
Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da
DOBANK S.P.A.

Contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 2292/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/02/2018 ad ore 10:45

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA Maria Gabriella Mennuni**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

In Comune di Pioltello – Via Perugino n. 10

Appartamento posto al piano primo (2°f.t.)

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it



BENE IN PIOLTELLO
Via Perugino n. 10

LOTTO UNICO - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Pioltello - Via Perugino 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** - Piena proprietà - Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

1/2 di **MUHAMMAD Samya Ismail Soliman** nata in **[REDACTED]** Piena proprietà - Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pioltello si è rilevato:

- **Certificato di residenza** relativamente al Sig. **[REDACTED]** residente in Comune di Pioltello dal 22/01/1987 in Via Perugino n.10 Piano 1°;

- **Certificato di residenza** relativamente al Sig. **[REDACTED]** residente in Comune di Pioltello dal 21/01/1991 in Via Perugino n.10 Piano 1°;

- **Certificati di stato di famiglia** relativi ai Sig.ri **[REDACTED]** in base ai quali la famiglia anagrafica è composta, oltre che dagli esecutati da **[REDACTED]** e residente a Pioltello dalla nascita, **[REDACTED]** e residente a Pioltello dalla nascita, **[REDACTED]** a Cernusco sul Naviglio e residente a Pioltello dalla nascita.

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - **Certificato di residenza** **[REDACTED]**); ALL. 2 - **Certificato di residenza** **[REDACTED]**); ALL. 3 - **Certificato di stato di famiglia** **[REDACTED]**); ALL. 4 - **Certificato di stato di famiglia** **[REDACTED]**); ALL. 5 - **Ispezione ipotecaria sull'immobile**)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] nato in **[REDACTED]**, Cod. Fiscale: **[REDACTED]**, Proprietà per 1/2;

[REDACTED] nata in **[REDACTED]** Cod. Fisc **[REDACTED]** Proprietà per 1/2.



foglio 2, particella 208, subalterno 5, indirizzo VIA PERUGINO PIETRO VANNUCCI
n. 10-12, piano: 1, comune **PIOLTELLO**, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani,
superficie catastale Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte: 81 m² - rendita Euro
351,19.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2005 derivante da: VARIAZIONE
TOPONOMASTICA del 19/01/2005 protocollo n. MI0045191 in atti dal 19/01/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2661.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del
01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1980 derivante da: DENUNZIA (NEI
PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/12/1980 in atti dal 20/01/1999 (n.
177238.2/1981)

Confini:

Via Perugino, proprietà di terzi, pianerottolo comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi.

(ALL. 6 - Visura storica per subalterno; ALL. 7 - Planimetria catastale; ALL. 8 - Videomapa/estratto di mappa)

Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 19.12.2017 alla presenza degli esecutati e del custode giudiziario del bene (Avv. Paolo Borlone), sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale presentata in data 08.04.1964. Specificatamente:

- diversamente da quanto rappresentato, non è presente parete divisoria tra l'ingresso e la zona giorno (indicata come cucina nella planimetria catastale) ed invece è stata realizzata porzione di muratura di altezza pari a circa 1,00 metro e un arco privo di serramenti;
- tra l'ingresso e i locali bagno e camera matrimoniale è presente porzione muraria dotata di porta che forma un vano di disimpegno, non rappresentato nella planimetria catastale.

Note: Si specifica che le medesime difformità risultano presenti anche nei disegni allegati alla Licenza Edilizia N.91/62 del 23.03.1962 (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene).

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione.

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione corretta dello stato dei luoghi
Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 650,00

Oneri Totali: **Euro 650,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Pioltello nel fabbricato condominiale di Via Perugino n. 10, appartamento ad uso abitazione composto da due locali, cucina, bagno e ripostiglio posto al piano primo (secondo fuori terra).

