



DEPOSITATA PCT

19/08/2017

**perucci**  
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075  
STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

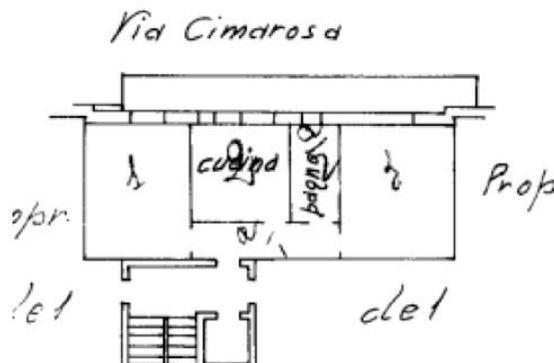
20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SpA**  
Avv. Emilio TOSI  
contro

**N° Gen. Rep. 476/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2017 ad ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 – IMMOBILE IN PIOLTELLO (MI) VIA CIMAROSA 1/I Piani 8/9

**Esperto alla stima:** Arch. Stefania MAGNI  
**Codice fiscale:** MGNSFN67E44F205Z  
**Partita IVA:** 13136710152  
**Studio PERUCCI ENGINEERING:** Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano  
**Telefono:** 02 20404316  
**Fax:** 02 92879740  
**Email:** stefania.magni@perucciengineerir  
**Pec:** magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da

**stefania magni**



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via CIMAROSA 1/I - QUARTIERE SATELLITE - Pioltello (Milano) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO 65 mq p. 8/9 con terrazzo soprastante

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 304, subalterno 31

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via CIMAROSA 1/I - QUARTIERE SATELLITE - Pioltello (Milano) - 20096

**Possesso:** Occupato con titolo scaduto

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO - ADATTABILE

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:** NO

### 5. Comproprietari

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Lotto:** 001

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":**

€ 57.225,00

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

€ 73.525,00



**Beni in Pioltello (Milano) QUARTIERE SATELLITE**  
**via CIMAROSA 1/I – PIANO 8/9 APPARTAMENTO CON TERRAZZO SOPRASTANTE**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO 65 mq con terrazzo soprastante p. 8/9.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: QUARTIERE SATELLITE, via CIMAROSA 1/I**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/10**

Residenza:

coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Stato Civile:

**Quota e tipologia del diritto**

**9/10**

Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati - Intestazione:**

**1/10**

**9/10**

**foglio 2, particella 304, subalterno 31**, scheda catastale, indirizzo via Cimarosa 1, scala I, interno 31, piano 8/9, comune Pioltello (MI), categoria A3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 65 mq, rendita €. 307,29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,77/1000

Confini: Da nord a Sud in senso orario: Altra UI - Vano scala - Altra UI/altra UI/via Cimarosa/ altra UI.

**Conformità catastale: CONFORME**

**NB: La visura riporta solo i dati relativi al piano 8. Necessita rettifica**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Unità residenziale con portineria. Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad abitazione composta da 3,5 vani comunicanti con servizio mq 65 con accessori (terrazzo soprastante) sita in Pioltello (MI) via Cimarosa 1/I piano 8/9. All'interno del quartiere satellite posto a nord della Cassanese, costruito negli anni 60 abitato da immigrati. Densamente popolato. Situazione di degrado degli spazi comuni. In via di riqualificazione. Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune.

**Caratteristiche zona:** periferica parzialmente degradata



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** UCI CINEMA PIOLTELLO, UFFICI COMUNALI, GIARDINI PUBBLICI, TENNIS CLUB, NEGOZI, ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE, ASILO NIDO PRIVATO (buono), SCUOLA MATERNA PRIVATA (buona), MOLINETTO COUNTRY CLUB, AREOPORTO LINATE, FARMACIA, NEGOZI, UFFICIO POSTALE, SPORTELLI STRANIERI, BANCA, CAMPO DI CALCIO - CENTRO SPORTIVO, SCUOLE, ESSELUNGA PIOLTELLO, FARMACIA, ITCS SCHIAPPARELLI, IIS MACCHIAVELLI, ZONA INDUSTRIALE SUD, FARMACIA, ZONA INDUSTRIALE SUD, CHIESA EVANGELICA ASSEMBLEA DI DIO, Associazione Özgür Türk, Associazione Culturale Islamica "EL HUDA", Associazione RelAZIONI, Sportello STRANIERI

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** pioltello centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** NAVIGLIO MARTESANA.

**Attrazioni storiche:** TENUTA DI TRENZANESIO.

**Principali collegamenti pubblici:** STRADA PROVINCIALE CASSANESE BIS 5 minuti auto, MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 10 MIN AUTO, Z 402 AUTOBUS, SP121, BUS h431, TRENORD FERMATA LIMITE, SP 121 5 min auto

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con titolo da \_\_\_\_\_, famiglia di 3 persone di cui 1 minore (M 2010).

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di contratto di affitto del 2011 del tipo 2+2.

L'occupante si dichiara lavoratore regolarmente assunto a tempo determinato; dichiara di pagare le spese condominiali con regolarità tramite bollettino; dichiara propria disponibilità a versare un'indennità di occupazione di €. 300,00 mensili;

Da verifica presso Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola risulta esistere un Contratto di locazione n. 3447 serie 3 registrato in data 13 giugno 2011 presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, della durata di anni 2 (due)rinnovabili di ulteriori 2, dal 10/06/2011, di cui si allega copia, relativo all'immobile sito in Pioltello (Mi), Via Cimarosa, 1 –Scala I –Piano 8, di proprietà c \_\_\_\_\_ me affittuaria.

### 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.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva del 31/03/2003**, con termine mutuo al 31/03/2028; A favore di BANCA INTESA SpA; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 165.000,00; Importo capitale: €. 110.000,00; A rogito di Giuseppe DE ROSA notaio in Milano, in data 31/03/2003 ai nn rep. 12726; Iscritto a MILANO 2 in data 16/04/2003 ai nn. RG 62043 RP 11129.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SpA** contr  
Derivante da: MUTUO FONDIARIO; in data 13/02/2017  
ai nn. rep 3076 trascritto a MILANO 2 in data 09/03/2017 ai nn. RG 26860 RP 17449.

##### 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 presunte annue di gestione ordinaria dell'immobile:** 1.050,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** ND

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Spese presunte 2014-2016: 2.100,00 €

**Millesimi di proprietà:**

13,77/1000 DA ROGITO (RELATIVAMENTE A SCALA I/L)

3,94/1000 RELATIVAMENTE ALLE 8 SCALE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - NON ACCESSIBILE - ADATTABILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** PRESUNTA

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

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA L'amministratore nonostante le molteplici richieste NON rende disponibili spese condominiali insolute e millesimi di proprietà (VELAZQUEZ).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario ante ventennio**

**dal 29/09/1989 al 01/10/1997.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio TETI, in data 29/09/1989, trascritto a MILANO 2, in data 03/10/1989, ai nn.RP 57395.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Proprietari** **al**  
**01/10/1997 al 31/03/2003.** In forza di atto di compravendita, VALERIO CHIANESE notaio in Pioltello Repertorio 64307 racc 12996 del 01/10/1997 registrato a Milano in data 10/10/1997 ai n. 19932, trascritto a MILANO 2 in data 10/10/1997 - Registro Particolare 54773 Registro Generale 74655.

**Proprietari attuali:**  
**1/10**

**9/10**  
**Dal 31/03/2003.** In forza di atto di compravendita rep 12725 racc 8438- a rogito di Giuseppe DE ROSA notaio in Milano , in data 31/03/2003; registrato a MILANO trascritto a MILANO 2, in data 16/04/2003, ai nn. RG 62042 RP 39169.  
Note: PREZZO: €. 33.000,00

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 138/61 e successive varianti. Intestazione: SAS MILANO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 09/12/1961 al n. di prot. 138/1961  
Rilascio in data 24/01/1962 al n. di prot. 138/61  
Abitabilità/agibilità in data 22/11/1963 al n. di prot. 138/61 NOTE: Fab 14

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E CERTIFICAZIONE

Regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO

ADEGUAMENTO IE: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO NON A NORMA

Regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: VERIFICA CALDAIA ESISENTE E CERTIFICAZIONE

Oneri Totali: € **800,00**

Note generali sulla conformità:

DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO L'UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE. NON ESISTE MANUTENZIONE IMPIANTI CONDOMINIALI - GLI IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO SONO FUORI NORMA

**conformità edilizia: NON CONFORME**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Zona omogenea:	AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. Sensibilità paesaggistica bassa. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI PRG ZONA B1
Rapporto di copertura:	VEDI PRG ZONA B1
Altezza massima ammessa:	VEDI PRG ZONA B1
Volume massimo ammesso:	VEDI PRG ZONA B1
Altro:	NUOVI INTERVENTI NON POSSONO SUPERARE SLP ESISTENTE SOGGETTI A PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per questo quartiere non sono indicati indici in quanto valgono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a contenere il degrado

**conformità urbanistica: CONFORME**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO 65 mq p. 8/9 con soprastante terrazzo di pertinenza mq. 65**

Appartamento al piano 8/9 in palazzina multipiano degradata di tipo economico di 9 piani fuori terra più uno seminterrato, in zona periferica.

