

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare Soc. Coop.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1434/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2018 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti:**  
**001 - appartamento**

Esperto alla stima: Arch. Cristina Raimondi  
Codice fiscale: RMNCST73D70F205B  
Studio in: Via Leonardo Da Vinci 76 - Limbiate  
Email: cri.ra@gmail.com  
Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economica [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 419, subalterno 24

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dall' [REDACTED]

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

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO – necessita adeguamento

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Crema spa

### 5. Comproprietari

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Richard Wagner, 8 – Pioltello (Milano) – 20096

Lotto: 001 - appartamento

Prezzo da libero: € 96.900,00

Prezzo da occupato: € 77.500,00



Beni in **Piolello (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Richard Wagner n.8

### Lotta: 001 - appartamento

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Richard Wagner n.8

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 419, subalterno 24, indirizzo Via Richard Wagner n.8, piano 7-S1, categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, 71 mq, rendita € 351,19.

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/09/2016 – protocollo n. MI0494142

Confini: appartamento: nord cortile, est cortile, sud scala comune e a.u.i., ovest cortile.  
cantina: nord corridoio, est a.u.i., sud parti comuni, ovest a.u.i..

#### 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Piolello, si trova a nord est del comune stesso. La zona è prevalentemente residenziale, nelle aree prossime sono presenti negozi di media vendita.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano 15 km - Monza a 17 km.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Edoardo Ferravilla, Giardini Genesio Fumagalli, Giardini San Matteo.

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Linee 965, Z401, Z402

#### 3 STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria



**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:**

ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/02/2008 - Registro Particolare 3834 Registro Generale 16427 - Pubblica ufficiale notaio MELE AMINTA Repertorio 78197/7614 del 31/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in PIOLTELLO (MI) - a favore di BANCA POPOLARE DI CREMA SPA contro [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/05/2011 - Registro Particolare 13126 Registro Generale 58440 - Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 11945 del 05/05/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PIOLTELLO (MI) - a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE contro [REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:**

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 16/06/2014 - Registro Particolare 37364 Registro Generale 53440 - Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7320 del 23/04/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PIOLTELLO (MI) - a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. contro [REDACTED]

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2002 - Registro Particolare 82465 Registro Generale 141948 - Pubblica ufficiale notaio AJELLO ALFONSO Repertorio 368921 del 31/10/2002 - Atto di compravendita - Immobili siti in PIOLTELLO (MI) - a favore [REDACTED] contro FRENI SEBASTIANO E BETTI DANIELA

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

NOTA BENE: sono ancora presenti tra le iscrizioni ipotecarie eseguite, le trascrizioni contro e a favore dei vecchi proprietari dell'unità stessa.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.511,63€ annue;

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Relativamente all'appartamento 2.868,42€; totale scaduta dell'intero condominio 48.424,15 euro.



Millesimi di proprietà: appartamento 15,45/1000;  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Assente  
 Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
 [REDACTED] (per quota 1/1 di piena proprietà) dal 31-10-2002 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Alfonso Ajello, in data 31-10-2002, trascritto a Milano, in data 13-05-2003, Rep.368921.

Titolare/Proprietario: BETTI DANIELA, nata a MILANO il 19-11-1971, codice fiscale BTTDNL71S59F205Q (per quota 1/2 di piena proprietà) e FRENI SEBASTIANO, nato a MILANO IL 04-08-1967, codice fiscale FRNSST67M04F205P (per la quota 1/2 di piena proprietà) dal 27-10-1998 al 31-10-2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio De Cicco Alessandro, in data 27-10-1998, trascritto a Pioltello, in data 29-11-2000, Rep.1142.

Titolare/Proprietario: FENU SILVANA, nata a COTRONEI il 02-06-1955, codice fiscale FNESVN55H42D123C (per quota 1/2 di piena proprietà) e RICCO GERARDO, nato a FOGGIA IL 19-11-1950, codice fiscale RCCGRD50S19D643E (per la quota 1/2 di piena proprietà) dal 07-09-1987 al 27-10-1998. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Capasso, in data 07-09-1987, trascritto a Milano, in data 26-02-1994, Rep.46433.

