
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2889/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2017 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 0249665108
Email: correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 583, subalterno 48

2. Stato di possesso

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Equitalia Nord Spa, Equitalia Esatri Spa, Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa, BPV Mortgages S.r.l. (rappresentata da Banco Popolare Soc. Coop.).

5. Comproprietari

Beni: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giacomo Puccini 2 - Pioltello (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 56.000,00



Beni in **Pioltello (Milano)**

Località/Frazione **////**

Via Giacomo Puccini 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

100/100 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione **proprietà**
per 1/1, **foglio 2, particella 583, subalterno 48**, scheda catastale del 17.02.1964, indirizzo Via Giacomo Puccini n. 2, piano 4°, comune Pioltello, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 69mq (escluse aree scoperte 65 mq), rendita € 307,29.

Derivante da: variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente scrittura privata del 17.06.1997 n. 35392.1/1997 in atti dal 9.03.2000.

Confini: con riferimento alla scheda ed all'estratto mappa catastali:

Nord: appartamento di terzi e, dopo salto uscente, Via Puccini.

Est: cortile comune al mapp. 339.

Sud: cortile comune al mapp. 339.

Ovest: vano scala comune, pianerottolo comune e, dopo salto rientrante, appartamento di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parziale demolizione del tavolato divisorio tra cucina ed ingresso con formazione di un arco.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi autorizzato con la costruzione del tavolato e la posa della porta di accesso alla cucina.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, necessita ripristinare lo stato autorizzato.

Note: dovendo ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, i costi verranno indicati nel relativo paragrafo sulla conformità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pioltello è posto nella provincia est di Milano, dalla quale dista 14 chilometri, sorge a 140 metri sopra il livello del mare e conta 35.066 abitanti ed ha una superficie di 13,1 chilometri



quadrati per una densità abitativa di 2.676,79 abitanti per chilometro quadrato. L'unità immobiliare pignorata è compresa nell'edificio posto in fregio a Via Giacomo Puccini, in zona periferica nord-est del Comune di Pioltello, accessibile da arterie stradali di primaria importanza quali la Strada Provinciale Cassanese o la Strada Rivoltana (S.S. n.11) che collegano alla tangenziale Est di Milano. La zona, conosciuta come "Quartiere Satellite", è completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, dei servizi di primaria e secondaria necessità. Il contesto, con densità abitativa molto elevata, è caratterizzato da insediamenti residenziali multipiano di tipo economico-popolare risalenti agli anni '60 ed aventi tipologia a torre ed in linea. La sede del Municipio e del Polo Sanitario distano circa 1,5 chilometri. Vicino all'insediamento residenziale di Via Puccini trovano ubicazione un giardino pubblico, un insediamento sportivo e, nel raggio di 1 km, scuole primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), scuole primarie e secondarie (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Segrate - Milano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 965, Z401, Z402 in Via Mozart a 250 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo l'appartamento risultava utilizzato, quale prima abitazione, dal debitore esecutato e da terza persona non presente ma avente in gestione una camera dell'appartamento (chiusa al momento del sopralluogo). Il debitore è residente in Via Giacomo Puccini n. 2 piano 4° dal 23.01.2009 (Certificato di residenza storico del 17.11.2016 - Allegato 5). Dallo Stato di famiglia, emesso dal Comune di Pioltello in data 17.11.2016, si evince che nell'appartamento è residente anche la signora Cretu Elena nata a Babadag (Romania) il 18.11.1967.

La sottoscritta precisa, inoltre, che da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 6) non risultano registrati contratti di locazione né di comodato d'uso, relativi all'immobile oggetto di pignoramento, in cui il debitore esecutato risulti figurare come dante causa (locatori/comodanti).

