

---

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

promossa da: **Condominio Roma "A" di Via Roma 97 Pioltello**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2290/2016 + 593/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Angelo Valentino Molaschi  
**Codice fiscale:** MLSNLV48E03I849I  
**Studio in:** Via Bergognone 43 - Milano  
**Telefono:** 0294961782 – 3355227928  
**Email:** molaschi.sas@mclink.it  
**Pec:** molaschisas@gigapec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 108, subalterno 7

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dai debitori

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

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** B.N.L. S.p.A. (creditore co-procedente)

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma n. 97 – Pioltello (MI) - 20096

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 109.700,00

**Prezzo da occupato:** € 82.300,00



**Bene in Pioltello (Milano)**

Via Roma n. 97

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Pioltello (MI), Via Roma n. 97****1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà**Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Roma n. 97 Pioltello - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione legale dei beniEventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà**Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Roma n. 97 Pioltello - Stato Civile: Coniugata  
- Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beniEventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] e [REDACTED] piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.**Foglio 4, particella 108, subalterno 7**, indirizzo Via Roma n. 97, piano 1-S1, comune Pioltello (G686), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 71 mq.; totale escluse aree scoperte 70 mq., rendita € 395,09.Derivante da:VARIAZIONE del 10/12/2004 prot. n. MI0820779 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTI - **VA-  
RIAZIONE** DI CLASSAMENTO (n. 100808.1/2004);DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/01/1987 **SPAZI INTERNI** F 99 (n. 42576/1987);

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE DEL 19/05/1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C01539/1990).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 99,57.Confini:

dell'appartamento (in unico corpo): a Nord enti comuni (vano scala) ed appartamento proprietà di terzi; ad Est appartamento proprietà di terzi a Roma; a Sud mappale 309 proprietà di terzi e cortile comune; ad Ovest cortile comune.

Della cantina: a Nord ed Est cantina proprietà di terzi; a Sud corridoio comune; ad Ovest cortile comune.

Conformità catastale:

il sopralluogo effettuato in data 28/04/2018 ha consentito di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale.

**Si conferma la conformità catastale.****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità pignorata è ubicata in un fabbricato sito in Via Roma n. 97, nel centro della città, in un'area di buon decoro generale.

Giudice: Dott. GIUSEPPE FIENGO  
Perito: P.I. ANGELO VALENTINO MOLASCHI

**Caratteristiche zona:** centrale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale (ZTL) con parcheggi assenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido, scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (ottimo), centro commerciale (buono), supermercati (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), banche (buono), ufficio postale (buono), aree verdi (buono), carabinieri (buono), ospedale (ottimo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** principalmente residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna in particolare.

**Attrazioni storiche:** nessuna in particolare.

**Principali collegamenti pubblici:** linea ferroviaria Trenord (stazione di Limoto Pioltello), mezzi di superficie vari.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori. Vedere la relazione del Custode Giudiziario SIVAG S.p.A. per maggiori dettagli.

### 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 Spa contro [redacted] e [redacted] - derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 340.000,00 - Importo capitale: € 170.000,00

Rogito: Notaio Giulio Grilli di Milano in data 28/07/2011 ai nn. 712/553 iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 01/08/2011 ai nn. 91079/20955

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, derivante da Atto di Precetto, a favore del Condominio Roma "A" di Via Roma 97 Pioltello e contro [redacted] e [redacted] Atto del Tribunale di Milano in data 14/09/2016, rep. n. 41619, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15/12/2016 ai nn. 142638/90613.

Pignoramento, derivante da Atto di Precetto, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro [redacted] e [redacted] Atto del Tribunale di Milano in data 21/02/2017, rep. n. 5860, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/03/2017 ai nn. 35350/23038.

Si precisa che il pignoramento in oggetto è attinente alla R.G.E. n. 593/2017, riunita alla presente procedura esecutiva. La nota di trascrizione del succitato pignoramento è visionabile all'interno dell'**Allegato "4.2"**.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data del 17/11/2017.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito l'informazione.

