
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA**
S.P.A.

contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **1062/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.9.2017 – ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA**
GABRIELLA MENNUNI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/2

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Avv. Pancrazio Timpano



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 218, subalterno 702

2. Stato di possesso

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Creditori Iscritti: NESSUNO

5. Comproprietari

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Corpo: A: appartamento piano T/S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PIEMONTE, 16/A - SEGGIANO/PIOLTELLO - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO T/S1

Prezzo da libero: € 63.000,00

Prezzo da occupato: € 79.000,00



Beni in **Pioltello (Milano)**
Località/Frazione **SEGGIANO/PIOLTELLO**
VIA PIEMONTE, 13/A

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 1/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: appartamento piano T/S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: SEGGIANO/PIOLTELLO, VIA PIEMONTE, 13/A

Note: Al momento del sopralluogo non si è potuto visionare la cantina perché la persona che occupa l'appartamento senza un regolare contratto d'affitto era sprovvista delle chiavi della stessa. Si è, comunque, riusciti a visionare la cantina dall'apertura sopra la porta di ingresso della stessa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS (Piena proprietà)

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA PIEMONTE, 13/A - 20096 - PIOLTELLO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a MILANO il 06/08/1974, foglio 9, particella 218, subalterno 702, indirizzo VIA PIEMONTE, 13/A, piano T/S1, comune PIOLTELLO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 58 MQ, rendita € 351,19

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/07/2010, REP 85590/26230, Trascrizione n. 94964/55330 del 23/07/2010- NOTAIO VALERIO CHIANESE DI PIOLTELLO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 75,52

Confini:

APPARTAMENTO: Nord altra u.i.u, Sud parti comuni/scale, Est altra u.i.u, Ovest cortile.

CANTINA: Nord altra unità, Sud parti comuni/scale, Est altra proprietà, Ovest cortile.

Note: Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrispondeva alla scheda catastale, ma in Comune non è stata trovata la documentazione inerente la DIA 130/2010 in sanatoria per opere interne già realizzate.

Si può dedurre che le opere si riferiscano alle demolizioni del tavolato interno effettuate per unire la cucina al soggiorno, visto che nell'ultima pratica depositata risultavano due locali separati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

La scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: € 0,00

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Pioltello, paese situato nella zona Est di Milano, in un quartiere centrale. Il quartiere è costituito da palazzine ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI PIOLTELLO (BUONA), BIBLIOTECA COMUNALE (BUONA), OSPEDALE POLO SANITARIO DI PIOLTELLO (BUONA), STAZIONE FERROVIARIA PIOLTELLO/LIMITO

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA PIOLTELLO/LIMITO 280 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SIG. OMISSIS, senza un regolare contratto di locazione.

Note: Da un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate risulta che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome del signor OMISSIS.

NOTA BENE: attualmente l'unità è occupata dal Sig. OMISSIS senza alcun titolo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 0168 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 216.000,00; **Importo capitale:** € 113.854,40 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 23/07/2010 ai nn. 94965/23182

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 20/05/2016 ai nn. 56630/36086;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 908,33 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 43.002,02 €, di cui € 538,96 appartengono al Sig. OMISSIS

Millesimi di proprietà: 75,52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità NON è accessibile ai disabili poichè è situata al piano rialzato di due gradini senza servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G: kWh/mq anno 232,04

Note Indice di prestazione energetica: L'APE è valido fino al 31/07/2020

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente sul Sig. OMISSIS (vedi certificato allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** nato a MILANO il 09/07/1953, **OMISSIS** nata a ZELO BUON PERSICO il 14/11/1921 dal **11/12/1990 al 21/10/1998** . In forza di denuncia di successione - trascritta a MILANO 2, in data 30/04/2001, ai nn. 42070/27719, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 07/10/1997, ai nn. 73593/54033

Titolare/Proprietario: **OMISSIS Paolo** nato a MILANO il 19/04/1961, **OMISSIS** nata a MILANO il 26/02/1972 dal **21/10/1998 al 20/07/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIANESE VALERIO DI PIOLTELLO, in data 21/10/1998, ai nn. 66686/14271; trascritto a MILANO 2, in data 30/10/1998, ai nn. 86272/61990.