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 legale attiva; a favore di Equitalia Nord Spa, con sede in Milano C.F.: 07244730961 e domicilio ipotecario eletto in Milano viale dell'Innovazione n. 1/B contro [REDACTED]
Derivante da: ex Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; Importo ipoteca: € 46.718,74; Importo capitale: € 23.359,37; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano in data 17/06/2013 rep. n. 3882/6813; Iscritta a Milano 1^a in data **04/07/2013** ai nn. **63113/11252**;
Note: dalla relazione notarile depositata agli atti si evince che la suddetta ipoteca riguarda anche un altro immobile non oggetto di esecuzione.
- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano C.F.: 09816500152 e domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione n. 1/B contro [REDACTED]
Derivante da: ex Art.77 DPR 29.09.1973 n. 602.; Importo ipoteca: € 37.576,30; Importo capitale: € 18.788,15; A rogito di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano in data 19/11/2010 rep. n. 18794/68; Iscritta a Milano 2^a in data **25/11/2010** ai nn. **143869/34014**.
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi C.F.: 05754690963 e domicilio ipotecario eletto in Lodi Via Polenghi Lombardo n. 13; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 304.000,00; Importo capitale: € 152.000,00; A rogito di Dott. Lorenzo Stucchi Notaio in Lodi in data 29/05/2008 rep.n. 168477/58683; Iscritta a Milano 2^a in data **30/06/2008** ai nn. **84207/21181**.
- Ipoteca volontaria cancellata il **18/11/2005**; A rogito di Dott. De Rosa Giuseppe Notaio in data 17/06/1997 rep. n. 3433; Iscritta a Milano 2^a in data **03/07/1997** ai nn. **48565/11834**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BPV Mortgages S.r.l. con sede in Verona C.F.: 03157240239 contro [REDACTED]
Derivante da: atto di precetto notificato il 14.10.2015; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 25/11/2015 rep. n. 50562; trascritto a Milano 2^a in data **10/12/2015** ai nn. **123239/79854**; Il pignoramento è istituito dalla società Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona Piazza Nogara n. 2 C.F.: 03700430238 nella sua qualità di procuratore di BPV Mortgages S.r.l.. Pignoramento trascritto per l'importo di € 146.839,96 oltre spese ed interessi successivi.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'ispezione telematica effettuata per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di pignoramento fino al 20.04.2016, non risultano ipoteche e/o pignoramenti successivi a quello in oggetto (Allegato 7). Inoltre, da accertamento eseguito presso l'Infopoint del Tribunale Civile di Milano in data 7.04.2016 non risultano istituiti altri procedimenti esecutivi immobiliari contro il debitore esecutato.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.062,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non comunicate dall'Amministratore del condominio. Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento le spese arretrate alla data del 31.05.2016 ammontano ad € 5.494,36. Non sono state deliberate spese straordinarie.

Millesimi di proprietà: 32,95, come da email dell'Amministratore del condominio del 21 novembre.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto il portone d'ingresso della scala "B" è ad una quota maggiore di circa 15 cm dal cortile e l'ascensore, che collega al quarto piano, è posto al piano rialzato rispetto all'ingresso, raggiungibile da rampa di scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non comunicati dall'Amministratore del Condominio, regolamento di condominio non fornito.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'appartamento pignorato, alcun Certificato Energetico. La sottoscritta, in relazione a quanto stabilito dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224 che, al punto 1, riporta *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*, non ha ritenuto utile produrre l'Attestato di Certificazione Energetica e, in merito, rimane in attesa delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Iolli Marisa per la nuda proprietà e Russo Aurelio per l'usufrutto vitalizio dal 24/07/1995 al 11/12/1995. In forza di atto di assegnazione a rogito di Dott. Valerio Chianese Notaio di Pioltello, in data 24/07/1995, rep. n. 59527; trascritto a Milano 2[^], in data 28/07/1995, ai nn. 69209/42851.

Note: acquisto da Sità Giuseppe e Sità Clelia

Titolare/Proprietario: Iolli Marisa per la piena proprietà dal 11/12/1995 al 17/06/1997. In forza di atto di assegnazione a rogito di Dott. Valerio Chianese Notaio di Pioltello, in data 11/12/1995, rep. n. 60312; trascritto a Milano 2[^], in data 22/12/1995, ai nn. 107303/66237.

