
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Carige Italia SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1264/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/03/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via Giacomo Puccini 2,
Pioltello

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Nobile
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Studio in: Via Lattanzio 9 - 20137 Milano
Telefono: 0283424990
Fax: 0283424990
Email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 585, subalterno 30

2. Stato di possesso

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari con figli minori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Carige Italia SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Proprietario: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giacomo Puccini, 2 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

Prezzo da libero: € 106.000,00

Prezzo da occupato: € 82.000,00



Beni in **Pioltello (Milano)**
Via Giacomo Puccini, 2

Lotto: 001 - Via Giacomo Puccini 2, Pioltello

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giacomo Puccini, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **2**, particella **585**, subalterno **30**, indirizzo Via Giacomo Puccini, 2, scala E, piano 9-S1, comune Pioltello, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 76 mq, rendita € 438,99

Confini:

Appartamento: a Nord vano scala comune, a Est appartamento di terzi, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune;

Cantina: a Nord enti comuni, a Est corridoio comune, a Sud cantina di terzi, a Ovest enti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Gazebo**

Regularizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Nel terrazzo al piano copertura è infatti presente un gazebo in legno abusivo. Per ripristinare la situazione a quella denunciata catastalmente è necessario demolire il gazebo per un costo (demolizione e smaltimento) di circa 3.000 euro.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito nella parte Est della Provincia di Milano, nel comune di Pioltello. L'intorno presenta caratteristiche principalmente residenziali, la zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso residenziale con attività commerciali al piano terra.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Si evidenzia nella zona una buona dotazione di servizi quali scuole, banche, farmacie e supermercati. Gli ospedali più vicini sono l'Istituto Auxologico Italiano (1 km), l'Ospedale Uboldo di Cernusco sul Naviglio (2 km). L'ospedale San Raffaele si trova a circa 5 km dall'abitazione.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro di Milano a 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Bonua, Giardino Genesio Fumagalli e Giardino Ernesto Rossi e si trova a circa 1 km di distanza dal Molinetto Country Club.



Attrazioni storiche: centro di Milano a 15 km.

Principali collegamenti pubblici:

- fermata autobus della Linea 965 (Pioltello – Milano), gestita da ATM a **100 m**;
- fermata della Linea Z401 (Melzo – Cernusco SN) a **100 m**;
- fermata autobus della Linea Z402 (Cernusco SN – Segrate) a **100 m**;
- fermata metropolitana “Cernusco Sul Naviglio” della Linea MM2 (Gessate – Abbiategrasso/Assago) a **2 km**;
- stazione ferroviaria “Pioltello Limite” a **3 km**.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il Sig. [REDACTED] vi risiede con moglie e due figli minori

Da controlli presso l’Agenzia delle Entrate non risultano Contratti di locazione in essere.

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
A favore di Banca Carige Italia SPA
contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 210000 Importo capitale: € 105000
A rogito di Stefano Venezia in data 13/02/2003 ai nn. 42390
Iscritta a Milano in data 25/02/2003 ai nn. 31435 /4663

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di Banca Carige Italia SPA
contro [REDACTED]
emesso da Tribunale di Milano in data 03/05/2016 ai nn. 22598
trascritto a Milano in data 08/06/2016 ai nn. 64821/41174

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipocatastali (dal 09 Giugno 2016 al 30 Gennaio 2017) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.097,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Come da estratto conto dell'Amministratore le spese condominiali arretrate risultano pari a 9.342,82 euro.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Immobile dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/07/1991 al 27/03/1996 . In forza di atto di compravendita.

A rogito di Silvano Squizzato, in data 31/07/1991, ai nn. 67164/2798; trascritto a Milano, in data 02/08/1991, ai nn. 65968/48989 .

Note: [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/03/1996 al 04/06/1997. In forza di atto di donazione.

A rogito di Notaio Carlo Maria Giovenzana , in data 27/03/1996, ai nn. 120578/11982 trascritto a Milano, in data 20/04/1996, ai nn. 34548/21404 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 04/06/1997 al 13/02/2003 . In forza di atto di compravendita.