Titolare/Proprietario: CASELLA ANGELA, nata a SANTA MARIA DELLA VERSA il 15-04-1926, codice fiscale CSLNGL26D551237F (per quota 1/2 di piena proprietà) e CANTELU CARLO, nato a CASTELFRANCO EMILIA IL 02-01-1917, codice fiscale CNTCRL17A02C107H (per la quota 1/2 di piena proprietà) dal ante ventennio al 07-09-1987.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Alla data odierna, il comune di Pioltello non ha provveduto a dare riscontro in merito alla pratica autorizzativa, poiché trattasi di documentazione non rinvenuta. Trattasi comunque di edificio edificato ante '67.

### 7.1 Conformità edilizia:

Poiché la scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, non vi è nulla da evidenziare in merito alla possibile inconformità

### 7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 30-03-2011
Norme tecniche di attuazione:	Tessuta prevalentemente residenziale e servizi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

### 7.3 Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto. Pertanto non è necessario un aggiornamento.

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

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di grigio, i parapetti dei balconi sono ferro e vetro. L'accesso all'unità avviene da un portone in alluminio e vetro che prospetta su androne comune. L'edificio è così strutturato: al piano primo interrato sono presenti alcuni locali tecnici, le cantine ed i box, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di manutenzione.

Trattasi di appartamento bilocale con servizi posto al piano settimo, composto da locale ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, bagno (composto da wc, bidet, vasca e lavabo) e camera matrimoniale. Sono presenti inoltre un terrazzo su cui affacciano il soggiorno e cucina e un terrazzo su cui affacciano camera e bagno. Finiture dell'appartamento: - pavimentazione in palladiana di marmo beige in tutto l'appartamento ad eccezione del pavimento del bagno, con piastrelle in ceramica azzurra e bianca, e del pavimento della cucina in piastrelle quadrate beige; - muri intonacati al civile e tinteggiati di bianco; impianto citofonico.

I serramenti interni sono in legno; mentre i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno Superficie complessiva è di mq 70,00

E' posto al piano: 7-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 m

L'intera fabbrica è composta da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buona

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	Porte a battente in legno



Pavim. Interna	materiale: palladiana di marmo beige condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: normale condizioni: buone conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Gas	tipologia: collegato alla rete di distribuzione alimentazione: metano condizioni: mediocri conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: pessime conformità: da verificare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: pessime conformità: da verificare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da verificare

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile dispone di ascensore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile del locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	64,50	1,00	64,50
balconi	sup lorda di pavimento	18,30	0,25	4,60
cantina	sup lorda di pavimento	3,70	0,25	0,95
		86,50		70,05

Criteria stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)





Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pioltello periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

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

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di MAGGIO 2018.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pioltello;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari: CASA.IT. 1.300,00 €/mq min – 1.500,00 €/mq max.

OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq 800,00 min./1.050,00 max. – residenze recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio - 1 semestre 2017

OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.100,00 min./1.450,00 max. – abitazioni di tipo economico.

**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>
appartamento	64,50	€ 1.500,00	€ 96.750,00
balconi	4,60	€ 1.500,00	€ 6.900,00
cantina	0,95	€ 1.500,00	€ 1.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.075,00
Valore corpo			€ 105.075,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.075,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.075,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	70,05	€ 105.075,00	€ 105.075,00

## 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%)	€ 5.253,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.868,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.952,83
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 96.900,00

## Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
- Allegato 2: certificati ipocatastali e ispezioni ipocatastali
- Allegato 3: certificato ipotecario speciale
- Allegato 4: atto di compravendita a firma del Notaio dott. Alfonso Ajello
- Allegato 5: Certificati di residenza, Certificato di matrimonio
- Allegato 6: visura storica per immobile Appartamento
- Allegato 7: scheda catastale Appartamento
- Allegato 8: estratto di mappa
- Allegato 9: scheda dati appartamento
- Allegato 10: elenco formalità pregiudizievoli appartamento
- Allegato 11: email Agenzia delle Entrate
- Allegato 12: estratto consuntivo spese condominiali
- Allegato 13: fotografie
- Allegato 14: planimetria Via Richard Wagner

Data generazione:

07.05.2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Cristina Raimondi

