

---

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

promossa da: **SPC S.P.A. (Banco BPM S.P.A.)**

contro:

N° Gen. Rep. **2191/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

14-05-2019 ORE 10,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 – Pioltello (MI)**

**Piazza Garibaldi, n.22**

**Esperto alla stima:** Arch. Mario Leandro Maccarini

**Codice fiscale:** MCCMLN58H19Z600Z

**Partita IVA:** 09763600153

**Studio in:** Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano

**Telefono:** 0236522563

**Email:** mario.maccarini@fastwebnet.it

**Pec:** maccarini.11093@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Categoria:** Abitazione di tipo economico A/3

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 197 subalterno 15

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Possesso:** Occupato da affittuario con famiglia senza contratto rinnovato-registrato

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

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Creditori Iscritti:** SPC S.P.A. (Banco BPM S.P.A.)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Regime Patrimoniale:** non reperito; Comproprietari

### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Corpo:** A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza Garibaldi, n.22 - Pioltello (MI) - 20097

**Lotto:** 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22

**Prezzo da libero: € 41.040,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**



Beni in **Pioltello (MI)**  
Località/Frazione  
Piazza Garibaldi, n.22 - 20097

**Lotto: 001 – Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22**

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

**Identificativo corpo: A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5**

**Abitazione di tipo economico A/3 sito in Pioltello (MI) Piazza Garibaldi, n.22**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

[redacted] Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: non reperito- Data Matrimonio: non reperita in quanto svolto all'estero e non trascritto a Pioltello (MI).

Eventuali comproprietari:

1/2 di

[redacted] Stato Civile: **coniugata** - Regime Patrimoniale: non reperito- Data Matrimonio: non reperita in quanto svolto all'estero e non trascritto a Pioltello (MI)

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione

[redacted] proprietà per 1/2 ; e [redacted] proprietà per 1/2 ; foglio 9 ,  
particella 197, subalterno 15, indirizzo Piazza Garibaldi Giuseppe, n.22, piano 4-5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 55 mq., rendita €. 299,55.

Derivante da: TOPONOMASTICA del 21-09-2016 protocollo n. MI0487064, in atti dal 21-09-2016, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.195202.1/2016); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUAITA' del 17-02-2005 protocollo n. MI0227773 Voltura in atti dal 06-04-2006 Repertorio n.15805 Rogante: DE ROSA sede: MILANO Registrazione: sede: MODELLO UNICO N.14598 (N.30646.1/2006).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 49,07.

Confini: Da Nord in senso orario :

appartamento : altra proprietà; Via Monza; altra proprietà; altra proprietà-scala condominiale.  
Solaio : altra proprietà; Via Monza; altra proprietà; corridoio condominiale.

Conformità catastale: **SI**

**A seguito di sopralluogo peritale, si è riscontrato che il solaio utilizzato attualmente dagli affittuari, NON corrisponde a quello indicato in scheda catastale.**

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

L'immobile in oggetto si trova a Pioltello (MI) e fa parte di un complesso di fabbricati distribuiti nella Piazza Garibaldi; con strade di viabilità interna; e nello specifico si trova nell'edificio ubicato al numero 22; il fabbricato è di civile abitazione edificato nel **1961**, di tipo economico.

Nelle vicinanze risulta la stazione ferroviaria di Pioltello; essendo la zona mista residenziale-commerciale-uffici risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.



**Area urbanistica:** mista 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:** Asili e Scuole primarie e secondarie (sufficiente), Bar e Ristoranti (sufficiente), Luoghi di culto (buono), Farmacie (sufficiente), Negozi al dettaglio (sufficiente), Sportelli bancari (sufficiente), Ufficio Postale (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Centri di aggregazione e sportivi (sufficiente), Benzinai (sufficiente), Supermercati e Centri Commerciali (sufficiente), Hotel e Pensioni (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Cernusco sul Naviglio, e Cassina De Pecchi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Cascine, Parco di Trenzanesio (Villa Invernizzi), Bosco della Besozza. Comune dell'interland est di Milano, nel territorio della Martesana.

**Attrazioni Storiche :** Complesso parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria, fermata Pioltello-Limito; linee R4, RE2, RE6, S5, S6. Linee autobus per Monza-Z402; Pioltello si trova a circa sei km. Ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS1 Padana Superiore (tra Cernusco sul Naviglio e Cassina De Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (tra Rodano e Vignate); in prossimità dell'autostrada BRE-MI; Aeroporto Milano Linate circa km. 8; Aeroporto Milano Malpensa circa km. 70; Aeroporto Milano Orio circa km. 45.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario con famiglia.