A rogito di Valerio Chianese , in data 04/06/1997, ai nn. 63711 trascritto a Milano, in data 13/06/1997, ai nn. 42688/31223 .

Note: [REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

A rogito di Stefano Venezia, in data 13/02/2003, ai nn. 42389 trascritto a Milano, in data 25/02/2003, ai nn. 31434/20800 .



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1359/1962
 Intestazione: Denuncia di Costruzioni e Opere Edilizie
 Tipo pratica: Denuncia Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di Fabbricato d 10 piani fuori terra
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 09/02/1962 al n. di prot. 1359

Numero pratica: 37/62
 Intestazione: Licenza di Costruire
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Fabbricato ad uso di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/03/1962

Numero pratica: 37/62
 Intestazione: Domanda di Permesso di Abitabilità
 Tipo pratica: Permesso di Abitabilità
 Oggetto: Abitabilità
 Presentazione in data 27/02/1964

Numero pratica: 37/62
 Intestazione: Autorizzazione di Abitabilità
 Tipo pratica: Licenza di Occupazione
 Per lavori: 37/62
 Oggetto: Abitabilità
 Presentazione in data 29/04/1964

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Occorre sanare l'abusivismo edilizio (demolizione gazebo in legno al piano terrazzo) per ripristinare la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Conforme



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Trattasi di appartamento di circa 65 mq al nono piano, in discrete condizioni di conservazione, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone al piano (10 mq). All'appartamento sono annessi un vano terrazza al sovrastante piano di copertura di circa 65 mq e una cantina al piano interrato di circa 9 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,20**

E' posto al piano: 9

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi, di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**
Note: Cancello Esterno di Accesso all'Immobile

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette** condizioni: **sufficienti**
Note: Locale Cucina, Soggiorno e Camera

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Note: Locale Bagno

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**
Note: Scale comuni di accesso all'Appartamento

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**
Note: Ascensore comune di accesso all'Appartamento

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **Stufe a gas** condizioni: **scarse**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Gli accessori vengono valutati insieme all'immobile, moltiplicando per coefficienti mercantili pari a 0,25 per quanto riguarda il vano cantina e per quanto riguarda il terrazzo viene usato un indice mercantile di 0,2 per i primi 25 mq e di 0,1 per la restante superficie. I prezzi più probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata (Pioltello) sono compresi tra i 1300 euro/mq e i 1600 euro/mq. Considerate le condizioni, la posizione e le caratteristiche dell'immobile si è scelto di utilizzare un valore medio tra i prezzi più probabili della zona di 1450 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	64,80	1,00	64,80
Balcone	sup lorda di pavimento	15,60	0,33	5,15
Cantina	sup lorda di pavimento	7,80	0,25	1,95
Terrazzo 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Terrazzo 2	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		153,20		80,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

AccessoriCantina

posto al piano S1 composto da 1 locale.

Svilupa una superficie complessiva di 7,8 mq

Note: Valutata con l'appartamento moltiplicando la superficie per un coefficiente mercantile pari a 0,25.

Terrazzo in copertura

posto al piano Copertura.

Svilupa una superficie complessiva di 65 mq

Note: Valutato con l'appartamento moltiplicando la superficie per un coefficiente pari a 0,2 per i primi 25 mq di superficie e pari a 0,1 per i restanti mq.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1962

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia a gas



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo in copertura**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	64,80	€ 1.450,00	€ 93.960,00
Balcone	5,15	€ 1.450,00	€ 7.464,60
Cantina	1,95	€ 1.450,00	€ 2.827,50
Terrazzo 1	5,00	€ 1.450,00	€ 7.250,00
Terrazzo 2	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.302,10
Valore corpo			€ 117.302,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.302,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.302,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Terrazzo in copertura	80,90	€ 117.302,10	€ 117.302,10

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%)	€ 5.865,11
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.196,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Demolizione Gazebo	€ -3.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.241,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 82.000,00
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>	<u>€ 106.000,00</u>

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

