

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: \

N° Gen. Rep. 2884/2017

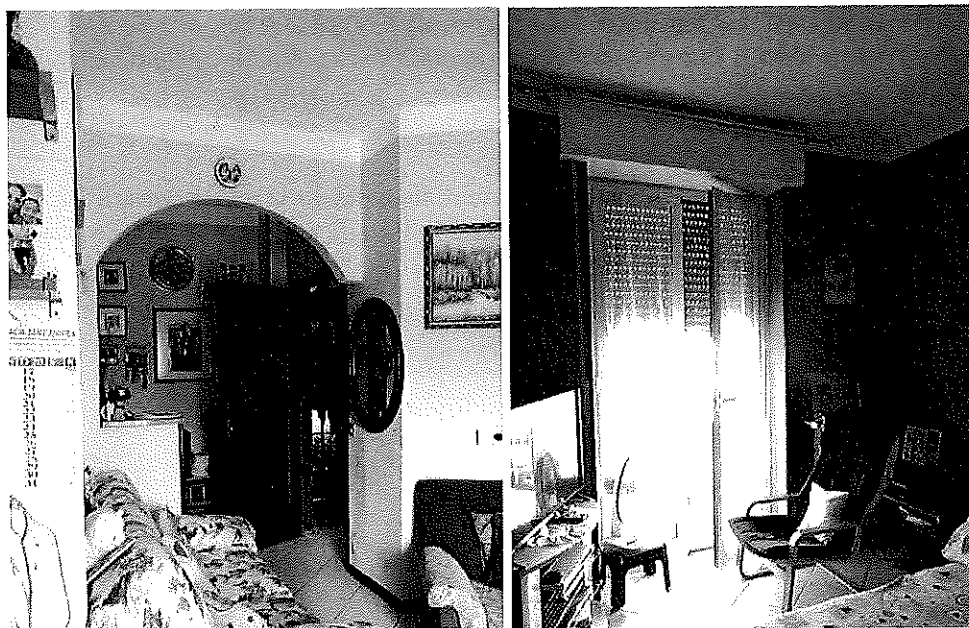
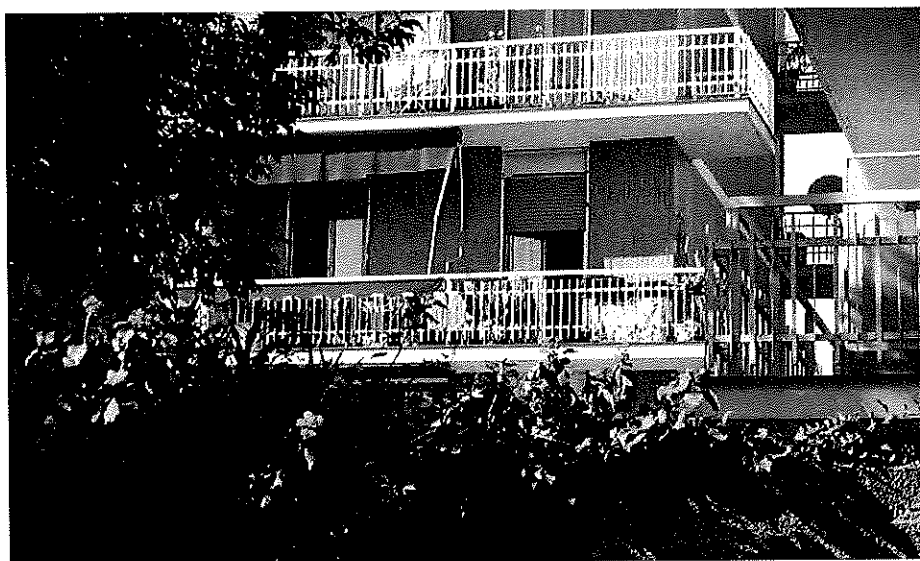
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/11/2018 h. 10,20

Giudice Esecuzioni: **Dr. Idamaria CHIEFFO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Pioltello (MI) via Monteverdi 2



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)



## INDICE SINTETICO

Bene: Via Monteverdi 2 – Pioltello (MI)

### 1. Dati Catastali

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: **A/3**

Dati Catastali:

foglio 2, part. 471, sub 9, piani 2-S1, cat. A3, vani 4,5, rc 395,09, sup. cat. mq 69

### 2. Stato di possesso

Occupato dai debitori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: immobile visitabile e adattabile

### 4. Creditori Iscritti

Ipotecari

Pignoramento

### 5. Comproprietari

nessuno

### 6. Misure Penali

NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

SI

### 8. Prezzo

Lotto: 001 -

Valutazione: € 80.883,00

**Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 70.000,00**

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'ultimo biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