Note: Da verifica presso Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione ad uso abitativo a nome del sig. [REDACTED] in data 08-05-08, per la durata di quattro anni dal 01-06-2008 al 01-06-2012, con rinnovo per altri quattro anni; alla data del sopralluogo peritare risultano ancora come occupanti i sigg. [REDACTED] anche se NON risulta rinnovato e registrato alcun contratto di locazione presso Agenzia delle Entrate, oltre il 01-06-2016; estremi del vecchio contratto a nome della sig.ra [REDACTED] presso U.T. Di Gorgonzola, al N.3111 serie 3 del 03-06-2008; canone annuo locazione euro 6.000,00 corrispondente a dodici rate mensili di euro 500,00.

### 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:

R.E. 2576/2012 (parti [REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED] udienza del 25-03-2019 ore 11,30 G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA  
MUTUO; Importo ipoteca: € 220.000,00 ; Importo capitale: € 110.000,00 ; A  
rogito di NOTAIO DE ROSA GIUSEPPE in data 17-02-2005 ai nn. 15806-10826 ;  
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 04-03-2005 ai nn. 29438-6559 ; Note: A  
FAVORE DI [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO in data 17-11-2018 ai nn. 37326-2018  
iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 14-01-2019 ai nn. 3658-2429 ; A FAVORE :

[REDACTED] CONTRO : [REDACTED]

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie già deliberate :

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

Millesimi di proprietà: 49,07

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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: ascensore **NON** presente.

**Nota : Il perito tiene a precisare che a seguito di invio ad Amministratore di lettera per richiesta informazioni, e dopo vari solleciti, NULLA ha ricevuto come riscontro; anche a seguito di varie telefonate, ha ricevuto solo la risposta verbale che Amministratore inesistente, nessun condomino paga le spese condominiali, situazione delicata da gestire.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] dal 03-05-1978 al 02-06-1991. In forza di atto di scrittura privata compravendita - a rogito di NOTAIO LEONARDO SORESI, in data 03-05-1978, ai nn. 755; trascritto a MILANO 2, in data 18-05-1978, ai nn. 25355-21839.

Nota : quota ½ di proprietà cadauno (comunione dei beni).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 02-06-1991 al 28-01-2000. In forza di atto di successione in data 02-06-1991 per decesso [REDACTED] NON trascritto a MILANO 2.

Nota : quota di proprietà : [REDACTED]

**Non risulta la trascrizione della successione, con accettazione ereditaria per decesso di [REDACTED] data 02-06-1991, trascritta a Milano 2 in data 03-02-2000 ai nn. 9014-6174.**



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 28-01-2000 al 16-09-2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VALERIO CHIANESE, in data 28-01-2000, ai nn. 69887-15956; trascritto a MILANO 2, in data 03-02-2000, ai nn. 9013-6173.

Nota : quota ½ di proprietà cadauno.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] al 16-09-2002 al 17-02-2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIANESE VALERIO, in data 16-09-2002, ai nn. 74963-18953; trascritto a MILANO 2, in data 25-09-2002, ai nn. 116280-67503.

Nota : (quota 1/2 di proprietà); da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] dal 17-02-2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE ROSA GIUSEPPE , in data 17-02-2005 , ai nn. 15805-10825 ; trascritto a MILANO 2, in data 04-03-2005 , ai nn. 29437-14598.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 129/61

Intestazione: QUARTIERE RESIDENZIALE LIMITO (CASA VIOLA)

Tipo pratica: LICENZA

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02-03-1962

Abitabilità/agibilità : del 19-11-1962

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico A/3: SI**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico A/3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio con Delibera C.C. N.23 del 30-03-2011.
Norme tecniche di attuazione:	TAV. 02 DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA – COMMERCIO E PICCOLA DISTRIBUZIONE; TAV. 05 SINTESI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA – AMBITO DI CRITICITA' E DEGRADO – SENSIBILITA' PAESAGGISTICA ALTA; TAV. 07 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE - AMBITI URBANISTICI : 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico A/3** di cui al punto **A Appartamento con solaio in Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5**

L'appartamento si trova al piano quarto di un immobile di civile abitazione situato a Pioltello (MI), più precisamente in Piazza Garibaldi, n.22, di tipologia abitativa residenziale di tipo economico; con accesso da vie interne il Comprensorio, ed accesso pedonale al numero 22; successivamente da portoncino pedonale condominiale e scala **senza ascensore**; l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo condominiale; l'immobile è composto da : ingresso-disimpegno; soggiorno; cucina; bagno; camera. L'affaccio risulta su un solo lato; Via Monza.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]  
 Residenza [redacted] Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: non reperito- Data Matrimonio: non reperita in quanto svolto all'estero e non trascritto a Pioltello (MI).