**Millesimi di proprietà:** 99,57.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'edificio non è dotato di ascensore, né di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito alcuna informazione.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente.

**Indice di prestazione energetica:** 102,90 kWh/m2anno = Classe Energetica D.

**Note Indice di prestazione energetica:** copia del documento è inclusa nel titolo di provenienza (atto di compravendita), visionabile nell'**Allegato "4.4"** alla relazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 fino al 23/01/2002. In forza di titoli anteriori al ventennio, determinati da successioni legittime avvenute nel 1956 e nel 1994 (si rimanda al certificato notarile di cui all'**Allegato "4.2"** per maggiori dettagli).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 fino al 28/07/2011. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Lampugnani di Cernusco sul Naviglio, in data 23/01/2002, rep. nn. 37970/9340, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 09/02/2002, ai nn. 16178/9780.

**Titolari/Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 28/07/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Grilli di Milano, in data 28/07/2011, rep. nn. 711/552, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 01/08/2011, ai nn. 91078/53006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: Atti di Fabbrica** [REDACTED]

**Note tipo pratica:** l'edificio di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato anteriormente al 01/09/1967. La richiesta di visione degli atti di fabbrica originari, protocollata dal sottoscritto in data 31/03/2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, alla data della presente relazione non ha ancora avuto risposta nonostante ripetuti solleciti (**Allegato "6"**). Naturalmente, qualora pervenissero riscontri in merito da parte del Comune stesso, sarà premura del sottoscritto produrre un'integrazione alla perizia.

**Numero pratica:** 272/87

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (C.E. n. 257)

**Per lavori:** modifiche interne [REDACTED]

**Presentazione in data** 07/01/19889 al n. di prot. dal 667 al 682/86/S.

Giudice: Dott. GIUSEPPE FIENGO

Perito: P.I. ANGELO VALENTINO MOLASCHI



Note tipo pratica: al momento della redazione della presente relazione, la richiesta di visione degli atti sopra indicati, protocollata dal sottoscritto in data 31/03/2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, non ha ancora avuto risposta (**Allegato "6"**). Anche in questo caso, qualora pervenissero riscontri in merito da parte del Comune stesso, sarà premura del sottoscritto produrre un'integrazione alla perizia.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 18/04/2018 ha consentito di eseguire la verifica con la sola planimetria catastale, in quanto ad oggi il Comune di Pioltello non ha ancora fornito i tipi licenziati.

Pertanto, il sottoscritto non è in grado di fornire alcuna indicazione certa al riguardo.

Il giudizio sulla conformità edilizia resta in sospeso e ci si riserva di completarlo qualora venisse resa disponibile la consultazione della documentazione richiesta.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Conforme

Note sulla conformità: nessuna.

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

**Appartamento bilocale** sito al piani primo, così composto: disimpegno ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, ripostiglio e due balconi, uno a servizio del soggiorno ed uno a servizio della cucina.

Livello di conservazione e manutenzione discreto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Tela Giuseppe** – Piena proprietà

Cod. Fiscale: **TLGTP75S03F839D** - Residenza: Via Roma n. 97 Pioltello - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: **Savallo Rita** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Savallo Rita** – Piena proprietà

Cod. Fiscale: **LRZRT176MS3F839D** - Residenza: Via Roma n. 97 Pioltello - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: **Tela Giuseppe** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà



Superficie commerciale complessiva di mq. **80,36**.

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

Ha un'altezza utile interna di m. 3,01.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità pignorata si presenta in discrete condizioni di conservazione, seppure denoti la necessità di alcuni interventi manutentivi perlomeno ordinari. Sono state rilevati episodi di infiltrazioni d'acqua in cucina (nella zona della canna fumaria della caldaia a gas), nonché tracce di umidità

in camera da letto, determinate presumibilmente da ponti termici.