### Note

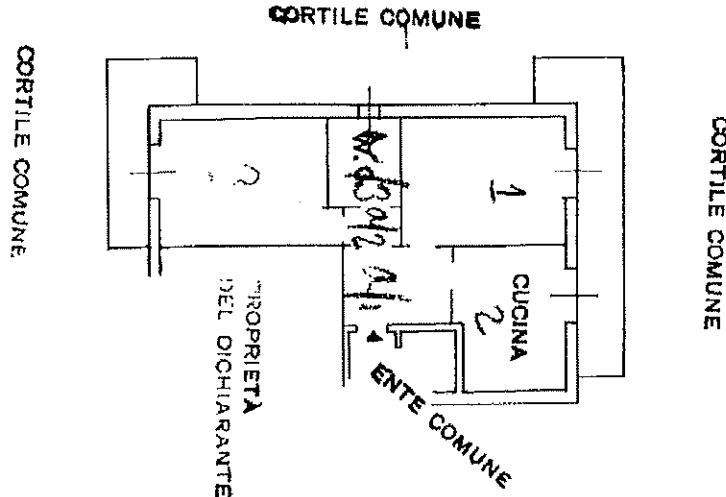
- **Regolarità edilizia, urbanistica, catastale.** In ambito peritale è stata riscontrata la conformità dell'unità immobiliare a meno di qualche piccola difformità nella distribuzione dell'appartamento, sanabile.



**Beni in Pioltello (MI)  
via Claudio Monteverdi n. 2**

**Lotto: UNICO**

Abitazione di tipo economico costituita da due camere, soggiorno con cucina a vista, bagno, ingresso, due balconi, oltre cantina al piano seminterrato.



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

Identificativo corpo: A.  
bene sito in Via Claudio Monteverdi n. 2

**1. Quota e tipologia del diritto**

- 1) di \_\_\_\_\_
- 2) di \_\_\_\_\_

(stato civile riportato come da atto di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**

**Intestazione:**

- 1) di \_\_\_\_\_
- 2) di \_\_\_\_\_

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
2	471	9	A/3	4,5 vani	4	Tot. 69 m <sup>2</sup> Tot. escl aree scoperte: 63 m <sup>2</sup>	€ 395,09	
Indirizzo: Via Monteverdi Caudio n. 2						Piano 2-S1		

Mappali terreni correlati Foglio 2 - Particella 471  
 Scheda catastale presentata in data 21/10/1969



Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0481752 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 190237.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 23/12/2004 protocollo n. MI0883011 in atti dal 23/12/2004 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTIVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 105855.1/2004)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2004 protocollo n. MI0325623 in atti dal 14/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41496.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,53/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali).

Confini

Appartamento. Appartamento di proprietà di terzi, cortile commune su tre lati, enti comuni.  
Cantina. Cortile commune, cantina di proprietà di terzi, corridoio commune, cantina di proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 03/09/2018 è stata rilevata una diversa distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata, più precisamente: demolizione e ricostruzione del muro di separazione tra il soggiorno e la camera adiacente (ampliamento del soggiorno e riduzione della camera), spostamento della porta di accesso alla camera.

Regolarizzabili mediante: adeguamento della scheda catastale (presentazione DOCFA) da parte di un tecnico qualificato

Costi: costi professionali + oneri catastali vengono calcolati nella parte edilizia.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

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

Lo stabile è inserito in una zona di espansione a destinazione prevalente residenziale, fornita di tutte le categorie di servizi urbani fondamentali.

La zona è stata edificata tra la fine degli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta del Novecento a nord del centro storico di Pioltello, non lontano dalle Strade Provinciali Cassanese e Rivoltana. Il fabbricato sorge a ridosso della Strada Provinciale per Carugate, al confine con Cernusco sul Naviglio e si colloca a margine del complesso immobiliare denominato "quartiere Satellite".

La zona è dotata di tutti i principali servizi di vicinato. Lo stabile prospetta sui giardini Ferravilla, non è distante dal Municipio (1,5km) e dalle scuole dell'infanzia, primarie e secondarie.

Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno, mentre in via Monteverdi è di tipo locale.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Cernusco sul Naviglio, Cassina de Pecchi, Segrate

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** La città di Pioltello è collegata ai centri limitrofi e a Milano per mezzo di una linea di autobus (fermata linea Z401 a circa 50 m.). La fermata Pioltello-Limito delle linee ferroviarie Suburbane (collegamento con Milano centro, Varese, Treviglio, Novara) si trova a 4km circa. La fermata



di Cernusco sul Naviglio della Metropolitana Milanese (linea verde) è a 3km ed è raggiungibile con autobus.