#### Eventuali comproprietari:

1/2 di [redacted]  
 - Residenza: Pioltello (MI) Via Wagner Richard, n.18 P.3 - Stato Civile: **coniugata** - Regime Patrimoniale: non reperito- Data Matrimonio: non reperita in quanto svolto all'estero e non trascritto a Pioltello (MI)

#### Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: 4 appartamento; ed il solaio al piano 5 sottotetto;

L'edificio è stato costruito nel: **1961**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa cm. 300 appartamento; solaio h. media cm.200.

L'intero fabbricato è composto da n. 5+1 piani complessivi di cui fuori terra n. 5, più 1 sottotetto.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in scarse condizioni.

Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in scarse condizioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>travi e travetti in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>mattoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a due rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solai con orditura mista in travetti prefabbricati e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	Materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro-vetro** elettrificato apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio-p.v.c.** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **p.v.c.** condizioni: **sufficienti.**

Nota: I serramenti esterni sono completi di vetrocamera.





Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>tamburato di legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Nota : la porta della cucina è di tipologia a soffietto, in p.v.c.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse (in alcune parti intonaco staccato e mancante)</b> , lato cortile interno; la facciata su Via Monza, è rivestita in <b>mattoncino paramano</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento ed asfalto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>scarse</b> Nota : con presenza di infiltrazioni e ponti termici.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>in legno-blindato</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>rivestimento in piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Ubicazione : <b>cucina</b> materiale: rivestimento in <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Scale	posizione: <b>a due rampe</b> rivestimento: <b>pietra naturale</b> condizioni: <b>scarse</b> Nota : I pianerottoli, sono in marmette di ricomposto.

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> con parti in vista.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>in vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> <b>Nota : è presente ventilazione in cucina ed il contatore è sul balcone esterno.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>caloriferi in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1961



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Epoca di realizzazione/adequamento	1961

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	.....
Data di rilascio	.....
Scadenza	.....
Note	

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO <b>NON C'E' ASCENSORE</b>
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con un coefficiente pari al 25% la superficie del balcone; e con un coefficiente pari al 20% la superficie del solaio pertanto abitazione mq. 50,96 x 100%=mq.50,96, balcone mq.4,95 x 25%=mq.1,24, solaio mq. 8,50 x 20%=mq.1,70 ; per un totale arrotondato in eccesso di **MQ. 54,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	54	1	54
		<b>54</b>		<b>54</b>

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

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Aprile 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più



probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Pioltello (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pioltello (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Pioltello, Fascia/zona : periferica-RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE, tipologia prevalente abitazione civile; destinazione residenziale; tipologia : abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.450,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Pioltello, Fascia/zona : periferica-RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE, tipologia prevalente abitazione civile; destinazione residenziale; tipologia : abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.450,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Pioltello, Fascia/zona : periferica-RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE, tipologia prevalente abitazione civile; destinazione residenziale; tipologia : abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.100,00 max 1.450,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, provincia di Milano settore EST, zona Pioltello, subzona : periferia, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.750,00 max 1.000,00; Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Pioltello, per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Aprile 2019 : euro min. 650,00 max 1.050,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5 Abitazione di tipo economico A/3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	54	€ 800,00	€ 43.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.200,00
Valore corpo			€ 43.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.600,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento con solaio di Pioltello(MI) Piazza Garibaldi, n.22 P.4-5	Abitazione di tipo economico A/3	54	€ 43.200,00	€ 21.600,00

## 08. 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% ) (43.200,00)	€ 2.160,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: <b>(NON COMUNICATE DA AMMINISTRATORE)</b>	€ 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.040,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **41.040,00**

**Allegati**

- ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
- ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
- ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 4 : Visure e scheda catastale;
- ALLEGATO 5 : Contratto di compravendita;
- ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, e ipoteche;
- ALLEGATO 7 : Nomina e verbale di giuramento dell'esperto;
- ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;
- ALLEGATO 9 : Risposta Agenzia Entrate per verifica contratti;
- ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO 11: Spese condominiali;
- ALLEGATO 12: Certificati Anagrafici;
- ALLEGATO 13 : Comunicazioni alle parti;
- ALLEGATO 14 : Certificazione pendenze e provvedimenti Cancelleria Civile Tribunale di Milano.

Data generazione:  
10-04-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Mario Leandro Maccarini**

