Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2257/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:	Arch. Angela Maio
Codice fiscale:	MAINGL67R47L219J
Partita IVA:	03432340960
Studio in:	Via Fraz. Cavagnera 52 - Milano
Telefono:	3317336392
Fax:	0239304167
Email:	studioar2.maio@gmail.com
Pec:	maio.9554@oamilano.it

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b89bc67d60f6c4fe

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 9, particella 132, subalterno 13

2. Stato di possesso

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO SPA, BANCA INTESA SPA, BANCO POPOLARE SOCC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Regime Patrimoniale: regime di separazione dei beni
Comproprietari: per la quota di: 1/2

6. Misure Penali

Beni: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b89bc67d60f6c4fe

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monza n.49 - Seggiano - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 233.810,37
Prezzo da occupato: € 198.738,81

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b89bc67d60f6c4fe

Beni in **Pioltello (Milano)**
Località/Frazione **Seggiano**
Via Monza n.49

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pioltello (Milano) CAP: 20096 frazione: Zona Cassanese, D`Annunzio, Alessandrini, Fermi, Da Vinci, Michelozzo / SEGGIANO, Via Monza n.49

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: J - Residenza: MILANO, - Stato Civile: coniugato/separazione consensuale* - Regime Patrimoniale: regime di comunione - Data Matrimonio:
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugata/separazione consensuale* - Regime Patrimoniale: regime di comunione
NOTE: * ALL.8- Verbale di separazione consensuale ai sensi dell'art.711 c.p.c., n.R.G.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ata a 5 C.F. J;
co nato a J, foglio 9, particella 132, subalterno 13, indirizzo VIA MONZA 49, scala U, piano 4-S1, Comune PIOLTELLO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 113 mq, rendita € 721.75
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 25/02/2005 protocollo n.MI0195528 in atti dal 25/02/2005 Revisione classamenti incoerenti (n.46282.1/2005)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 45,31 su 1.000,00
Confini: Confini da NORD in senso orario:
-dell' APPARTAMENTO: a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a EST parti comuni (ascensore e pianerottolo vano scala) e proprietà di terzi (altra u.i.u.), a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u.) e cortile, a OVEST cortile.
-della CANTINA: a NORD parti comuni (disimpegno condominiale), a EST parti comuni (vano scala e corridoio), a SUD parti comuni (disimpegno condominiale/corridoio cantine), a OVEST proprietà di terzi (altra u.i.u./cantina)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
APPARTAMENTIO: Lieve difformità nella distribuzione interna dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione della scheda catastale: la camera matrimoniale è stata ampliata e la cameretta limitrofa è stata ridotta, per lo spostamento di un muro interno. Tale modifica ha interessato anche il corridoio che presenta una risega in corrispondenza della camera matrimoniale.
CANTINA: il locale cantina ha una forma diversa nello stato dei luoghi difforme rispetto alla scheda catastale e alla pratica comunale; di dimensioni più ridotte per la presenza di una

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b89bc67d6f6cdfe

smussatura in un angolo.
INTESTATI: Per ı viene indicato erroneamente "Abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni". Dall'atto di provenienza del 14/11/2005 Rep.n.80182 Racc.n.21999, risulta che i coniugi siano in regime di "comunione dei beni", come anche dal certificato notarile datato 15/09/2015 del notaio ıla; Dalla visura catastale, solo sulla visura storica catastale, nell'intestazione la sig.ra risulta in "separazione dei beni".

Regolarizzabili mediante: Docfa di Variazione
Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna.
DOCFA DI VARIAZIONE: € 850,00
Oneri Totali: **€ 850,00**
Note: 800 € è il costo per la pratica 50 € è il diritto catastale da versare all'Agenzia del Territorio al protocollo della nuova scheda di variazione.

Note: 600 € è il costo per la pratica 50 € è il diritto catastale da versare all'Agenzia del Territorio al protocollo della nuova scheda di variazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

