
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. xxxxx/xxxx

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx - ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: XXXXXXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN PIOLTELLO (MI), VIALE LOMBARDIA N. 20

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxx

Studio in: xxxxxxxxxxxx

telefono: xxxxxxxxxxxx

fax: xxxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxx

PEC: xxxxxxxxxxxx



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

2. Stato di possesso

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio + solaio
Possesso: LIBERI (unità immobiliare evidentemente disabitata da tempo; presenza, all'interno dell'U.I., di alcuni arredi e masserizie)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Creditori Iscritti: **xxxxxxxxxx già xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**

5. Comproprietari

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Misure Penali: **NO**



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Viale Lombardia n. 20 – 20096, Pioltello (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio

Prezzo da "libero": € 70.500,00

(Prezzo da "occupato": € 53.000,00)



Beni in PIOLTELLO (MI)
Viale Lombardia n. 20

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + solaio
Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Pioltello (MI), Viale Lombardia n. 20 –
c.a.p. 20096

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Separazione: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxxx

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Separazione: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxxx

Nota Bene:

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è stata acquistata in data antecedente a quella del matrimonio (xx/xx/xxxx).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F.: **TMANGL77B06C523Z***, (1)
Proprietà per 1/2;



- SCRITTURA PRIVATA del xx/xx/xxxx protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal xx/xx/xxxx Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Registrazione: xxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxx Volume: xxxxx n: xxxxx del xx/xx/xxxx (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

54,33 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: sub. xxx, scala comune, sub. xxx, cortile al mappale xxx e sub. xxx;
- del SOLAIO: corridoio comune, sub. xxx, mappale xxx sub. xxx, cortile al mappale xxx e sub. xxx.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in Atti sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso dal sopralluogo effettuato in data 23/05/2018, fatte salve le difformità di seguito elencate:

- In corrispondenza della parete Ovest della cucina è presente un setto in muratura (probabilmente contenente un cavedio impiantistico) di dimensione 90 x 45 cm circa, non rappresentato nella planimetria catastale.

Per quanto, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le suddette difformità siano irrilevanti ai fini catastali, trattandosi di trasferimento della proprietà in ambito giudiziale, si consiglia di procedere comunque all'aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

aggiornamenti planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Pioltello (MI), nella zona Sud dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con il comune di Limite (MI) ed a circa 500 m dalla stazione ferroviaria, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano catastale** di un edificio privo di ascensore composto da n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito a negozi e residenza, n. 4 piani adibiti a residenza e n. 1 piano adibito a solai).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO, ed è stato costruito tra il 1963 ed il 1964 circa. Detto complesso edilizio è costituito da n. 3 fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale aventi impianto e caratteristiche costruttive simili, disposti a "C" intorno ad una piccola area cortilizia con aiuole piantumate, anche con alberi ad alto fusto.

L'APPARTAMENTO, contraddistinto con il numero di interno "A12", è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 ingresso-disimpegno, n. 1 cucina abitabile e n. 1 bagno), ed è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud e di n. 1 solaio al piano quinto.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 93,20 mq circa (dei quali 70,50 mq circa ad appartamento, 5,30 mq circa a balconi e 17,40 mq circa a solaio), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 76,50 mq circa (dei quali 70,50 mq circa ad appartamento, 1,60 mq circa a balcone e 4,40 mq circa a solaio).

Con la comproprietà di 54,33 / 1000 delle parti comuni condominiali.

L'EDIFICIO è posto in semi-centrale e dista 3,00 km circa dal Municipio di San Donato Milanese (MI) e 12,00 km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico moderato con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / agricole

Attrazioni paesaggistiche:

Bosco della Besozza

Parco delle Cascine

Idroscalo



Attrazioni storiche e architettoniche:

Villa Opizzoni
Palazzo della Pesa
Cascina Dugnana
Cascina Trasi
Cascina Castelletto
Cascina Besozza
Mulino Gandini
Corte di Limito (sede Uffici del Catasto)
Chiesa della Beata Vergine Assunta
Parrocchia di Sant'Andrea
Parrocchia di San Giorgio
Chiesa della Corte della Pesa

Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 14 "Rivoltana"
Strada Provinciale n. 103 "Cassanese"
Strada Provinciale n. 121
Linee R4, RE2, RE6, S5, S6, Ferrovie Nord e Passante Ferroviario di Milano,
Stazione ferroviaria "Pioltello-Limito"

Servizi offerti dalla zona:

Parco pubblico Via Palermo
Supermercato "Conad"
Negozi al dettaglio
Bar e ristoranti



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (25/05/2018) l'unità immobiliare pignorata ed il solaio sono risultati disabitati/non utilizzati da tempo, fatta salva la presenza di alcuni arredi e masserizie abbandonate al loro interno.

3.1 Anagrafe e stato civile / Residenza e Stato di Famiglia:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di xxxxxxxxxx in data 07/08/2018, risulta quanto segue:

- Il comproprietario esecutato Sig. xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx) risulta residente in xxxxxxxxxx;
- Il nucleo familiare del Sig. xxxxxxxxxx è composto dai seguenti soggetti:
 - Sig. xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx);
 - Sig.ra xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx);
 - Sig.ra xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx).
- La comproprietaria esecutata Sig.ra xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx) risulta *formalmente* residente presso l'appartamento pignorato, sito in Pioltello (MI), Viale Lombardia n. 20;
- Il nucleo familiare della Sig.ra xxxxxxxxxx è composto dai seguenti soggetti:
 - xxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxx, il xx/xx/xxxx).
- Il **Sig. Alamo Angelo e la Sig.ra Rislagno Michela** hanno contratto matrimonio in Pioltello (MI), il xx/xx/xxxx (Atto n. xxxxx, Parte xxxxx, Serie xxxxx, Ufficio xxxxx);
- Non risultano annotate dichiarazioni in merito al regime patrimoniale adottato dai coniugi;
- Il Tribunale di Milano, con provvedimento emesso in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx ha omologato la separazione consensuale dei suddetti coniugi.

3.1 Anagrafe tributaria / Locazione:

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dai proprietari esecutati in qualità di danti causa / locatori.



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 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

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: xxxxxxxxxxxx~~

~~Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx~~

~~*Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo*~~

~~Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx~~

~~Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx~~

~~Durata: xxxxx~~

~~Importo capitale: £ xxxxx~~

~~Importo ipoteca: £ xxxxx~~

~~— Annotazione a iscrizione:~~

~~*Derivante da: Cancellazione totale*~~

~~Notaio: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx~~

~~Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx~~

— **Ipoteca volontaria:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Durata: 10 anni

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx



– **Ipoteca legale:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: ART. 77 D.P.R. 29/09/1973, n. 602

Pubblico Ufficiale: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx

4.2.2 Pignoramenti:

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 Misure Penali: Nessuna.



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

Spese medie annue	€ 1.700,00 ca.
-------------------	----------------

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

Esercizio 2016-2017	€ 1.634,32
---------------------	------------

Esercizio 2017-2018	€ 1.635,77
---------------------	------------

Manutenzione straordinaria impianto termico	€ 1.253,69
---	------------

TOTALE ESERCIZI 2016-2018	€ 4.523,78
----------------------------------	-------------------

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

54,33 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Amministratori di Condominio:

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

tel. xxxxxxxxxxx

fax xxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxx

PEC: xxxxxxxxxxx

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (23/05/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di due dislivelli (totale n. 6 gradini) tra il piano del cortile condominiale e quello dell'atrio di ingresso dell'edificio;
- Mancanza dell'ascensore per salire ai piani del fabbricato.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di una rampa removibile in corrispondenza del portone di ingresso dell'edificio (n. 1 gradino);
- Installazione di un servoscala tra il primo ed il secondo pianerottolo di ingresso dell'edificio (n. 5 gradini);
- Installazione di un servoscala in corrispondenza del vano-scala condominiale.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa



delle seguenti criticità principali:

- Larghezza della porta del bagno (65 cm);
- Assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica della larghezza della porta del bagno (minimo 85 cm);
- Modifica dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

- Attestato di Certificazione Energetica - A.C.E. (ora A.P.E.) n. xxxxx del 20/09/2013 (scadenza 20/09/2023).