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: il Comune di Pioltello si trova ad Est di Milano e confina con i Comuni di Cernusco sul Naviglio, Peschiera Borromeo, Rodano, Segrate, Vimodrone.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna in Via Pietro Nenni, scuola elementare in Via Palmiro Togliatti, I.C. in Via Palmiro Togliatti, asilo in Piazza della Repubblica, scuola media in Via Alcide de Gasperi, supermercato "Esselunga" in S.Francesco, supermercato "Lidl" in Via Amendola, farmacia in Via Mozart.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 965 - Z401 e Z402 - 100 metri circa, Strada Provinciale SP121 - 1.2 Km circa.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da uno dei debitori e da suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che i Sig.ri **[REDACTED]** e **[REDACTED]** relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

(ALL. 9 - Comunicazione agenzia delle entrate)

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 a favore di **Credito Italiano S.P.A.** contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]** in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Valerio Chianese in data 28.02.1998 rep. nn. 65088/13421 -



registrato a Milano il 4.02.1998 n. 1765 serie 1 Vol 430 - **iscritta a Milano 2 in data 4.02.1998 ai nn. 7350/1632**

Note: Sull'atto di provenienza del bene si specifica che il debito residuo dell'ipoteca di cui sopra (Euro 33.563,01), accesa da parte venditrice, veniva trasferito a carico della parte acquirente (debitori eseguiti della presente procedura), come quota parte del prezzo di vendita dell'immobile. Sull'atto si specifica altresì che *"Per effetto dell'accollo la parte acquirente subentra in tutti gli obblighi della parte venditrice nei confronti dell'Istituto mutuante..."*

- Ipoteca volontaria a favore di **Unicredit Banca S.P.A.** contro [redacted] **Mohamed Samya Ismail Soliman** in forza di atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Fabio Diaferia - **iscritta a Milano 2 in data 29.10.2004 ai nn. 155932/36393**

Importo ipoteca: Euro 276.000,00

Importo Capitale: Euro 138.000,00

- Ipoteca legale a favore di **Esatri Esazione Tributi Spa** contro [redacted] **Mohamed Samya Ismail Soliman** - **iscritta a Milano 2 in data 20.10.2005 ai nn. 154909/41136**

Importo ipoteca: Euro 112.203,46

- Ipoteca legale a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro [redacted] **Mohamed Samya Ismail Soliman** - **iscritta a Milano 2 in data 27.07.2010 ai nn. 96406/23621**

Importo ipoteca: Euro 411.086,48

- Ipoteca legale a favore di **Equitalia Esatri Spa** contro [redacted] **Mohamed Samya Ismail Soliman** - **iscritta a Milano 2 in data 18.04.2011 ai nn. 43400/9515**

Importo ipoteca: Euro 245.528,32

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Dobank spa** contro [redacted] **Mohamed Samya Ismail Soliman** e **Mohamed Samya Ismail Soliman**
Derivante da atto giudiziario del 28.09.2016 rep. n. 40976
Trascritto a Milano 2 in data 7.11.2016 ai nn. 125447/79471

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.700,00 circa



Spese condominiali scadute: L'amministratore con mail del 24.01.2018 ha comunicato che nel "... Condominio non ci sono Condomini morosi", dichiarando pertanto anche la regolarità dei pagamenti del debitore esecutato.

Millesimi di proprietà: 51,000

Per maggiori informazioni: Amministratore Giuffrida Adelina – Via Adua 37 – 20063 Cernusco Sul Naviglio (MI) - tel. 02 36545523 - email: studiogiuffrida@fastwebnet.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 10 – Mail Amministratore e tabulati spese condominiali gestioni 2015-2016 e 2016-2017)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: **[REDACTED]** - proprietà per la quota di 1/2 e **[REDACTED]** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 27.10.2004 ed attuali proprietari**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Fabio Diaferia in data 27.10.2004 rep nn. 13064/2574 - **trascritto a Milano 2 in data 29.10.2004 ai nn. 155931/81905**

(ALL. 11 - Atto di provenienza)

Proprietario precedente: **[REDACTED]** - proprietà per la quota di 1/2 e **[REDACTED]** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 28.01.1998 al 29.10.2004**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Valerio Chianese in data 28.01.1998 rep nn. 65087/13420 – registrato a Milano in data 5.02.1998 n.2109 Serie 1V - **trascritto a Milano 2 in data 4.02.1998 ai nn. 7349/5511**



Proprietario : [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED]
- proprietà per la quota di 1/2 dal 10.07.1981 al 4.02.1998
In forza di atto a rogito Notaio Dott. Gianfrancesco Mauri in data 10.07.1981 rep nn.
3928 - trascritto a Milano 2 in data 28.07.1981 ai nn. 48041/37929

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N.91/62 del 23.03.1962

Intestazione: Immobiliare Rosalia s.a.s.