La proprietà eseguita non è stata in grado di mostrare alcuna Dichiarazione di Conformità in relazione agli impianti (che, peraltro, all'indagine visiva si presentano piuttosto datati).

#### Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali (si precisa che, a causa della vetustà del fabbricato, le informazioni sotto riportate sono per forza di cose incomplete e/o del tutto sconosciute):**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone all'esame visivo</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non indagata</b> materiale: <b>non indagato</b> condizioni: <b>non indagate</b>
Solai	tipologia: <b>in laterocemento</b> condizioni: <b>buone all'esame visivo</b>
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone all'esame visivo</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (unità pignorata)	tipologia: <b>singola e doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC con vetrocamera (vetri tripli)</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni (unità pignorata)	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione interna (unità pignorata)	materiale: <b>ceramica ovunque</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni (unità pignorata)	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>discrete</b> (rilevate tracce di umidità)
Rivestimento (unità pignorata)	ubicazione: <b>bagno e cucina (parete attrezzata)</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Antenna	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Antincendio	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Ascensore	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Citofonico	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Elettrico	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo
Elettrico (unità pignorata)	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta (rilevata la presenza del salvavita)</b>
Fognatura	l'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo



Gas (unità pignorata)	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti all'esame visivo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Idrico (unità pignorata)	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>non indagata</b> rete di distribuzione: <b>non indagata</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non conosciuta</b> - Note: bagno con lavabo, tazza wc, bidet, vasca ed attacco per lavatrice; cucina con lavello ed attacco per lavastoviglie.
Telefonico (unità pignorata)	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non conosciuta</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata, in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO:

- 1) *Art. 30 comma a), b), c)*: unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
- 2) *Art. 31 comma a)*: balconi calcolati al 50%;
- 3) *Art. 31 comma b)*: logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%;
- 4) *Art. 32 comma a)*: terrazzi a livello dell'appartamento calcolati nella misura del 50% fino ad 1/3 della superficie dell'appartamento e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- 5) *Art. 32 comma b)*: terrazzi a livello diverso da quello dell'appartamento calcolati nella misura del 40% e non inferiore al 20%;
- 6) *Art. 33*: cantine e/o soffitte calcolate in una misura compresa tra il 25% ed il 33%;
- 7) *Art. 39*: terreno di pertinenza (giardino o comunque tutte le aree scoperte) calcolato in una misura variabile tra il 10% ed il 25%;
- 8) *Art. 40*: sottotetti e piani interrati praticabili (taverne, lavanderie, locali hobby) nella misura del 50%;
- 9) *Art. 34*: parti comuni condominiali calcolate nella proporzionale quota millesimale. In alternativa, laddove non fossero specificati i millesimi, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	superficie lorda di pavimento	Mq. 71,21	1,00	Mq. 71,21
Balconi	superficie lorda di pavimento	Mq. 3,74	0,50	Mq. 1,87
Maggiorazione per parti comuni condominiali calcolata su mq. 73,08 (superficie effettiva)	superficie lorda di pavimento	Mq. 73,08	0,09957	Mq. 7,28
<b>Totale</b>				<b>Mq. 80,36</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.





**Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)**

Periodo: 2 – 2017.

Zona: Pioltello, centrale/centro, San Francesco, Mantegna.

Tipo di destinazione: residenziale.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.200,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 1.650,00/mq.

**Accessori**

**A1.** Cantina                   posta al piano S1 (seminterrato).  
Valore a corpo: € 3.000,00.

**Impianto elettrico:**

Esiste l'impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta.

Impianto a norma.

Non esiste la Dichiarazione di Conformità L. 46/90 e successive.

Note: la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente ai minimi previsti dalla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il cosiddetto "salvavita").

**Riscaldamento:**

Esiste l'impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo.

