
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1973/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 474, subalterno 28

2. Stato di possesso

Bene: via Richard Wagner n. 18 - 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 Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.; "CONDOMINIO TORINO DI VIA WAGNER 18 IN PIOTTELLO (MI)".

5. Comproprietari

Beni: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Richard Wagner n. 18 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 86.861,28

Prezzo da occupato: € 86.861,28



Beni in Pioltello (Milano)
Località/Frazione: "Quartiere Satellite"
via Richard Wagner n. 18

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Richard Wagner n. 18

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: via Wagner 18 - Pioltello - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il CERTIFI-

CATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA rilasciato dal Comune di Pioltello in data 13-01-2017 certifica che il sig. _____ nato a _____ (_____) e' residente a Pioltello dal 17-10-2011 ed e' abitante in Pioltello via WAGNER RICHARD 18 sc. A p. 9° e la sua famiglia anagrafica e' composta dallo stesso _____ nato a _____

(_____) il _____ nato in _____ il _____ e :
nata a _____ (_____) il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: dal colloquio intercorso in occasione del sopralluogo con la sig.ra _____

, in presenza del Custode Giudiziario, e' emerso che il sig. _____ e' attualmente in _____

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. _____ nato in _____ il _____ c.f. _____

pro quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 474, subalterno 28, indirizzo via WAGNER RICHARD n. 18, scala 1, piano 9-S1, comune PIOLTELLO, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie 92 mq. Totale escluse aree scoperte: 88 mq, rendita € 482,89

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22-09-2016 protocollo n. MI0494202 in atti dal 22-09-2016. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 201598.1/2016)

Confini: da nord in senso orario:

- dell' appartamento: unità di terzi, pianerottolo, vano ascensore e vano scala A, vuoto su cortile comune, altra unità di terzi, a chiusura

- della cantina: cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia soltanto che, a metà del corridoio, sono presenti due spallette laterali in muratura che non risultano rappresentate sulla planimetria catastale; si sottolinea che la suddetta dif-



formità è lieve e non incide la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato nel quale trova collocazione l'appartamento e' posto in posizione semi periferica sud del nucleo urbano del Comune di Pioltello, raggiungibile da Milano dalla Strada Provinciale Cassanese che permette, a circa 5 km, di innestarsi nell'uscita di Lambrate della tangenziale est e confluire nella rete delle autostrade per Venezia, Bologna e Torino. Il Comune di Pioltello dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed e' ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km), di Segrate (circa 2 km), di Vimodrone (circa 3,5 km), di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km). Il Comune di Pioltello e' servito dalle linee di trasporto della Società AUTOGUIDOVIE - AREA di MILANO SUD-EST. La zona e' agevolmente raggiungibile da Milano percorrendo la Strada Provinciale Cassanese o dalla S.S. Padana Superiore ubicata più a nord. Il fabbricato e' sito nelle immediate adiacenze di via Milano, importante arteria del tessuto urbano del Comune di Pioltello e deviando per via Cimarosa o per via Cilea si giunge in via Wagner. Nelle immediate adiacenze e' ubicata via Torino altra importante arteria che attraversa il territorio di Pioltello in direzione Nord-Sud. La zona e' pertanto ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed e' provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A circa 10 metri dall'ingresso del civico 18 del fabbricato e' ubicata la fermata del bus della linea della società Autoguidovie N. Z 401 che collega la zona con la stazione di Villa Fiorita (in territorio di Cernusco S/Naviglio) della linea metropolitana milanese M2 posta sulla tratta extraurbana Cascina Gobba-Gessate. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali e risulta adiacente al comparto industriale di Pioltello; sono presenti altresì edifici ad uso abitativo di tipo economico edificati a partire dagli inizi degli anni '60 e si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica ed a circa 2,5 km e' presente inoltre un supermercato della catena commerciale Esselunga, di due farmacie private, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, di un ufficio postale. E' raggiungibile dalla zona ed ubicata nel vicino viale S. Francesco l'importante struttura sanitaria costituita dal Centro Auxologico Italiano che eroga servizi sanitari per conto del SSN; inoltre a circa 6,0 km e' possibile fruire dell'Ospedale San Raffaele di Milano. Dalla zona e' possibile raggiungere, a circa 5 km, la fermata di Cernusco Sul Naviglio della linea della Metropolitana Milanese 2 (linea verde). Il fabbricato prospetta su un'ampia area costituita dai Giardini Genesio Fumagalli e sull'adiacente ampia area attrezzata per il tempo libero e lo sport con campi da tennis coperti per l'utilizzo nel periodo invernale. Dal fabbricato si può agevolmente raggiungere il Municipio, distante circa 600 metri con tutti i servizi necessari alla via della comunità. La zona si avvale di ampi spazi a parcheggio pubblico. La zona fa parte del quartiere denominato "Satellite" all'interno del quale risiede un consistente numero di persone di origine straniera. Il fabbricato, facente parte del "CONDOMINIO TORINO" con finiture di tipo economico ed edificato agli inizi degli anni '60, risulta arretrato rispetto alla sede stradale non presenta negozi al piano terra e non fruisce di servizio di portineria. E' composto da numero dieci piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso cantine / locali di sgombero. Si accede al complesso condominiale, dove è ubicato il fabbricato, direttamente dal civico n. 18 e percorrendo un vialetto pavimentato si giunge all'accesso del fabbricato composto da un portone in ferro e vetro. Dall'androne comune è possibile fruire dell'ascensore e delle scale comuni per giungere al pianerottolo di accesso dello sbarco ascensore. L'unità e' posta a sinistra del pianerottolo comune del 9° piano e sviluppa una superficie lorda di mq. 85 mq oltre 13 mq di balconi e 4 mq di cantina.