Richiesta presentata in data 9.03.1962 Prot. 2911

Rilasciata in data 23.03.1962 per realizzazione di fabbricato con autorimesse.

Domanda di abitabilità presentata in data 20.12.1962

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 28.12.1962

(ALL. 12 - Licenza Edilizia N.91/62 del 23.03.1962 e Tavole allegate)

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 19.12.2017 alla presenza degli esecutati e del custode giudiziario del bene (Avv. Paolo Borlone), sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio rispetto a quanto indicato nei disegni allegati alla Licenza Edilizia N.91/62 rilasciata in data 23.03.1962.

Nello specifico:

- diversamente da quanto rappresentato, non è presente parete divisoria tra l'ingresso e la zona giorno (indicata come cucina nella planimetria del piano tipo allegata a Licenza Edilizia) ed invece è stata realizzata porzione di muratura di altezza pari a circa 1,00 metro e un arco privo di serramenti;
- tra l'ingresso e i locali bagno e camera matrimoniale è presente porzione muraria dotata di porta che forma un vano di disimpegno, non rappresentato nella tavola già indicata.

Note: Si specifica che le medesime difformità risultano presenti anche nella planimetria catastale presentata in data 8.04.1964 (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo relativo alla conformità catastale del bene)

Regolarizzabili mediante: CILA o pratica edilizia equivalente relativa a lavori già eseguiti

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della distribuzione interna e dello stato di fatto interno rilevato.

Sanzione amministrativa per opere già eseguite: Euro 1.000,00

Onorario di tecnico abilitato: Euro 1.500,00

Oneri Totali: Euro 2.500,00

Note nella conformità Edilizia: Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 23 del 30.03.2011 - Avviso di approvazione definitiva del 7.12.2011 pubblicato sul BURL. n.49
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato a volumetria controllata

**Descrizione LOTTO UNICO:
Appartamento posto al piano primo (2°f.t.)**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale con cortile interno comune, all'interno del quale sono presenti corpi di fabbrica di un piano fuori terra destinati a box auto oltre a locale destinato a centrale termica per il gas metano. Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 7 piani fuori terra con piano terra porticato destinato ad attività commerciali oltre a piano interrato destinato a cantine. L'accesso al fabbricato avviene sia da Via Perugino, per mezzo di portone con anta singola a battente in ferro verniciato di colore marrone e vetri, dal quale si accede all'atrio condominiale, sia dal cortile interno comune per mezzo di porta con doppia anta a battente in ferro verniciato di colore marrone con vetri. L'accesso carraio al fabbricato avviene da Via Carpaccio per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Dal medesimo cancello, per mezzo di apertura con anta singola a battente ed apertura manuale è consentito anche l'accesso pedonale al cortile interno comune, raggiungibile per mezzo di androne passante, avente pavimentazione di tipo palladiana.

Si rileva, all'interno dello stabile, presenza di ascensore.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edilizia del 23.03.1962.

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e interrati n.1
Stato di manutenzione generale del fabbricato: **discreto**.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano primo (secondo fuori terra) ed è accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindata con anta singola a battente e pannello di rivestimento esterni in legno. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nella zona giorno, con angolo cottura a vista. Ad est del soggiorno sono presenti un piccolo vano ripostiglio e la camera da letto



matrimoniale. Verso ovest un vano disimpegno distribuisce invece il bagno e una camera doppia. Si rileva che i locali presentano balconi con affaccio verso Nord su Via Perugino.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa **mq 85.57**

E' posto al piano 1 (2° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.9**.