Note: con quest'atto la signora Iolli Marisa acquista l'usufrutto del bene dal signor Russo Aurelio.

Titolare/Proprietario: Pavese Lorenzo e Cataldi Giuseppina dal 17/06/1997 al 05/11/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. De Rosa Giuseppe Notaio, in data 17/06/1997, rep. n. 3432; trascritto a Milano 2[^], in data 03/07/1997, ai nn. 48564/35392.

Titolare/Proprietario: Delvecchio Beniamino e Turla Cristina dal 05/11/2001 al 14/04/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Paolo Lovisetti Notaio in Milano, in data 05/11/2001, rep. n. 263162/30859; registrato a Milano, in data 20/11/2001, al n. 32111/1V; trascritto a Milano 2[^], in data 09/11/2001, ai nn. 122319/76478.

Note: l'atto trasferisce ai signori Delvecchio Beniamino e Turla Cristina la piena proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno, del bene.



Titolare/Proprietario: Delvecchio Beniamino dal 14/04/2005 al 29/05/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Paolo Loviseti Notaio in Milano, in data 14/04/2005, rep. n. 280231/38977; registrato a Milano 5, in data 20/04/2005, al n. 5419 /1T; trascritto a Milano 2^, in data 20/04/2005, ai nn. 56895/29209.

Note: con quest'atto il signor Delvecchio Beniamino acquista la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento dalla signora Turla Cristina.

Titolare/Proprietario [redacted] al 29/05/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Lorenzo Stucchi Notaio in Lodi, in data 29/05/2008, rep. n. 168475/58681; registrato a Lodi, in data 27/06/2008, al n. 5646; trascritto a Milano 2^, in data 30/06/2008, ai nn. 84205/47050.

Note: con quest'atto il signor Delvecchio Beniamino vende al signo [redacted] a piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato "Giove" composto da due locali oltre servizi distinto in catasto al fg. 2 mapp. 583 sub. 48. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30/62

Intestazione: Immobiliare Milano s.a.s.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione con seminterrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/1962 al n. di prot. ///

Rilascio in data 02/03/1962 al n. di prot. n. 30/62

Abitabilità/agibilità in data 29/04/1964 al n. 30/62.

NOTE: Autorizzazione di abitabilità di edifici del 29.04.1964 partica 30/62 Fabbricato n. 1.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parziale demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e cucina con formazione di un arco.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi autorizzato e rappresentato sui disegni di progetto allegati alla L.E. n. 30/62.

Descrizione delle opere da ripristinare: costruzione tavolato divisorio tra ingresso e cucina con posa di porta di accesso alla cucina.

costruzione tavolato finito con porta di ingresso alla cucina: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note: il tavolato deve essere ripristinato per garantire il disimpegno davanti al servizio igienico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 23 del 30.03.2011
Zona omogenea:	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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento di due locali più servizi ad uso civile abitazione al piano quarto dell'edificio in condominio denominato "Giove" all'interno del "Quartiere Satellite" con diritto alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del condominio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'unità è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico, due balconi e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto100/100 **iena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 4° (5° f.t.)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: il complesso condominiale in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima ha accesso dal civico 2 di Via Puccini mediante ingresso pedonale con servizio di portierato aperto nei giorni feriali dalle 8,00 alle 12,00 e dalle 15,00 alle 19,00 e, nel giorno di sabato, dalle 8,00 alle 12,00 ed ingresso carraio di servizio. Il fabbricato riversa in generale in sufficiente stato d'uso e conservazione mentre l'appartamento riversa in discreto stato d'uso e conservazione, presenta alcune finiture originarie, risalenti agli anni di costruzione (porte e finestre) ed impianti tecnologici, pavimentazioni e rivestimenti sostituiti nel tempo. Nelle due camere vi è la predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

- Note: sono presenti distaccamenti degli intonaci nelle solette dei balconi.

