale della città, appartenente al municipio 6.

In precedenza borgo rurale che identificava una zona di cascine e borghi agricoli fuori dalle mura di Milano, fu annessa al Comune di Milano nel 1873. La Barona oggi è prevalentemente una zona residenziale, con diversi campi da football in erba e sintetico delle numerose e rinomate società sportive della zona.

Dalla fine degli anni ottanta il quartiere ha cominciato ad espandersi verso sud

All'interno del quartiere si trovano l'Ospedale San Paolo, uno dei più importanti di Milano, e due università: lo IULM e la NABA. Sono presenti anche il Collegio di Milano e un distaccamento del polo di *Medicina* dell'Università Statale.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI PRESENTI NELLA ZONA

In zona sono presenti numerosi servizi, tutti entro un limite massimo di 1500 metri: ospedale, farmacie, supermercati, scuola per l'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore.

COLLEGAMENTI

Metropolitana Milanese M2 Linea Verde, Passante Ferroviario S9 nei pressi della stazione MM2 - linea verde Famagosta è presente un grande parcheggio di interscambio gestito da ATM.

Il quartiere è attraversato dalle linee di autobus urbani 47, 74 e 71 della società ATM, ma soprattutto funge da capolinea alle linee 95 e 98 (prima effettuate dalla sola linea 95), che attraversano rispettivamente le intere zone sud e ovest della città.

7.3 Descrizione dell'unità immobiliare

7.2 Caratteristiche dell'edificio

Lo stabile è un vecchio edificio a tre piani facente parte del vecchio borgo popolare della zona Barona. Ha scale di collegamento in pietra, non ha ascensore, gli ingressi delle unità immobiliari al piano terra avvengono direttamente dal cortile comune, mentre ai restanti piani un corridoio comune distribuisce gli ingressi sia a destra che a sinistra. Originariamente i servizi igienici erano comuni a più appartamenti e situati nelle parti comuni.

Negli anni ogni alloggio si è dotato di propri servizi igienici e qualche condomino ha acquistato i servizi esistenti comuni (è il caso dell'esecutato) garantendo la possibilità agli altri condomini di allacciarsi agli scarichi.

APPARTAMENTO DI CUI AL CORPO A

La proprietà immobiliare è al piano primo; è composto da due locali ed un bagno.

Dall'ingresso si accede alla prima stanza destinata a locale soggiorno con angolo cottura, una porta sul fondo del locale conduce alla seconda stanza destinata a stanza da letto dove sono posti diversi armadi che costituiscono una sorta di separazione per formare due stanze da letto.

Il bagno si trova vicino all'ingresso è di forma quadrata ed è attrezzato con vaso, bidet, un box doccia del tipo multifunzione, un lavabo ed una lavatrice che per il suo posizionamento non risponde ai requisiti di sicurezza imposti dal Regolamento edilizio e dal Regolamento d'igiene del Comune di Milano.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica, il pavimento del bagno è rialzato di circa cm. 10 molto probabilmente per favorire il passaggio degli impianti. Il locale bagno è tutto rivestito con piastrelle in ceramica così come è rivestito in piastrelle di ceramica l'angolo cottura.

Il serramento del locale soggiorno angolo cottura è del tipo vecchio in legno e vetro singolo è oscurato da persiane in alluminio; il serramento del bagno è un finestrino molto piccolo in ferro e vetro con grata in ferro sull'esterno. Nella camera da letto il serramento è in alluminio con doppio vetro con persiana di oscuramento in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità, il portoncino d'ingresso è in legno semplice senza particolari serrature di sicurezza.



Il riscaldamento è autonomo con la caldaia posizionata nel locale cucina, i caloriferi sono in alluminio nelle due stanze, in bagno il riscaldamento avviene tramite termo-arredo.

L'altezza media dell'unità è di mt. 2.64.

Stato di manutenzione generale: insufficiente

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi insufficiente in quanto abbastanza trascurato.

Le parti comuni si presentano in un sufficiente stato di manutenzione generale. Dalla documentazione condominiale si evince che le manutenzioni vengono svolte con regolarità.

Data la vetusta data di costruzione dell'intero immobile tutti gli impianti si possono definire abbastanza datati, sia quelli condominiali che quelli all'interno dell'abitazione.