Stato di manutenzione generale: **normale**.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- | | |
|---------------------|--|
| Balconi | <p>materiale: c.a.; condizioni: buone</p> <p>- Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore grigio.</p> |
| Copertura | <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: Il fabbricato presenta copertura piana.</p> |
| Solai | <p>tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone</p> |
| Strutture verticali | <p>materiale: c.a.; condizioni: buone</p> <p>- Note: Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.</p> |

Componenti edilizie e costruttive:

- | | |
|-----------------|--|
| Cancello | <p>tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro; apertura: automatica; condizioni: buone</p> <p>- Note: L'accesso carraio al fabbricato avviene da Via Carpaccio per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Dal medesimo cancello, per mezzo di apertura con anta singola a battente ed apertura manuale è consentito anche l'accesso pedonale al cortile interno comune,</p> |
| Infissi esterni | <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: L'immobile presenta serramenti in legno naturale con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore marrone.</p> |
| Infissi interni | <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: L'immobile presenta porte interne in legno naturale, alcune (camere e bagno) con vetri.</p> |
| Pareti esterne | <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: La facciata del fabbricato rivolta su fronte strada presenta finitura in intonaco plastico di colore chiaro e finestre con cornici in piastrelle di ceramica di colore rosso. Al piano terra è presente rivestimento in tesserine di pietra a spacco. La facciata del fabbricato rivolta verso il cortile comune interno presenta finitura in intonaco tinteggiato di colore nocciola.</p> |
| Pavim. Esterna | <p>condizioni: buone</p> <p>- Note: Il cortile interno comune presenta pavimentazione in cls;</p> |



Pavim. Interna	<p>condizioni: buone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: L'immobile presenta le seguenti pavimentazioni: - ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno in piastrelle di ceramica cm 40x40 di colore chiaro; - camera matrimoniale in listelli di parquet; - camera doppia in piastrelle di ceramica ottagonali di colore chiaro; - bagno in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro; - balconi in piastrelle di gres da esterno di colore rosso.
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetri; condizioni: buono</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: L'accesso al fabbricato da Via Perugino avviene per mezzo di porta con anta singola a battente in ferro verniciato di colore marrone e vetri dal quale si accede all'atrio condominiale
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetri; condizioni: buono</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: L'accesso al fabbricato dal cortile interno comune avviene per mezzo di porta con doppia anta a battente in ferro verniciato di colore marrone con vetri.
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato; condizioni: buono</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con anta singola a battente e pannelli di rivestimento esterni in legno.
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: buone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x25 di colore chiaro fino ad h pari a circa 2.50 mt., le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo, vasca e doccia in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico scarico lavatrice.
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina; materiale: piastrelle; condizioni: buone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: Le pareti della cucina (retropensili) sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.
Rivestimento	<p>condizioni: buone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle di bagno e cucina risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione della parete nord della camera doppia con rivestimento in perlinato.
Scale	<p>posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: buone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note: Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in marmo chiaro con parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in legno. L'atrio



condominiale presenta pavimentazione in marmo di tipo palladiano con pareti rivestite in boiserie di perlinato. Le pareti del vano scala presentano finitura bucciata a smalto di colore chiaro. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari presentano pavimentazione in marmo di tipo palladiana.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

- **Note:** Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa tinteggiati di colore bianco. Nel locale soggiorno è presente termosifone in acciaio. L'immobile presenta inoltre

scaldabagno a gas installato nella zona cottura destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 1 (2° f.t.)	sup. lorda di pavimento	mq. 78.07	1,00	mq. 78.07
Balconi	sup. lorda di pavimento	mq. 7,5	0.30	mq. 2.25
		mq. 85.57		mq. 80.32

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

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana. Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.



Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico di Pioltello.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

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

(TeMA) Pioltello - Zona: Centrale

Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.200,00

VALORE DI LOCAZIONE (Unico valore rilevato)

Appartamenti di tipologia media di 70 mq circa non arredati (Euro/mq/anno)

prezzo min. 45,00 / prezzo max. 65,00

(OMI) Pioltello – Fascia /zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 3

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,7

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla



presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) - 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 piano 1 (2° f.t.)	mq. 78.07	€ 1.150,00	€ 89.780,50
Balconi	mq. 2.25	€ 1.150,00	€ 2.587,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.368,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 4.618,40
Valore corpo	€ 96.986,40
Valore complessivo intero	€ 96.986,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.986,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 1 (2° f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	mq. 85.57	€ 96.986,40	€ 96.986,40

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%): **Euro 4.849,32**

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita **Euro 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) **Euro 2.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **Euro 650,00**