PIOLTELLO è situato a circa 15 chilometri ad est dal centro di Milano, il territorio è compreso tra la S.P. ex Strada statale 11 Padana Superiore (a nord) e la Strada Provinciale 14 Rivoltana (a sud) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Questa conformazione a striscia lunga e stretta è frutto della storia della città, nata dalla fusione il 1º gennaio 1870 di due Comuni fino a quel momento indipendenti: Pioltello e Limito. Dall'epoca ad oggi il territorio compreso tra i due centri storici è stato quasi completamente urbanizzato, con la nascita del quartiere di Seggiano. La striscia lunga e stretta è tagliata da diversi attraversamenti: la Strada provinciale 103 Cassanese tra Pioltello e Seggiano e la ferrovia Milano-Venezia tra Seggiano e Limito. Pioltello è inoltre capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Nonostante negli anni '60 e '70 ci fu una fortissima crescita della popolazione e la nascita di quartieri residenziali di basso costo e bassa qualità, Pioltello presenta ancora oggi grandi superfici agricole e a verde, che la dividono da Milano e Segrate e l'avvicinano ai Comuni della Martesana, di cui fa geograficamente parte. Dal 1999 Pioltello ha acquisito il titolo di città ed il motto con cui attualmente Pioltello si presenta è la città dei tre parchi, dove i tre parchi citati sono il Parco delle Cascine (definito con una delibera dalla ex Provincia di Milano PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale), il Parco di Trenzanesio (Villa Invernizzi) ed il Bosco della Besozza, quest'ultimo di proprietà comunale e sul quale sta sorgendo una delle foreste urbane finanziate dalla Regione Lombardia. Il quartiere di Seggiano è collocato a sud di Pioltello, sopra Limito. Il quartiere è dotato di tutti i servizi principali e la via Roma è proprio di fronte ad un grande centro sportivo Comunale con piscina, campo di calcio e pista di atletica. La via Roma è collocata all'estremo lato est del nucleo residenziale del quartiere, proprio di fronte ad una vasta area a verde, ben tenuta. Oltre il centro sportivo comunale, ci sono terreni agricoli.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Uci Cinemas di Pioltello.
Servizi offerti dalla zona: Piscina Comunale di Pioltello (Ottimo), Area del Castelletto (Ottimo), Parco delle Cascine (Ottimo), Le vie del verde (Ottimo), Oratorio di San Sigismondo (Ottimo), Municipio (Ottimo), Polo sanitario di Pioltello (Ottimo), Farmacia Beretta Dott. Annamaria (Ottimo), Municipio - Comune di Pioltello (Ottimo), Supermercato Esselunga (Ottimo), CDA-Centro Diagnostico Italiano (Ottimo)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Segrate.
Attrazioni paesaggistiche: Bosco della Besozza.

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68da4987bcd0004b08bc874f6f6a4fa

Attrazioni storiche: Santuario di Seggiano; Villa Trasi; Villa Opizzoni; Il palazzo della pesa..
Principali collegamenti pubblici: S.P. ex Strada statale 11 Padana Superiore (a nor 2.5 km , Strada Provinciale 14 Rivoltana (a sud) 1,16 lm, Strada Provinciale 121 153 mt, TreNord: Linea S5: Treviglio – Pioltello – Gallara 480 mt, Trenitalia- Linea Milano - Treviglio - Brescia 500 mt, Strada provinciale 103 Cassanese tra Pioltello e 840 mt, Linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Mil 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra (Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, ai sensi dell'art.711 c.p.c., n.R.G.1 Sep. cons.)

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** in rinnovazione della ISC.1722 DEL 03.04.78; A favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SPA con sede in Roma Via Piacenza n.6, C.F.003999750587 contro e (nata a . Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, durata anni - ; Importo ipoteca: : L. 359.280.000 (=€ 185.552.63); Importo capitale: L. 199.600.000; A rogito di Pubblico ufficiale Dott. i in data 08/03/1978 rep.158687; Iscritto/trascritto a CC.RR.II. di Milano in data 26/03/1998 ai nn. 21937/5200;

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano contro (nato a ;) ed E . (nata a 5); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 20; Tassi Interesse annuo 3,5% Importo ipoteca: € 202.800; Importo capitale: € 135.200; A rogito di Pubblico ufficiale Dott. Valerio Chianese in data 14/11/2005 rep.80183/22000; Iscritto/trascritto a CC.RR.II. di Milano 2 in data 23/11/2005 ai nn. 175518 reg.gen. e 47125 reg.part.;
Note: I costi di cancellazione iscrizione ipoteca volontaria sono stati così calcolati, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 0.50% della somma totale iscritta = 0.50 % * € 202.800 = € 1.014 + € 59 bollo + € 35 tassa ipotecaria - TOTALE: €

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 88da0297bc400d10b80bc67d0f6efe

1.108

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino [illegible] Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 03/06/2013 ai nn. 9995/2013, iscritto/trascritto a CC.RR.II. di Milano 2 in data 19/07/2013 ai nn. 68976/47272.

Note: Il pignoramento è stato notificato in data 22/05/2013 con invio raccomandata ex art.140 c.p.c. ricevuta in data 24/05/2013 a [illegible] ed in data 03/06/2013 a [illegible]. Il credito per il quale si agisce ammonta ad euro 120.145,26=come da atto di precetto oltre interessi convenzionali di mora dal 29/1/2013 al saldo.

Note: Costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento sono stati così calcolati, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria € 59 bollo € 35 tassa ipotecaria TOTALE: € 294.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni (cessione quota 1/2 di piena proprietà)**; A favore [illegible] nata a [illegible] contro [illegible] nato a [illegible]; in data [illegible] n.rep. [illegible] del Tribunale di [illegible]; Iscritto/trascritto a CC.RR.II. di Milano 2 in [illegible] ai nn. [illegible]

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni** ai sensi dell'art.711 c.p.c.; A favore di [illegible] nata a Milano [illegible] contro F[illegible] F[illegible] O (nato a [illegible]); Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Dott.ssa [illegible], in data [illegible] n.R.G. [illegible] Sep.cons., Decreto di Omologazione in data [illegible]; Iscritto/trascritto a CC.RR.II. di Milano 2 in data [illegible] reg.gen. e reg.part.;

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: 3.500,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 27.338,57 € alla data del 31/05/2016.
Con riferimento al solo piano di riparto consuntivo gestione 2014/2015 (anno precedente) €3.535,94. Con riferimento al solo piano di riparto consuntivo gestione 2015/2016, anno in corso (consuntivo ancora non approvato), insolute alla data del 31/05/2016 € 3.051,57.
Millesimi di proprietà: 45,31 su 1.000,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Dall''ingresso del fabbricato c''è una piccola rampa di scala non dotata di dispositivo per disabili (servoscala). L''ascensore condo-

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69da4987bcd0d41b89b67d6f6c4fe

miniale non ha le dimensioni adatte all''accesso e trasporto di un disabile in carrozzina. L''appartamento invece è adattabile ai soggetti diversamente abili solo attraverso lievi modifiche interne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 233,39 Kwh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato a C.F.- e NI) C.F. **proprietari ante ventennio** al **13/05/2002**. In forza di scrittura privata di compravendita in autentica, Rogante: , in data 22/12/1978, rep. n.160242; trascritto a MILANO 2, in data 19/01/1979, ai nn. 5648 reg.gen./4994 reg.part.

Titolare/Proprietario: E nato il 51 a) C.F. 1 e IA nata il 68 a C.F. 8 dal 13/05/2002 al 14/11/2005. In forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata. Rogante: Notaio , in data 13/05/2002, al n.rep.11109; trascritto a Milano 2, in data 31/05/2002, ai nn. 66897 rep.gen./39187 rep.part.

Titolare/Proprietario: (nato a E d dal 1 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dR. in data 14/11/2005, ai nn. 38325/9855; trascritto a Milano 1, in data 24/04/2009, ai Rep.n. 80182 Racc. n.21999; trascritto a MILANO 2, in data 23/11/2005, ai nn. 175517 reg.gen. / 89202 reg.part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02/75 e successive varianti (pratica n.55/75 prot.n.19144/78; pratica n.50/78 del 09/10/1978)
Variante interna al piano 4° Prot.012535 del 09/06/78 Tavola Piano Tipo
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Costruzione e Opere Edilizie
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: Fabbricato di civile abitazione con boxes e recinzione
Presentazione in data 11/10/1974 al n. di prot.22020/74 Cat.X Cl.10 Fasc.2
Abitabilità: Presentazione in 05/10/1978 Rilasciata in data 15/12/1978

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE
Regolarizzabili mediante: CILA zonale in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna da regolarizzare in qunto la camera matrimoniale è stata ampliata e la cameretta limitrofa è stata ridotta, per lo spostamento di un muro interno. Tale modifica ha interessato anche il corridoio che presenta una risega in corri-

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b89bc67d60f6c4fe

spondenza della camera matrimoniale.
PRATICA COMUNALE - CILA in sanatoria: € 1.500,00
SANZIONE COMUNALE: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°23 del 30/3/2011 efficace dal 07/12/2011
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE A VOLUMETRIA CONTROLLATA (ex zone B2) N.36
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE art.24.2 (ex zone B2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	3 PIANI
Volume massimo ammesso:	SLP x altezza virtuale 3 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	TIPOLOGIE AMMESSE: 4 - EDIFICI A PALAZZINA 5 - EDIFICI IN LINEA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con doppio affaccio, situato al piano quarto, composto di quattro locali oltre servizi: soggiorno-pranzo, cucina abitabile, una camera da letto matrimoniale, due cameretta, un bagno aero-illuminato, un bagno cieco, un ripostiglio e accessorio indiretto destinato a cantina al piano S1.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile: coniugato/separato - Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
nessuno

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 88da1087bcd0d11b88b87d8f8cfe