Impianti:

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico, in ambito peritale non è stato possibile acquisire la documentazione relativa agli impianti e risulta essere obsoleto

Riscaldamento: impianto autonomo in ambito peritale non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione della caldaia

Impianto raffrescamento: non esiste l'impianto

Ascensori: l'edificio non è dotato di impianto

Scarichi: non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi

8. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, la sottoscritta ha effettuato, durante il sopralluogo, il rilievo metrico dell'unità immobiliare ed il conseguente calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale è stata ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; le murature confinanti con altre unità o con le parti comuni sono state considerate in mezzeria.

Alla superficie così ottenuta sono state sommate le superfici delle pertinenze opportunamente raggugliate con i relativi rapporti mercantili.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u> 100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisori interni più 50% superfici portanti e perimetrali - 100% in caso di immobili autonomi-.	49,00	100%	49,00
<u>Balconi</u> <u>Balconi</u> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	0	50%	0
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u>			

Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	0	25%	0
Totale CORPO A	49,00		49,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione. I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari e si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo del 17/10/2018.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

La valutazione è stata condotta, prendendo in considerazione i valori relativi alle abitazioni di tipo civile da ristrutturare.

9.2 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano Direzione Provinciale I; Ufficio Territoriale Milano 5, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare C.C. Milano, MonzaBrianza, Lodi 1/2018; Agenzia del Territorio 1° semestre 2018; Borsino Immobiliare Ottobre 2018. Annunci immobiliari vari

9.3 Parametri estimativi di comparazione

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Codice Zona: D21

Microzona catastale: 43

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

Periodo: 1-2018

Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti vecchi o da ristrutturare
Superficie di riferimento: lorda
Zona: Barona-Famagosta
Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00
Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

Criteri estimativi Borsino [immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Periodo: ottobre 2018
Zona: Barona, Famagosta, Faenza
Tipo di destinazione: residenziale
Superficie di riferimento: lorda
Tipologia: abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)
Valore di mercato min (€/mq): 1.271,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.407,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 06/11/2018
Fonte di informazione: affiliato Tecnocasa: ABC Tecnosviluppo visto su www.immobiliare.it rif. 40004606
Descrizione: Via santa Rita. In contesto civile anni '50, nelle vicinanze Piazza Miani, in vendita appartamento sito al 4° piano. L'immobile, dotato di doppia esposizione, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, camera matrimoniale e bagno finestrato con vasca. **Osservazioni:** dalle foto dell'annuncio lo stato dell'unità abitativa è sicuramente migliore rispetto a quello dell'unità oggetto di stima. Il piano alto e la visuale più aperta conferisce all'immobile una migliore commerciabilità, ipotizzando una differenza di valore per ciascun piano di 1,5% la differenza tra i due immobili per la sola caratteristica di piano equivale ad 4,5% a discapito dell'appartamento oggetto di stima
Superfici principali e secondarie: 55 mq.
Superfici accessorie: --
Prezzo/Prezzo richiesto: €. 95.000,00
pari a 1.727,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 06/11/2018
Fonte di informazione: Immobiliare DsT visto su www.immobiliare.it rif. 101211192(2261117)
Descrizione: Si propone in vendita interessante bilocale di circa mq. 43 Appartamento in condominio di ringhiera senza ascensore con portineria part-time, posto al primo piano con affaccio interno penultima unità del ballatoio comune. Soluzione composta da ingresso diretto sulla cucina abitabile, soggiorno, grande camera matrimoniale con affaccio interno e servizio finestrato con box doccia. Unita' dotata di caldaia a gas a servizio dell'acqua calda sanitaria, teleriscaldamento a pavimento, aria condizionata e serramenti in alluminio doppio vetro.
Indirizzo: Via Biella 24/A
Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è posto al primo piano, di una palazzina del 1950. Da quanto appare dalle foto la situazione planimetrica è migliore rispetto a quella dell'immobile oggetto di stima e anche lo stato manutentivo appare migliore.
Superfici principali e secondarie: 43 mq.
Superfici accessorie: --
Prezzo richiesto: €. 84.000,00
pari a 1.953,00 Euro/mq