Potenza nominale: 25,80 kW.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non comunicata dalla proprietà, tuttavia molto recente all'esame vivo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

**Impianto antincendio:**

L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni al riguardo.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo).



Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 2° semestre 2017;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con vano cantina accessorio pertinenziale

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2017.

Zona: Pioltello, centrale/centro, San Francesco, Mantegna.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.200,00/mq.

Valore di mercato massimo(€/mq): € 1.650,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, viene considerato il valore medio tra quelli sopra indicati:

Media ponderale tra i suddetti valori = € (1.200,00 + 1.650,00) / 2 = € 1.425,00=, che si arrotonda in € 1.400,00 al mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	Mq. 73,08	€ 1.400,00	€ 102.312,00
Maggiorazione per parti comuni condominiali	Mq. 7,28	€ 1.400,00	€ 10.192,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.504,00
Valore corpo	€ 112.504,00
Valore Accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 115.504,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.504,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Alloggio	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso vano cantina	Mq. 80,39	€ 115.504,00	€ 115.504,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 5.775,20
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 (non comunicate dall'Amministrazione condominiale pro tempore):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: negativo.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.728,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 82.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 109.700,00

**ALLEGATI**

1. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
2. descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
3. documentazione fotografica.
4. allegati riferiti all'identificazione dei beni, ovvero:
  - 4.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
  - 4.2 documentazione ipotecaria;
  - 4.3 documentazione catastale;
  - 4.4 titolo di provenienza.
5. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
6. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica.
7. richiesta di informazioni all'Amministrazione condominiale pro tempore.

Data generazione:  
28-05-2018

L'Esperto alla stima  
**Angelo Valentino Molaschi**



1000

1000

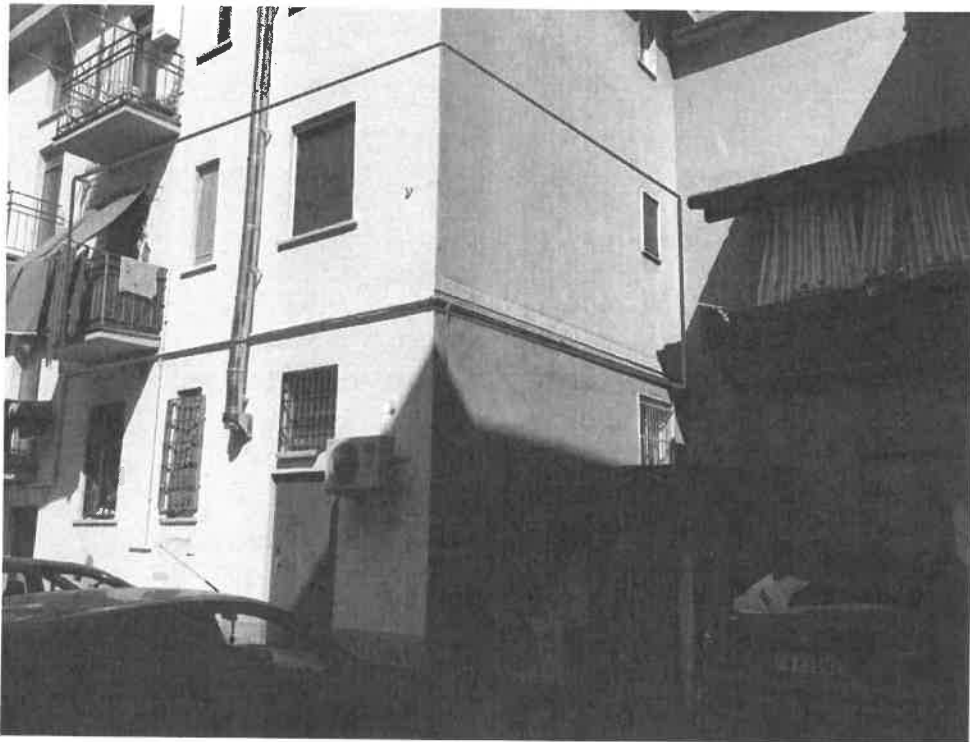
1000

1000

1000



Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Vista del fabbricato dalla strada, con individuazione dell'affaccio dell'appartamento pignorato.



Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Vista del fabbricato dal cortile comune, con individuazione dell'affaccio dell'appartamento pignorato.





Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Scorcio dell'androne comune condominiale.  
Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Scorcio della porta d'ingresso all'unità pignorata.



Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Scorcio della cucina.  
Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Dettaglio della caldaia sita in cucina.





Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Scorci del bagno.

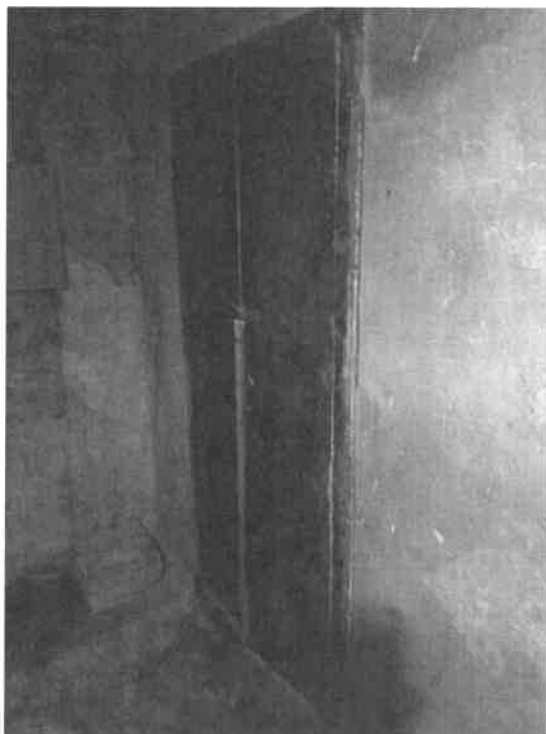


Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Scorci delle camere (nell'immagine a sinistra, quello che dovrebbe essere il soggiorno, utilizzato come camera matrimoniale).





Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Dettaglio degli episodi di infiltrazioni d'acqua ed umidità rilevati in cucina (immagine a sinistra) e camera verso cortile (a destra).



Pioltello (MI), Via Roma n. 97 – Viste della cantina (esterno ed interno).







Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Comune: PIOLTELLO  
Foglio: 4