Indice di prestazione energetica: 120,38 kWh/mqa

Classe Energetica: E

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori – Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è composto da n. 3 edifici (Viale Lombardia n. 20/A e n. 20/B, e Via Palermo n. 3);
- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia;
- Il Condominio è dotato di servizio di manutenzione del verde;
- L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata (n. 20/A) è privo di ascensore.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento), non è stato possibile ottenere alcuna delle eventuali "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, pur richieste all'Amministratore di Condominio; tali impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Si precisa inoltre che il Condominio è dotato del servizio di riscaldamento centralizzato a gas metano che, alla data odierna, sembrerebbe ancora privo dei prescritti sistemi di contabilizzazione del calore (valvole termostatiche e ripartitori), per quanto in data 13/07/2017 l'Assemblea Condominiale abbia formalmente approvato alcuni interventi di riqualificazione della centrale termica



condominiale e l'installazione dei succitati sistemi di termoregolazione all'interno delle singole unità immobiliari.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), si segnala che essi sono stati in parte manomessi (come si dirà meglio nel prosieguo, al paragrafo "Condizioni generali dell'immobile", al quale si rimanda) e sono tutti privi della necessaria *"Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere ripristinati, laddove necessario, e sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa, ed eventualmente adeguati ad essa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*

dal 29/07/1993 al 29/03/1994

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico - Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

2. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*

dal 30/03/1994 al 06/12/2005

Dante causa: xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

3. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*

dal 07/12/2005 alla data odierna (Attuali proprietari)

Dante causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico - Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello (MI) in data 17/09/2018 è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al complesso edilizio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata:

1. Licenza per Opere Edilizie n. 204 / 1963

Intestazione: (Sigg. Bacchetta Aldo, Battista-Bulzi Ida e Brizzolara Italia)

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione casa di civile abitazione

Presentazione: in data 30/04/1963, al n. 204/63, Atti n. 6303

Rilascio: in data 27/05/1963, al n. 204/63, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: in data 22/12/1964, al n. 204/63, Atti n. -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 23/05/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

- Il soggiorno-pranzo e la camera da letto hanno profondità di circa 5 cm superiore a quella indicata nella planimetria allegata alla più recente pratica edilizia autorizzata;
- Il soggiorno ha larghezza di circa 7 cm inferiore a quella indicata nella planimetria allegata alla più recente pratica edilizia autorizzata;
- La cucina ed il bagno hanno profondità di circa 50 cm superiore a quella indicata nella planimetria allegata alla più recente pratica edilizia autorizzata;
- In corrispondenza della parete Ovest della cucina è presente un setto in muratura (probabilmente contenente un cavedio impiantistico) di dimensione 90 x 45 cm circa, non rappresentato nella planimetria allegata alla più recente pratica edilizia autorizzata;
- La porta del bagno ha larghezza pari a 65 cm, inferiore alla minima prescritta dalla vigente normativa (80 cm) e comunque anche a quella rappresentata nella planimetria allegata alla più recente pratica edilizia autorizzata (70 cm);

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Allargamento della porta del bagno;
- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "tardiva" tesa a dichiarare le difformità dimensionali rilevate e le opere edilizie di cui sopra;
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 .

Regolarizzabili mediante: Opere edilizie + pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 1.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 2.000,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 4.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Deliberazione del Consiglio Comunale n.. 23 del 30/03/2011; B.U.R.L. Serie Awisi e Concorsi n. 49 del 07/12/2011
Zona Omogenea:	<u>Tav. 06 PdP – “Sintesi sensibilità paesaggistica”</u> : classi sensibilità paesaggistica: Sensibilità paesaggistica bassa; <u>Tav. 07 PdR – “Classificazione del territorio comunale”</u> : ambiti urbanizzati: ambito residenziale consolidato intensivo.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-



Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione + solaio**

In Comune di Pioltello (MI), nella zona Sud dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con il comune di Limoto (MI) ed a circa 500 m dalla stazione ferroviaria, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano catastale** di un edificio privo di ascensore composto da n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito a negozi e residenza, n. 4 piani adibiti a residenza e n. 1 piano adibito a solai).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO, ed è stato costruito tra il 1963 ed il 1964 circa.