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: P - Stato Civile: coniugata/separato

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,44**

E' posto al piano: 4 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975-78

L'edificio è stato ristrutturato nel: non specificato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.98 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: OTTIMO

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento, risulta pulito e ordinato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** - Note: Con ringhiera in alluminio hr=96,5 cm

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** - Note: Serramenti doppio vetro con distanziatore metallico. Dotati anche di zanzariere (in camera zanzariera e tendine in plastica rotte).
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **ottime** - Note: Le porte sono nuove. La porta delle camere sono di diversa tipologia: a libro in legno e vetro.
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato posato a quadri** condizioni: **ottime** - Note: Il parquet è la finitura a pavimento delle camere. Nelle altre stanze la finitura a pavimento è in piastrelle di ceramica. Cucina, Corridoio e Ripostiglio: piastrelle 40 cm x 40 cm Bagno: piastrelle 20 cm x 20 cm
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime** - Note: PORTA BLINDATA
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **ottime** - Note: Fino ad una h.2,00 mt : Piastrelle di dimensioni 20cmx20cm
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **ottime** - Note: Fino ad una h.di 2,25 mt: Piastrelle di dimensioni 20cmx20cm

Impianti:

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68de42870cd00d10b80bc67d60f6c4fe

Antincendio	tipologia: **anello esterno** accessibilità VV.FF.: **ottima** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo** - Note: Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio relativo all'attività principale Att.74/3.C - Impianto per la produzione calore a gas metano con pot. sup. a 700 kW
Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **non in funzione/da far verificare da un tecnico** conformità: **non a norma** - Note: La proprietà non ha fornito la certificazione di impianto.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **no**
Termico	tipologia: **centralizzato/teleriscaldamento sia per ACS sia per riscaldamento** alimentazione: **gas metano** potenzialità installata: **230kW** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **non verificabile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO/TELERISCALDAMENTO
Potenza nominale	230 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI (in possesso della Cogeser Servizi s.r.l.)

Condizionamento e climatizzazione:

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

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ABI IBADEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 8a4a1987c4d0041b8ab6b7d6f6c4fa

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Nota solo richiesta N.O.P. prot.61090 del 31.10.86
Data di rilascio	Non noto
Scadenza	Non noto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 27/03/2017, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla. In particolare è stata rilevata in modo dettagliato la parte che si differenzia dalla scheda catastale. Sulla superficie complessiva lorda si è fatto riferimento alla scheda catastale. Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari alla unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti. Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 25% per gli accessori indiretti non comunicanti come cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento-sup.principale	sup lorda di pavimento	107,40	1,00	107,40
Balcone 1 -sup-secondaria	sup lorda di pavimento	10,48	0,30	3,14
Balcone 2 -sup-secondaria	sup lorda di pavimento	10,16	0,30	3,05
Cantina-sup.secondaria	sup lorda di pavimento	4,40	0,25	1,10
		132,44		**114,69**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 88da0987bcd0041bb80bc87d6f8c4fa

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2-Anno 2016

Zona: Periferica/RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima: Vmb = p0 . Sb
dove:
Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima
p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato
Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Pioltello;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: http://www.immobiliare.it
http://www.caasa.it
http://www.borsinoimmobiliare.it/Pioltello/Via-Monza-n-49/quotazioni_mq_immobiliari/3623/6312;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1979 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento-sup.principale	107,40	€ 2.250,00	€ 241.650,00
Balcone 1 sup-second.	3,14	€ 2.250,00	€7.065,00
Balcone 2 -sup-second.	3,05	€ 2.250,00	€ 6.862,50
Cantina-sup.secondaria	1,10	€ 2.250,00	€ 2.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 258.052,50

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8946d987bd00d1b80b67f9f6

Valore corpo	€ 258.052,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 258.052,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 258.052,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	**114,69**	€ 258.052,50	€ 258.052,50

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%)	€ 12.902,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.587,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.402,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 233.810,37**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 198.738,81**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 233.810,37**

Allegati

ALL.1- Certificati di residenza contestuale stato di famiglia di Esposito e Pantaleo
ALL.2- Estratto di mappa, Schede catastali,Visure per immobile
ALL.3- Rilievo fotografico del 23.03.17
ALL.4- Regolamento Condominiale
ALL.5- Atto di provenienza
ALL.6- APE
ALL.7- Contratti-Interrogazione Ufficio Registro Tributario
ALL.8- Verbale di separazione consensuale ai sensi dell'art.711 c.p.c.
ALL.9- Inquadramento zona e PGT

Data generazione:
06-07-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Angela Maio

Firmato Da: MAIO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 88da0970cd00410b80b8374f0f8c4fa