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**

	condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: finestre dotate di vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: non verificabile rivestimento: parte in pozzetti di marmo e parte in intonaco verniciato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: piastrelle di ceramica formato 33x33 nell'ingresso, cucina e camere e formato 15x15 nel bagno
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: porta d'ingresso dell'appartamento di tipo blindato.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti .
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta - Note: Il contatore del gas è posto sul balcone accessibile dalla cucina.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabili diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non ricevuta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno di progetto allegato alla L.E. n. 30/62, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed il 25% della cantina.

Conteggio:

Appartamento: 62 mq x 1 = 62 mq

Balconi e ripostiglio: 18 mq x 0,30 = 5,40 mq

Totale superficie commerciale 67,40 mq = 67 mq in Cifra Tonda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		67,00		67,00



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: 1° - 2016

Zona: Pioltello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa monoparametrica

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;
- Uffici del registro di Gorgonzola;
- Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2016 - Semestre 1 - Comune Pioltello - Fascia Periferia:

- abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 1.500,00 €/mq a 1.950,00 €/mq;
- abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.050,00 €/mq a 1.400,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Offerte pubblicate su Internet:

- appartamento nello stesso stabile al civico 2 di Via Puccini, al piano ot-tavo di tre locali più servizi con terrazzo al piano nono, di 94 mq com-merciali, offerto in vendita da asta giudiziaria per € 144.000,00 (circa 1.500,00 €/mq);
- appartamento nello stesso stabile di 95 mq offerto in vendita a € 130.000,00 (circa 1.350,00 €/mq).

Altre fonti di informazione: Listino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 49, edito dalla Camera di Commer-cio di Milano nel Ottobre 2016: Comune di Pioltello:

- appartamenti nuovi in periferia: da 1.900,00 €/mq a 2.300,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca di pregio in periferia: da 1.300,00 €/mq a 1.650,00 €/mq;



- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia:
da 800,00 €/mq a 1.150,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	67,00	€ 1.150,00	€ 77.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.050,00
Valore corpo			€ 77.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	67,00	€ 77.050,00	€ 77.050,00

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%)	€ 3.852,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.124,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.373,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

Data generazione:
26-11-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 19 fotografie relative al sopralluogo del 18.07.2016.
- Allegato 2: cartografia:
 - stralcio cartografia di zona;
 - stralcio foto aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:



- estratto mappa Catasto Terreni;
- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 6.04.2016.
- scheda catastale dell'u.i. pignorata presentata in data 17.02.1964.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
 - atto di compravendita in data 29.05.2008 rep. n. 168475/58681 a rogito Dott. Lorenzo Stucchi Notaio in Milano, registrato a Lodi il 27.06.2008 al n. 5646 serie 1T e trascritto a Milano 2^ il 30.06.2008 ai nn. 84205/47050.
- Allegato 5: certificati anagrafe:
 - Certificato di residenza storico del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Pioltello in data 17.11.2016;
 - Stato di famiglia del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Milano in data 17.11.2016.
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
 - email presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Gorgonzola in data 6.04.2016 per verifica registrazione contratti di affitto per l'u.i. pignorata;
 - email di risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Gorgonzola del 24.05.2016 con allegata lettera rilasciata dal Direttore dell'Ufficio in data 4.05.2016.
- Allegato 7: documenti per verifica ipotecaria:
 - ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare pignorata dal 27.08.1996 al 19.04.2016.
- Allegato 8: documenti inerenti il condominio:
 - email dell'Amministratore di condominio del 21.11.2016 con elencate le spese insolute relative all'unità pignorata.
- Allegato 9: documenti per verifica regolarità edilizia:
 - Licenza Edilizia del 2.03.1962 P.E. n. 30/62 con stralcio disegni di progetto (sezione e pianta piano tipo);
 - Autorizzazione di abitabilità del 29-04.1964 Pratica n. 30/62 Fabbricato 1.
- Allegato 10: documenti per verifica regolarità urbanistica:
 - Stralcio PGT.