Detto complesso edilizio è costituito da n. 3 fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale aventi impianto e caratteristiche costruttive simili, disposti a "C" intorno ad una piccola area cortilizia con aiuole piantumate, anche con alberi ad alto fusto.

L'APPARTAMENTO, contraddistinto con il numero di interno "A12", è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 ingresso-disimpegno, n. 1 cucina abitabile e n. 1 bagno), ed è dotato di n. 2 balconi sul fronte Sud e di n. 1 solaio al piano quinto.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 93,20 mq circa (dei quali 70,50 mq circa ad appartamento, 5,30 mq circa a balconi e 17,40 mq circa a solaio), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 76,50 mq circa (dei quali 70,50 mq circa ad appartamento, 1,60 mq circa a balcone e 4,40 mq circa a solaio).

Con la comproprietà di 54,33 / 1000 delle parti comuni condominiali.

L'EDIFICIO è posto in semi-centrale e dista 3,00 km circa dal Municipio di San Donato Milanese (MI) e 12,00 km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: sub. 13, scala comune, sub. 11, cortile al mappale 357 e sub. 13;
- del SOLAIO: corridoio comune, sub. 13, mappale 356 sub. 2, cortile al mappale 357 e sub. 11.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx



Separazione: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxxx

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Separazione: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Regime Patrimoniale: xxxxxxxxxxxx

Nota Bene:

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è stata acquistata in data antecedente a quella del matrimonio (xx/xx/xxxx).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie **LORDA** complessiva di **93,20 mq circa**, che corrisponde ad una superficie **COMMERCIALE** di **76,50 mq circa**;

L'EDIFICIO è articolato in n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito a negozi e residenza, n. 4 piani adibiti a residenza e n. 1 piano adibito a solai);

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato fa parte di un articolato COMPLESSO EDILIZIO, ed è stato costruito tra il 1963 ed il 1964 circa.

Ristrutturazione dell'edificio: non nota; a vista parrebbe mai effettuata;

Ristrutturazione dell'appartamento: non nota;

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m circa; il solaio, "in falda", ha un'altezza interna massima di 1,90 m circa e minima di 0,00 cm circa;

Stato di manutenzione generale del COMPLESSO EDILIZIO: sufficiente/discreto;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva fa parte di un complesso edilizio con impianto a "C" costruito tra il 1963 ed il 1964 circa nella zona Sud dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con il comune di Limito (MI) ed a circa 500 m dalla



stazione ferroviaria.

Detto edificio, di tipo "civile", è privo di ascensore e presenta parti comuni di qualità ordinaria, generalmente in stato di manutenzione sufficiente, seppure in stile evidentemente datato.

L'unità immobiliare pignorata è posta al terzo piano del fabbricato e si presenta in stato di manutenzione appena sufficiente, richiedendo alcuni intereventi di manutenzione edilizia ed impiantistica per poter essere abitata.

I serramenti esterni sono in profilati in alluminio verniciati di colore bianco, con meccanismo ad anta o ad anta-ribalta, vetrocamera, zanzariere e tapparelle in plastica entro cassonetti esterni, anch'essi in alluminio verniciato; essi paiono di installazione relativamente recente e si presentano generalmente in discreto stato di manutenzione, a parte l'anta destra della porta-finestra della camera da letto, che è stata rimossa dai cardini ed accostata al foro della finestra.

Le porte interne, a battente, sono state tutte rimosse dai cardini ed asportate; l'unica porta rimasta, accostata ad una delle pareti, è del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno e specchiatura in vetro opalino, di produzione relativamente recente ed in sufficiente stato di manutenzione.

La porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno, in discreto stato di manutenzione.

I pavimenti interni, di esecuzione relativamente recente, sono in piastrelle in gres porcellanato di colore grigio marmorizzato o in piastrelle in ceramica di colore bianco (bagno), posate a correre.