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** nato a MILANO il 06/08/1964 dal **20/07/2010 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIANESE VALERIO DI PIOLTELLO, in data 20/07/2010, ai nn. 85590/26230; trascritto a MILANO 2, in data 23/07/2010, ai nn. 94964/55330.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE – **6/62**
Intestazione: MAZZOLENI GIUSEPPE, OREGGIO MARIA
Tipo pratica: Denuncia per opere edilizie
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO CASA DI ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/01/1962 al n. di **prot. 6/62**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA – **65/62**
Intestazione: MAZZOLENI GIUSEPPE E MARIA
Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA
Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA CIVILE/ALBERGO
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 2/3/1962 al n. di prot. **65/62**
ABITABILITA' : 30/03/1963

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – **16839/86**
Intestazione: MAZZOLENI GIUSEPPE
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA art 48/85
Per lavori: fusione di due unità e modifiche interne
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/06/1986 al n. di prot. **16839/86**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – **79/93**
Intestazione: BOLGIANI ANGELO AMMINISTRATORE CONDOMINIO
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: costruzione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/05/1993 al n. di prot. **79/93**
Autorizzazione in data 04/11/1993 n. 126/93

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – **225/94 + 17/95**
Intestazione: BOLGIANI ANGELO AMMINISTRATORE CONDOMINIO
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: costruzione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/10/1994 al n. di prot. **225/94**
Autorizzazione in data 20/11/1995 n. 17/95

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA – **63/98**
Intestazione: MAZZOLENI GIANCARLO ROBERTO, OREGGIO OLGA
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA
Per lavori: frazionamento unità immobiliare
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 04/06/1998 al n. di prot. **17235**
Autorizzazione in data 20/07/1998 n. 63/98

Numero pratica: **D.I.A. IN SANATORIA – D 130/2010**
Intestazione: GREGOLRI LAMBERTO, PAPPI EMANUELA
Tipo pratica: D.I.A. IN SANATORIA
Per lavori: opere già realizzate



Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 15/07/2010 al n. di prot. **29322**

NOTE: IN COMUNE NON SONO STATE TROVATE COPIE DELLA SUDETTA PRATICA, ma solo un estratto dei dati in archivio (vedi documentazione allegata)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi dal punto di vista dei tavolati e delle destinazioni d'uso al piano terra è conforme alla scheda catastale protocollata e, probabilmente, alla DIA in sanatoria depositata nel 2010.

Purtroppo di questa DIA non sono stati trovati in Comune né il modulo, né le tavole, ma si può presupporre che sia stata presentata per la demolizione del tavolato che divideva la cucina dal soggiorno a creazione di un unico ambiente, infatti nell'ultima pratica edilizia relativa all'unità in oggetto, N. 63/98, la planimetria corrisponde a quanto rilevato eccetto per il tavolato che divideva il soggiorno dalla cucina, ora non più presente.

Regolarizzabili mediante: Non dovrebbe essere necessaria alcuna regolarizzazione, poiché l'irregolarità dovrebbe essere stata sanata con la pratica D. 130/2010, citata anche nell'atto di provenienza.

Descrizione delle opere da sanare: Se proprio non si dovesse trovare la pratica si potrebbe fare una ulteriore pratica edilizia CILA in sanatoria per la demolizione del tavolato divisorio soggiorno/cucina.