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/11/2018

Fonte di informazione: Toscana Immobiliare visto su www.immobiliare.it rif. 43/2018

Descrizione: A 200 mt. Da MM Romolo, pochi minuti a piedi dalla zona pedonale del Naviglio grande, con i suoi caratteristici locali, e a 50 mt. Dalla fermata della linea 90/91, proponiamo in palazzo d'epoca di ringhiera in buone condizioni al terzo piano grazioso bilocale con esposizione interna verso est, così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno finestrato e porzione di solaio. L'appartamento è dotato di porta blindata, infissi esterni in doppio vetro alluminio, impianti elettrici con messa a terra e salvavita. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato chiaro in soggiorno e camera, mentre è in gres anticato grigio nel bagno. Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è in zona più centrale di recente ristrutturazione, e sito al terzo piano con una differenza di valore per ciascun piano di 1,5% la differenza tra i due immobili per la sola caratteristica di piano equivale ad 3,0% a discapito dell'appartamento oggetto di stima

Indirizzo: Viale Famagosta

Superfici principali e secondarie: 45 mq.

Superfici accessorie: --

Prezzo richiesto: €. 139.000,00
pari a 3.088,00 Euro/mq

9.4 VALUTAZIONE LOTTO

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio 1°-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale di € 1.900,00 al mq e un valore minimo per stato conservativo normale di € 1.550,00. Si osserva che l'area compresa nella zona di riferimento comprende edifici sia di nuova edificazione che edifici risalenti ai primi anni del '900. L'immobile oggetto di questa relazione è inserito in un contesto sicuramente più vecchio sapendo che originariamente la zona era prettamente agricola e solo negli anni '50 ha conosciuto un inizio di urbanizzazione. Nonostante la posizione considerata periferica la zona è però fornita di ottimi collegamenti che assicurano un rapido collegamento con il centro cittadino.

Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica, come si può leggere più sotto nella tabella per il calcolo del coefficiente di riduzione.

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione l'importo massimo riportato dal bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione.

A questo valore sono stati detratti gli importi relativi alle caratteristiche dell'unità in oggetto:

edificio realizzato da + di 50 anni senza interventi manutentivi	-25%
Ingresso unità abitativa attraverso un lungo corridoio comune molto stretto, poco illuminato e con poca sicurezza	-6%
Livello di piano	-1,5%
Vista esterna scadente, chiusa da altri edifici più alti, affaccio unico, luminosità scarsa	-2,5%
Stato di conservazione da ristrutturare completamente	-10%
Totale	-45%

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

Riparametrando con il coefficiente di riduzione, pari a 45%, relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia e della zona si ottiene per l'appartamento un prezzo al mq. di €. 1.045,00 per complessivi circa € 51.205,00.

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico in normali condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.900,00	49,00	€ 1.045,00	€ 51.205,00

Stima sintetica comparativa parametrica del Lotto	€ 51.205,00
Valore corpo A	€ 51.205,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.205,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.205,00

9.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE LOTTO	€. 51.205,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.560,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€. 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€. 1.700,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	€. 3.000,00
VALORE LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€. 43.945,00
Valore arrotondato	€. 44.000,00

9.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

MILANO - Via Biella n.° 2 - piano: 1° foglio 544 particella 264 subalterni 13 (A/4)	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero":	€. 44.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€. 36.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: valutati a corpo e non a misura	

10.GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11.GIUDIZIO DI

DIVISIBILITA' Non ricorre il caso

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC

Allegati

- A. Documenti Conservatoria
- B. Documenti Catastali
- C. Documenti Comunali
- D. Documenti Amministrazione Condominiale
- E. Interrogazione Agenzia delle Entrate
- F. Interrogazione dell'Anagrafe
- G. Valutazione dei bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi) e della Camera di Commercio (FIMAA)
- H. Fotografie interno – esterno

Espropriazione immobiliare n.° 783/2018
Promossa da: Unicredit S.p.A.

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; - Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il sottoscritto arch. Barbara Bedogni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo di P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo pec e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Grato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 14 pagine più allegati.

Data
26-11-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Bedogni

Firmato Da: BARBARA BEDOGNI Emesso Da: INFOC