Le pareti ed i plafoni dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura, generalmente in sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione delle pareti Sud del soggiorno-pranzo e della camera da letto, che presentano lacune nell'intonaco e "rappezzi" grossolani in cemento laddove era originariamente installato l'impianto di condizionamento di tipo "split", ora rimosso ed asportato.

Le pareti della cucina e del bagno hanno rivestimento in parte in piastrelle in ceramica in sufficiente stato di manutenzione.

Come detto, gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare (elettrico e illuminazione, citofono, antenna TV, riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), sono stati in parte manomessi e sono tutti privi della necessaria *"Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte"* ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere ripristinati, laddove necessario, e sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa, ed eventualmente adeguati ad essa.

In particolare:

- Il quadro elettrico è stato smontato e gli interruttori di sicurezza/sezionamento sono stati tutti asportati; anche la maggior parte degli interruttori e delle prese dell'unità immobiliare sono stati smontati ed asportati (comprese le placche di finitura), lasciando i cavi elettrici in vista e privi di protezione;
- La caldaia murale a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria,



originariamente installata in cucina, è stata rimossa ed asportata; la canna fumaria della summenzionata caldaia sfocia direttamente sulla facciata dell'edificio, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa;

- la cucina è priva del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas, caldaia scaldacqua), il che costituisce un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone;
- Il lavandino del bagno è stato rimosso ed asportato;

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è centralizzato, mediante caldaia a gas metano installata nella centrale termica al piano seminterrato e radiatori in ghisa a colonne in sufficiente stato di manutenzione, ma privi delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori del calore.

Il solaio dell'unità immobiliare è "in falda" e presenta porta di chiusura in pannelli di compensato, con catenaccio e lucchetto, pavimentato in battuto, pareti in muratura intonacate "al civile", il tutto in sufficiente stato di manutenzione; esso è privo di impianto elettrico e di illuminazione.

Le facciate dell'edificio presentano finitura in mattoni "faccia vista" e basamento al piano terra in intonaco di graniglia di marmo, in sufficiente stato di manutenzione, anche in considerazione dell'epoca di costruzione dell'edificio.

L'ingresso al piano terra ed i pianerottoli del vano-scala presentano pavimentazione in marmo "alla palladiana"; i gradini sono in lastre in marmo botticino in discreto stato di manutenzione, e rivestimento parietale in intonaco civile con zoccolatura di base in intonaco in graniglia.

La copertura dell'edificio è a falde, con struttura portante in legno e manto di finitura in tegole in laterizio privo di isolamento termico, in mediocre stato di manutenzione (nel solaio sono stati posizionati puntelli di rinforzo e sostegno della struttura); anche il sottotetto si presenta in mediocre stato di manutenzione (crepe, sporcizia, lacune di materiale, tracce di infiltrazioni d'acqua, ecc...).

Il cortile interno, delimitato da un recinzione in profilati in ferro verniciati, presenta aiuole a prato, anche con alberature ad alto fusto e percorsi in pietra "a spacco".



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: a travi rovesce ed a plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a telaio materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: mediocri Note: Nel solaio sono stati posizionati puntelli di rinforzo e sostegno della struttura
Balconi	tipologia: a sbalzo materiale: c.a. condizioni: generalmente sufficienti; mediocri sul fronte verso Via Palermo (lacune di materiale, infiltrazioni d'acqua) Note: Parapetti in profilati in ferro verniciati in sufficiente stato di manutenzione



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: "a cassa vuota" (doppio tavolato in laterizio coibentazione: assente rivestimento: listelli di clinker con inserti in intonaco plastico e basamento al piano terra in intonaco di graniglia di marmo condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio coibentazione: assente condizioni: mediocri</p>
Accesso pedonale complesso edilizio	<p>tipologia: cancello a battente materiale: profilati in ferro verniciati accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Recinzione	<p>materiale: profilati in ferro verniciati condizioni: sufficienti</p>
Accesso pedonale edificio	<p>tipologia: portone a battente materiale: telaio in profilati in ferro verniciato e specchiature in vetro (presumibilmente di sicurezza) accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>Tipologia: a battente, blindata materiale: con pannelli di finitura in legno condizioni: discrete</p>



<p>Infissi interni Porte interne - tutte rimosse dai cardini ed asportate</p>	<p>tipologia: l'unica porta rimasta, accostata ad una delle pareti, è a battente materiale: "tamburata", con pannelli di finitura in legno e specchiatura in vetro opalino condizioni: sufficienti</p>
<p>Serramenti esterni</p>	<p>tipologia: ad anta o a anta-ribalta materiale: profilati in alluminio verniciati di colore bianco, con vetrocamera protezione: zanzariere e tapparelle in plastica entro cassonetti esterni in alluminio verniciato condizioni serramenti: discrete condizioni tapparelle: discrete</p>
<p>Pavimentazione Interna</p>	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato di colore grigio marmorizzato o piastrelle in ceramica di colore bianco (bagno), posate a correre condizioni: discrete</p>
<p>Rivestimento Locali di abitazione</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: sufficienti</p> <p>Note: le pareti Sud del soggiorno-pranzo e della camera da letto presentano lacune nell'intonaco e "rappezzi" grossolani in cemento laddove era originariamente installato l'impianto di condizionamento di tipo "split", ora rimosso ed asportato</p>
<p>Rivestimento cucina e bagno</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
<p>Plafoni</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: sufficienti</p>



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: L'impianto risulta manomesso: il quadro elettrico è stato smontato e gli interruttori di sicurezza / sezionamento sono stati tutti asportati; la maggior parte degli interruttori e delle prese sono stati smontati ed asportati (comprese le placche di finitura), lasciando i cavi elettrici in vista e privi di protezione;</p>
Termico	<p>tipologia centralizzato alimentazione: gas metano diffusori: radiatori in ghisa a colonne condizioni: sufficienti conformità: non conforme</p> <p>Note: i radiatori sono privi delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori del calore;</p>
Produzione acqua calda sanitaria	<p>Tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: mediocri: la caldaia murale, riginariamente installata in cucina, è stata rimossa ed asportata; la canna fumaria della caldaia sfocia direttamente sulla facciata dell'edificio, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa conformità: non conforme</p> <p>Note: i radiatori sono privi delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori del calore;</p>



Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro verniciati condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: la cucina è priva del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas, caldaia scalda-acqua), il che costituisce un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone;</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	70,50 mq	100%	70,50 mq
Balconi (fino a 25 mq)	5,30 mq	30%	1,60 mq
Solaio (non comunicante)	17,40 mq	25%	4,40 mq
TOTALE	93,20 mq		76,50 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2 Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2017 da F.I.M.M.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Pioltello (MI)
- Fascia/Zona: D1 - Periferica/RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.450,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

8.4 Quotazioni immobiliari "F.I.M.M.A.":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: 131 - Pioltello (MI)
- Fascia/Zona: Periferia



- Tipologia: Appartamenti vecchi Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 750,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.100,00



8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione + cantina Abitazione di tipo economico [A/3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	70,50 mq	€ 1.100,00	€ 77.550,00
Balcone (fino a 25 mq)	1,60 mq	€ 1.100,00	€ 1.760,00
Solaio (non comunicante)	4,40 mq	€ 1.100,00	€ 4.840,00
TOTALE	76,50 mq		€ 84.150,00

Valore corpo	€ 84.150,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.150,00

Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento (con balconi e solaio)	Abitazioni di tipo economico [A/3]	76,50 mq	€ 84.150,00	€ 84.150,00
TOTALE		76,50 mq		€ 84.150,00

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:	- € 4.207,50
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:	- €	4.653,69
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	4.750,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	603,77)
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	70.538,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	70.500,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	53.000,00)



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. xxxxxxxxxxxx;
10. Planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata;
11. Mappa catastale;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;
21. xxxxxxxxxxxx;
22. xxxxxxxxxxxx;



23. xxxxxxxxxxxx;

24. xxxxxxxxxxxx;

25. xxxxxxxxxxxx;

26. xxxxxxxxxxxx;

27. xxxxxxxxxxxx;

28. xxxxxxxxxxxx;

29. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 20 settembre 2018.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO". The inner circle contains the name "BERTACCHI GAIA BARBARA INNOCENZA" and the profession "architetto" with the number "13754". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