ONERI ELIMINAZIONE ABUSO: cautelativamente si può, quindi, inserire l'importo della sanzione da pagare pari a €. 1.000,00 e l'onorario di un professionista pari a € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: dato quanto sopra l'unità dal punto di vista dei tavolati e delle destinazioni d'uso dovrebbe essere conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, D. 130/2010.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
In forza della delibera:	D.C.C. n° 23 del 30_03_2011
Zona omogenea:	ADT 3 - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA CONTROLLATA
Norme tecniche di attuazione:	2 - Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata (ex zona B2) Comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Sono articolate per ambiti differenziati perimetrati, identificabili nelle Tavole della Classificazione del Territorio Comunale con i numeri da 1 a 85. Sono costituite dal tessuto insediativo di più basso profilo (villette, edifici uni o bifamiliari, a schiera, piccoli condomini) Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: gli interventi relativi ai suddetti comparti sono subordinati a: a) Norme edilizie generali, valide per tutti gli ambiti: 1 Ds: fermo restando il rispetto degli arretramenti prescritti dal DM del 1968 ed il Codice



	della Strada, si prescrive: a) per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente; b) per gli interventi di nuova costruzione su area libera: in allineamento, anche parziale, con uno degli edifici confinanti, se ritenuto significativo, almeno per il 50% di sviluppo del fronte; c) Quando il rispetto degli allineamenti esistenti non consenta lo sfruttamento di almeno l'80% della potenzialità insediativa, o in assenza di allineamenti significativi per il contesto, la distanza Ds di cui a alle precedenti lettere a) e b) potrà ridursi fino a m 5 onde consentire l'attuazione della previsione di piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inf
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: appartamento piano T/S1**

L' unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terra più cantina al piano secondo sotto-tetto) è situata in una palazzina ad uso residenziale costituita da due corpi, uno su strada e uno su cortile interno, di n. 3 e 4 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Est di Milano, a Pioltello in Via Piemonte, 13/A, zona centrale.

La palazzina è stata costruita tra il 1962 e il 1965, le facciate sono in intonaco plastico, quella su strada colore rosa, quella su cortile colore marrone, i serramenti sono in alluminio e vetrocamera con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto parte in muratura e parte con ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene sia da Via Piemonte, 13/A attraverso un cancello in ferro pedonale ed uno carraio che portano al cortile interno e da qui si accede direttamente al piano rialzato dove situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO TERRA PIU' CANTINA PIANO INTERRATO – PIANO T/S1 (fg. 9, part.218, sub 702)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terra (ingresso/ soggiorno/cottura, camera, bagno) e una cantina al piano interrato.

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, angolo cottura con parete rivestita in piastrelle, porta di ingresso in legno con porta interna in alluminio e vetro.

CAMERA : pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno;

BAGNO : pavimento in piastrelle, muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, doccia, vasca).

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e porta in ferro;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS nato a MILANO il 06/08/1974- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA PIEMONTE, 13/A - PIOLTELLO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,52**

E' posto al piano: T/S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962/1965

Ha un'altezza utile interna di circa m. cm 345

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buone condizioni.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente pedonale e anta singola carrabile materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a libro materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità'
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **buone**
 conformità: **non reperito certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON REPERITA

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	kW 24,10
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i



muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	50,33	1,00	50,33
PIANO INTERRATO CANTINA	sup lorda di pavimento	22,4	0,25	5,6
		72,73		55,93

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2016

Zona: PIOLTELLO CENTRO/ S. FRANCESCO/MAGENTA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano - Comune di Pioltello;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;



Ufficio tecnico di Comune di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2016 - €. 1.250,00-1.650,00 - Zona B1 - CENTRO - Centro/S. Francesco/Magenta

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti RECENTI, RISTRUTTURATI entro 30 anni, secondo semestre 2016 - €.1.550,00 -1.950,00 - Pioltello - Centro;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.250,00 - 1.500,00.

Borsino nazionale: appartamenti simili €. 1.250,00 – 1.450,00

8.3 Valutazione corpi:

A: appartamento piano 1/2. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	50,33	€ 1.400,00	€ 77.462,00
PIANO TERRA			
CANTINA PIANO	5,60	€ 1.400,00	€ 7.840,00
INTERRATO			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.302,00
Valore corpo			€ 85.302,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.302,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.302,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: appartamento piano T/S1	Abitazione di tipo economico [A3]	55,93	€ 85.308,00	€ 85.302,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 4.265,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile per la conformazione e la disposizione degli impianti NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.536,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 63.000,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 79.000,00

Data generazione:
29-06-2017

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari