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: Filiali di primarie banche (buona), Centro commerciale (della catena Esselunga) (buona), Negozi di diversa tipologia commerciale (buona), Farmacie private (buona), Ufficio Postale (buona), Strutture sanitarie (Centro Auxologico Italiano) (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° (buona)



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali adiacenti al comparto industriale

Importanti centri limitrofi: Milano, Cernusco S/Naviglio, Segrate.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Linea del bus Z 401 a 10 metri circa.

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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro
; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo
ipoteca: € 312.000,00; Importo capitale: € 156.000,00; A rogito di dott. Orazio De
Giovanni in data 22/12/2008 ai nn. 239958/14672; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in
data 21/01/2009 ai nn. 5520/1084

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.; Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a MILANO 2 in data
22/09/2014 ai nn. 82926/57060;

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: 1.900,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Onorario del termotecnico e spesa preventiva per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento autonomo: è in corso, da parte dell'Amministratore, la ripartizione delle spese, previo verifica di quest'ultime.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: 195.494,31 €.

Note:

in base agli estratti conto forniti dall'Amministratore del Condominio, ovvero CD-GESTIONI SRL con sede a Pioltello, per quanto concerne l'unità oggetto della procedura esecutiva, le spese ordinarie insolte relative all'anno in corso (gestione 01-01-2016 / 31-12-2016) ammontano ad € 1560, ed all'anno precedente (gestione esercizio 01-01-2015 / 31-12-2015) ammontano ad € 920,00; pertanto LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE INSOLTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 2.480,00.

Inoltre ci e' stato fornito un estratto conto di spese legali a carico del sig. di € 297,00, risultanti insolte ed ancora a carico dell'unità oggetto della procedura esecutiva vi e' un insoluto dell'ultimo biennio di € 426,00 dovuto alla 1^a- 2^a- 3^a rata di ACCANTONAMENTO TFR. Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE INSOLTE, COMPRENSIVE ANCHE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO, è pari a € 11.856,15.

Si evince inoltre dal VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA del 20-12-2016, che è stata deliberata l'autorizzazione all'Amministratore di dare esecuzione immediata, in ogni caso, alle delibere assunte il 26-07-2016 e con integrazione dell'08-09-2016, riguardante la "dismissione della centrale termica e la realizzazione di impianti termici autonomi esonerandolo sino d'ora da ogni responsabilità". Tali delibere prevedevano di approvare l'offerta dell'impresa DELOS per complessivi € 572.220,00 (per un totale di 90 unità immobiliari) la cui spesa deve essere ancora ripartita sulle singole unità immobiliari ma che si aggira intorno ad € 6.500 per ciascun condomino. In precedenza con Verbale di Assemblea del 09/02/2016 era stato deliberato di nominare un termotecnico per la realizzazione del progetto tecnico - computo metrico e di tutti gli adempimenti normativi necessari al compimento delle opere per la realizzazione dell'intervento di riscaldamento autonomo con una spesa massima per ogni condomino di € 1.500.

NON vi sono ulteriori spese straordinarie deliberate precedenti all'ultimo biennio.

Non vi sono ulteriori spese condominiali straordinarie insolte arretrate.

Millesimi di proprietà: 14,22.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al nono piano, non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto l'ascensore ha dimensioni ridotte per consentire l'accesso della sedia a rotelle e le scale risultano sprovviste di servo-scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sig.ra nata a il . pro quota di 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al **21/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott.ssa Carla Stipa, in data 13/05/1975, ai nn. 53474/233; trascritto a MILANO 2, in data 09/06/1975, ai nn. 19757/17224.

Titolare/Proprietario: - Milano c.f. pro quota di 1000/1000 dal 21/07/2008 al 22/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Orazio De Giovanni , in data 21/07/2008, ai nn. 239645/14391; trascritto a MILANO 2, in data 13/08/2008, ai nn. 110345/62573.

Titolare/Proprietario: sig. . nato in il pro quota di 1000/1000 dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Orazio De Giovanni , in data 22/12/2008, ai nn. 239957/14671; trascritto a MILANO 2, in data 21/01/2009, ai nn. 5519/3117.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 57/63
 Intestazione:
 Tipo pratica: Rilascio Agibilità
 Per lavori: Costruzione di casa urbana
 Oggetto: Nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 19/09/1968 al n. di prot.

Numero pratica: N. 57/63
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione di n. 2 fabbricati (17-18) con 20 box e centrale termica
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 11/03/1963 al n. di prot.
 Rilascio in data 16/03/1963 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: si evidenzia soltanto che, a metà del corridoio, sono presenti due spallette laterali in muratura che non risultano rappresentate sul disegno di progetto; si sottolinea che la suddetta difformità è lieve e non inficia la regolarità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 23 del 30-03-2011 pubblicato sul B.U.R. in data 07-12-2011
Zona omogenea:	B1 - residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	minore di 32 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare fa parte del "Condominio Torino" ed è ad uso residenziale, è sita al piano nono (10° F.T.) di un edificio di 10 piani fuori terra oltre a piano interrato ad uso cantine e locali di sgombero. Si accede al complesso condominiale, dove è ubicato il fabbricato, tramite un cancello comandato elettricamente accanto al quale si trovano i citofoni condominiali direttamente dal civico n. 18 e percorrendo un vialetto pavimentato si giunge all'accesso del fabbricato (scala A) composto da un portone in ferro e vetro. Dall'androne comune e' possibile fruire dell'ascensore e delle scale comuni per giungere al pianerottolo di accesso del 9° piano dove è posta l'unità, a sinistra dello sbarco ascensore.

L'unità, allo stato attuale, risulta composta da un disimpegno, un corridoio che consente l'accesso ai locali, N. 1 locale soggiorno, N. 2 camere da letto, N. 1 locale cucina, N. 1 bagno, N. 1 ripostiglio, N. 2 balconi aventi uno accesso dal locale soggiorno, dalla camera da letto, posta a sinistra dal corridoio, e dal locale cucina, e l'altro unicamente dalla camera da letto posta a destra dal corridoio, oltre ad un vano di cantina posto al piano interrato. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati est-ovest. Il fabbricato edificato agli inizi degli anni '60, presenta finiture di tipo economico ed e' dotato di ascensore; non fruisce di servizio di portierato. La facciata e' rivestita in tessere di ceramica. Il fabbricato, arretrato rispetto all'accesso da via Riccardo Wagner, non presenta unità commerciali al piano terra. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta scarso e conta una superficie lorda commerciale pari a 85 mq, oltre a 13 mq di balconi e 4 mq di cantina.



1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Wagner 18 - Pioltello - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Il CERTIFICATO CONTESTUALE DI

RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA rilasciato dal Comune di Pioltello in data 13-01-2017 certifica che il sig. nato a /) e' residente a Pioltello dal 17-10-2011 ed e' abitante a Pioltello

in via WAGNER RICHARD 18, sc. A, p. 9° e la sua famiglia anagrafica e' composta dallo stesso

, nata a () il , nato in il

e nata a () il .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: 9°

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 per l'appartamento e 2.50 per la cantina

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

Stato di manutenzione generale del fabbricato: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**Travi materiale: c.a. condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello del Condominio tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio a coibentazione**: **inesistente** rivestimento: **finitura in tessere di ceramica** condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: parte in piastrelle di marmo a taglio irregolare ed in parte in granigliato di marmo; condizioni: **sufficienti**

- Note: Il pavimento del bagno e' rivestito con piastrelle di ceramica in monocottura.

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **mediocri**

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non e' stato reperito il certificato di conformità
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: non esistente - Note: l'impianto termico centralizzato e' stato dismesso; si evidenzia che attualmente i locali dell'unità staggita vengono riscaldati mediante stufe alimentate da bombole a gas; A TALE PROPOSITO SI EVIDENZIA LA GRAVE PERICOLOSITA' DEL SISTEMA DI RISCALDAMENTO ADOTTATO CONTRAVVENENDO LA VIGENTE NORMATIVA ANCHE IN TERMINI DI PREVENZIONE ANTINCENDIO ; il problema è a conoscenza sia dell'Amministratore del Condominio sia del Comune di Pioltello ed, in merito, c'è stata una delibera assembleare che esplicitamente fa divieto dell'utilizzo di bombole a gas all'interno degli appartamenti per il riscaldamento degli ambienti.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
balconi	sup reale lorda	13,00	0,33	4,29
cantina	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		102,00		90,29

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° semestre 2016

Zona: Pioltello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1963

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento: l'impianto di tipo centralizzato è stato dismesso.

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: si evidenzia che attualmente i locali dell'unità staggiata vengono riscaldati mediante stufe alimentate da bombole a gas; **A TALE PROPOSITO SI EVIDENZIA LA GRAVE PERICOLOSITA' DEL SISTEMA DI RISCALDAMENTO ADOTTATO CONTRAVVENENDO LA VIGENTE NORMATIVA ANCHE IN TERMINI DI PREVENZIONE ANTINCENDIO**; il problema è a conoscenza sia dell'Amministratore del Condominio sia del Comune di Pioltello ed, in merito, c'è stata una delibera assembleare che esplicitamente fa divieto dell'utilizzo di bombole a gas all'interno degli appartamenti per il riscaldamento degli ambienti.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pioltello;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;



- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica, Rivoltana, D' Annunzio, Stazione, Cassanese: riferimento 1° semestre 2016: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.050 €/MQ - VALORE MAX 1.400 €/MQ;
 2) Borsino Immobiliare: Zona Padana Superiore, C.na Croce, C.na Vismara, Cimitero- ABITAZIONI di tipo economico; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.242 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.012 €/mq; fascia media € 1.127 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	85,00	€ 1.050,00	€ 89.250,00
balconi	4,29	€ 1.050,00	€ 4.504,50
cantina	1,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.804,50
Valore corpo			€ 94.804,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.804,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.804,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	90,29	€ 94.804,50	€ 94.804,50

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%)	€ 4.740,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.203,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 86.861,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 86.861,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.861,28

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 60.844,14



Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato di residenza del debitore;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: licenza edilizia, disegni di progetto e rilascio agibilità;
- Allegato n° 7: attestazione dell'Agenzia delle Entrate e contratto locativo;
- Allegato n° 8: estratti conto sulle pendenze condominiali e verbali di assemblea;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:

12-02-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia