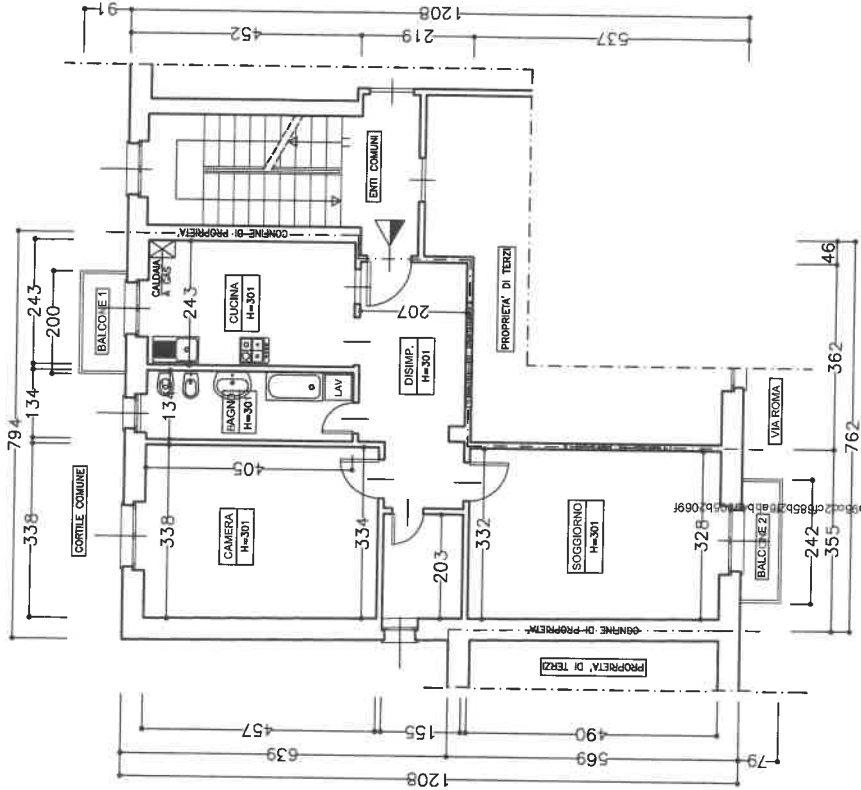
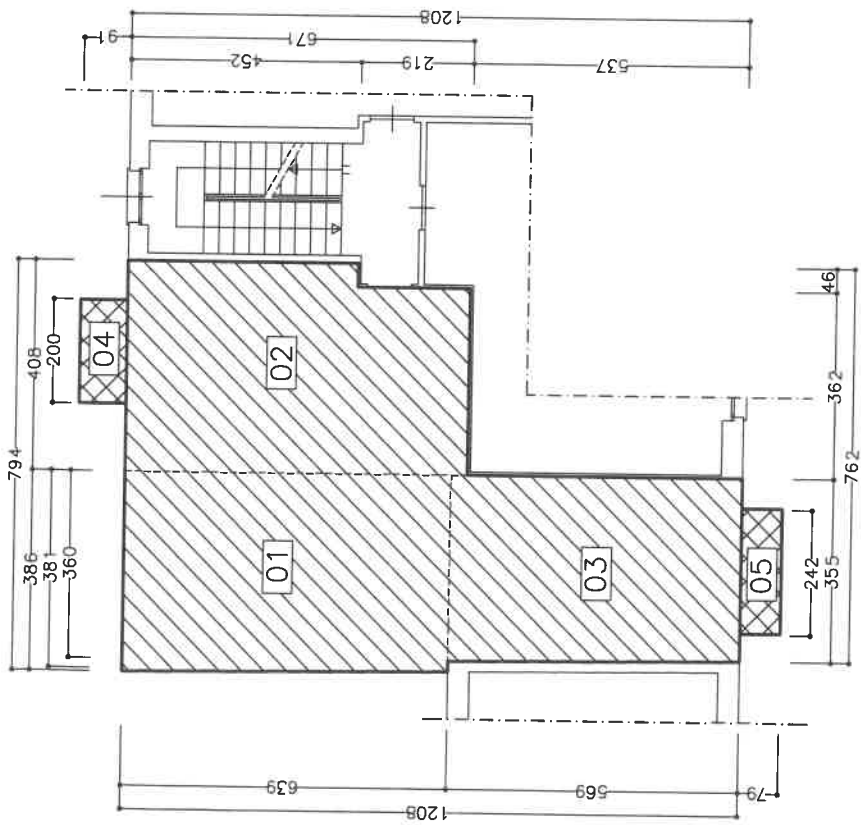
E=1525600

Firmato Da: MOLASCHI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 565e96cd2cf685b2f6abb4a005b2069f

1 Particella: 108

N=5038800





**LEGENDA**

PORZIONE DI IMMOBILE DA CALCOLARE AL 100% (ALLOGGIO)  
 PORZIONE DI IMMOBILE DA CALCOLARE AL 50% (BALCONI)

PIANO PRIMO Scala 1:100

RIFERIMENTO	DIMENS. A	DIMENS. B	COEFF. DI SUPERF.	COEFF. DI CONVERS.	SUPERF. PARZIALE (MQ.)	SUPERFICIE PORZIONE (MQ.)
<b>PORZIONE DI IMMOBILE DA CALCOLARE AL 100% (alloggio)</b>						
01	3,86	6,39	0,50	1,00	12,33	12,33
	3,81	6,39	0,50	1,00	12,17	12,17
02	4,08	6,71	1,00	1,00	27,38	71,21
	0,46	2,19	-1,00	1,00	-1,01	
03	3,60	5,69	0,50	1,00	10,24	10,24
	3,55	5,69	0,50	1,00	10,10	10,10
<b>PORZIONE DI IMMOBILE DA CALCOLARE AL 50% (balcone)</b>						
04	2,00	0,91	0,50	1,00	0,91	0,91
05	2,42	0,79	0,50	1,00	0,96	1,87
<b>TOTALE SUPERFICIE EFFETTIVA</b>					<b>MQ.</b>	<b>73,08</b>
<b>PORZIONE DA CALCOLARE AL 9,957% (percentuale sulle parti comuni)</b>						
Maggiorazione per parti comuni condominiali	mq. 73,08		(la percentuale viene calcolata sulla superficie effettiva)		0,09957	7,28
<b>TOTALE IMMOBILE</b>					<b>MQ.</b>	<b>80,36</b>

**P.I. ANGELO VALENTINO MOLASCHI**  
 Via Bergognone n. 43, Milano - Telefono e fax 02.94961782  
 molaschi.sas@molink.it

RGE n° 2290/16 - Condominio Roma "A"  
 contro [redacted]  
 Immobile in Plotello (MI), Via Roma n° 97  
 Foglio 4, Mappale 108, Subalterno 7  
 STATO DI FATTO e CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Allegato n° **5**

MOD. ARIQ  
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mun. B (Ufficio Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

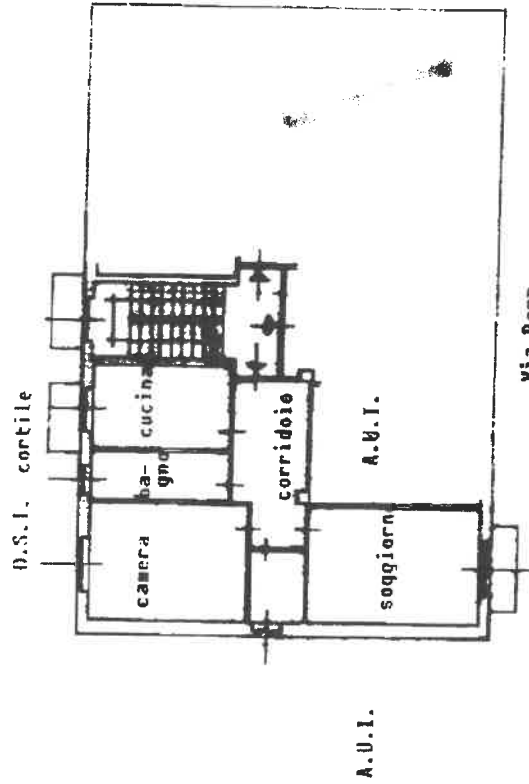
Decreto L. 11 APRILE 1976, N. 635

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIOLTELLO Via Roma, 97

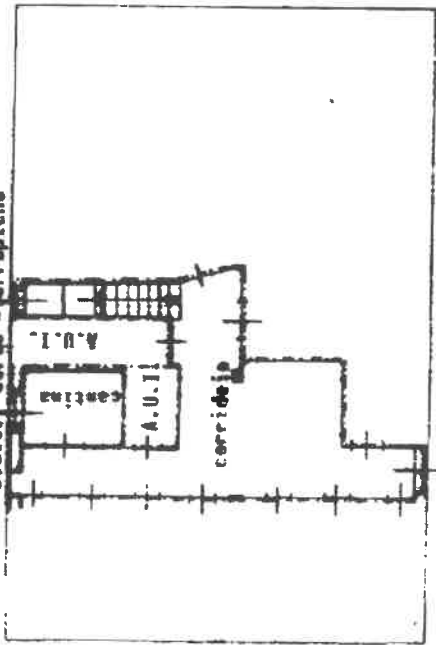
Ditta STRADA PATRIZIA nata a Milano il 10/02/1953 Cod. Fisc. / STR PKZ 53B50 F205C  
LENNI VIGORIO usufr. per 1/4.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

24

PIANO PRIMO h=3.02



D.S.I. cerbo - terrapieno



D.S.I.

D.S.I.

Visa Nord

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2804

4

108

7

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

MARCO FIORONI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di COMO al N.1213

DATA 14 marzo 1986

Firma: *Marco Fioroni*  
Geom. Marco Fioroni

Via ...

...

...

Data presentazione: 22/04/1987 - Data: 08/11/2017 - n. MI0482182 - Richiedente TRIB. DI MILANO  
Top. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1  
Ultima Planimetria in atti



Firmato Da: MOLASCHI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 565e9cc2cf685b2f6abb4a005b2069f



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 23/05/2018

Data: 23/05/2018 - Ora: 10.29.47

Segue

Visura n.: T76688 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PIOLTELLO ( Codice: G686)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MILANO Foglio: 4 Particella: 108 Sub.: 7

## INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

## Unità immobiliare dal 10/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	108	7			A/3	4	4,5 vani	Totale: 71 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 70 m <sup>2</sup>	Euro 395,09	VARIAZIONE del 10/12/2004 protocollo n. MI0820779 in atti dal 10/12/2004 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTI-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100808.1/2004)
<b>Indirizzo</b>	VIA ROMA n. 97 piano: 1-S1;											
<b>Notifica</b>	MI0887598/2004	Partita		-	Mod.58		-					

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 4 - Particella 108

## Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	108	7			A/3	3	4,5 vani		Euro 0,72 L. 1.386	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/04/1987 in atti dal 27/09/1999 VA. SP. INT. PF. 99 (n. 42576/1987)
<b>Indirizzo</b>	VIA ROMA n. 97 piano: 1-S1;											
<b>Notifica</b>	-	Partita		1002234	Mod.58		-					

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 23/05/2018

Data: 23/05/2018 - Ora: 10.29.47 Segue

Visura n.: T76688 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	108	7			A/3	3	4,5 vani	Catastale	Euro 336,99 L. 652.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
, VIA ROMA n. 97 piano: 1-S1; Partita 100234 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	108	7			A/3	3	4,5 vani	Catastale	L. 652.500	VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C01539/1990)
Indirizzo Notifica												
, VIA ROMA n. 97 piano: 1-S1; Partita 2804 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	108	7								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
, VIA ROMA n. 97 piano: 1-S1; Partita 2804 Mod.58 -												

## Situazione degli intestati dal 28/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Indirizzo		
1						(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con L.A.
2						(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 23/05/2018

Data: 23/05/2018 - Ora: 10.29.47 Fine  
Visura n.: T76688 Pag: 3

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2011 Repertorio n.: 711 Rogante: GRILLI GIULIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 53006.1/2011)
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dal 23/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' per 1/1 fino al 28/07/2011

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2002 Trascrizione in atti dal 11/02/2002 Repertorio n.: 37970 Rogante: CARLO LAMPUGNANI Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9780.1/2002)

### Situazione degli intestati dal 28/02/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' fino al 23/01/2002

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/1994 protocollo n. 554328 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: RIUNIONE DI USUPRUTTO (n. 271392.1/1995)

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USUPRUTTUARIO fino al 28/02/1994
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' fino al 28/02/1994

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/10/1978 Voltura in atti dal 20/09/1999 Registrazione: UR Sede: MILANO n.: 2440 del 20/04/1979 (n. 23563/1980)

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 23/10/1978
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' per 500/1000 fino al 23/10/1978
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' per 500/1000 fino al 23/10/1978

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).