Il bene è ubicato nel comune di Pioltello (MI) in uno stabile condominiale, al civico 1 I di via Cimarosa. Supercondominio composto da 5 palazzine di 9 piani ciascuna in giardino interno recintato, portineria e servizi comuni- L'edificio di cui l'unità è parte (condominio Galaxy) è posto lungo la via Cimarosa ed ha una unica esposizione verso sud di 5 finestre su balcone prospettante la via Cimarosa. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in scarse condizioni di manutenzione. Appartamento in parte ristrutturato. Superficie complessiva di circa mq **65,00**. E' posto al piano: 8 con soprastante terrazzo pertinenziale. L'edificio è stato costruito nel: 1962. L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 281 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Inserito in immobile degradato. Appartamento in condizioni discrete.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**  
Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**  
condizioni: **scarse**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **scarse**  
Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:  
**tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficiente.**  
Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**  
Manto di copertura materiale: **manto bituminoso** condizioni: **pessime**  
- Note: GENERA NUMEROSE INFILTRAZIONI  
Pareti esterne rivestimento: **INTONACO + KLINKER** condizioni: **scarse**  
- Note: Alcune parti a rischio di distacco e caduta  
Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**  
Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Alcune parti mancanti in bagno  
Plafoni materiale: **pittura lavabile - rasatura a gesso** condizioni: **rasatura a gesso**  
- Note: Alcune parti interessate da muffe e macchie di umidità.  
Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:  
**rinforzata** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**  
Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative – NON FUNZIONANTE**  
Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**  
Fognatura recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**termosifoni in ghisa** condizioni: **da normalizzare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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	SI
Note ascensori montacarichi	SALTUARIAMENTE FUNZIONANTE - SENZA MANUTENZIONI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi,



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 8	sup lorda di pavimento	65,00	1	65,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
TERRAZZO PIANO SUP	sup lorda di pavimento	65,00	0,2	13,00
<b>TOT</b>		<b>144,00</b>		<b>81,50</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-16 - Zona: PIOLTELLO - QUARTIERE SATELLITE - Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: APPARTAMENTO - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Suff - Valore di mercato min (€/mq): 1250 - Valore di mercato max (€/mq): 1650

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

##### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO - PIOLTELLO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di PIOLTELLO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015, 1° 2° semestre 2016. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2013 - 1° 2° semestre 2014; ; 1° 2° semestre 2015, 1° 2° semestre 2016. TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – SUBITO.IT. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 842,00 - €. 1.400,00; Altre fonti di informazione: IL SOLE 24 ORE.



### 8.3 Valutazione corpi:

#### **APPARTAMENTO 65 mq p. 8 con terrazzo 65 mq piano soprastante. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza. Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia. A Pioltello in totale sono presenti in città 2.577 annunci immobiliari, di cui 2.135 in vendita e 442 in affitto, con un indice complessivo di 73 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.450 €/m<sup>2</sup> e 2.750 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5 €/m<sup>2</sup> mese e 9,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti a Pioltello è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 1.250 €/m<sup>2</sup> e 1.900 €/m<sup>2</sup>.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m<sup>2</sup>.

Secondo l' OMI, per le compravendite la D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m<sup>2</sup>). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

(-2,24%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di meno dell' 1%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 9,5 /m <sup>2</sup> /mese	-1,98%	appartamenti in vendita a Pioltello
bivano	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 10,4 /m <sup>2</sup> /mese	-2,94%	appartamenti bivani in vendita a Pioltello bivani

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D' ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	4,4	4,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	6,2	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	1900	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1400	L	3,5	4,2	L

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 8	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
BALCONE	3,50	€ 1.000,00	€ 3.500,00
TERRAZZO PIANO SUP	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.500,00
Valore corpo			€ 81.500,00
Valore Accessori (terrazzo soprastante)			€ 13.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 81.500,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 81.500,00</b>



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
APPART mq 65 p 8/9	Con accessori	81,50	€ 1.000,00	€ 81.500,00

**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. (5%)	4.075,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale:	1.800,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	2.100,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	2.070,00 €

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.455,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 57.225,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 73.525,00</b>

Data generazione: 18/08/2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefania Magni**



**RILIEVO FOTOGRAFICO**