Infrastrutture di collegamento provinciale: L'aeroporto di Linate si trova a soli 10km. Pioltello è collegata al capoluogo lombardo e ai comuni limitrofi prevalentemente tramite la SP Cassanese e la SP Rivoltana, assi viari che lo attraversano sulla direttrice Est-Ovest recentemente riqualificati e collegati alle nuove autostrade TEEM (Tangenziale Est Esterna) e Bre.Be.Mi, raggiungibili a 10km. Nelle immediate vicinanze (10km) è accessibile la tangenziale Est di Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

Note: In data 03 settembre 2018 si eseguiva regolarmente l'accesso alla presenza della debitrice. L'immobile risultava occupato dai proprietari con la figlia minore.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 24/04/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori.

### 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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volonatria;

A favore di

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. TORNAMBE' MASSIMILIANO  
Repertorio 8831/4858 del 23/01/2008

Importo ipoteca: € 240.000,00 capitale € 160.000

Durata mutuo: 30 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2  
in data 31/01/2008 - Registro Particolare 2990 Registro Generale 12958

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 46221 del 11/12/2017

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data del 02/01/2018 - Registro Particolare 24 Registro Generale 40

nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 9 e 12/07/2018; aggiornamento ipotecario in data 06/10/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale.** L'immobile è inserito nel complesso immobiliare "Parco Bramante"

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.950,00 come da documentazione fornita dall'Amministratore – consuntivo gestione ordinaria 2017.

Si 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. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detraerà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** come dichiarato dall'Amministratore sono presenti tre casi di morosità per i quali sono in corso i relativi pignoramenti.

**Millesimi di proprietà:** 10,53/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** immobile visitabile e adattabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** --

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 11/10/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o equivalente

**Indice di prestazione energetica:** --

**Note Indice di prestazione energetica:** --

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali Proprietari**

di

dal 23/01/2008

In forza di compravendita, notaio dott. TORNAMBE' MASSIMILIANO di Cinisello Balsamo (MI) Repertorio 8830/4857 del 23/01/2008;

trascritto a Milano 2, in data 31/01/2008 - Registro Particolare 7048 Registro Generale 12957

contro Bruno Vincenzo nato in Giarre il 29/10/1964 e Rao Giuseppa nata in Giarre il 16/12/1969

**6.2 Precedenti proprietari**

**Titolare/Proprietario:**



dal 07/10/2003

In forza di compravendita, notaio dott. JOSE' CARBONELL di Villasanta Repertorio 29864/10437 del 07/10/2003;  
trascritto a Milano 2, in data 10/10/2003 - Registro Particolare 88964 Registro Generale 147344  
contro Pellucani Ivan nato a Milano il 10/09/1962 e Bovati Anna Stefania nata a Milano il 26/12/1964

**Titolare/Proprietario:**

dal 16/10/1991

In forza di compravendita, notaio dott. Valerio Chianese di Villasanta Repertorio 46657 del 16/10/1991;  
trascritto a Milano 2, in data 25/10/1991 - Registro Particolare 58437 Registro Generale 79848  
contro Catino Francesco e Pappadà Lucia

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 03/09/2018 veniva effettuato accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune, venivano acquisiti gli atti di fabbrica ma non venivano evidenziate pratiche successive, in particolare per modifiche interne.

Numero pratica: n. 64/63

Intestazione: Immobiliare Milano s.a.s.

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di n. 3 fabbricati (32/33/34) identificati al Lotto 12 condominio S, con box e centrale termica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/1963

Rilascio in data 16/03/1963

Abitabilità/agibilità in data 10/11/1969

**7.1 Conformità edilizia:**

**Difformità:**

Con accesso in data 03/09/2018 è stata rilevata una diversa distribuzione interna rispetto alla documentazione edilizia depositata, più precisamente: demolizione e ricostruzione del muro di separazione tra il soggiorno e la camera adiacente (ampliamento del soggiorno e riduzione della camera), spostamento della porta di accesso alla camera.

**Regolarizzabili: SI**

**Regolarizzazioni:**

- a) Presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Per la pratica comunale e catastale incarico ad un professionista circa euro 1200 più iva e accessori, oblazione al Comune euro 1.000, costo presentazione pratica catastale euro 50. Quindi complessivamente euro 2.855 circa comprensivi di iva 22% e accessori professionali.

**Costi di regolarizzazione:** costi indicativi preventivati € 3.000,00, comprensivi di pratica edilizia, catastale e oneri

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 23 del 30/03/2011
Zona omogenea:	ambito residenziale consolidato intensivo



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Abitazione di tipo economico costituita da due camere, soggiorno con cucina a vista, bagno, ingresso, due balconi, oltre cantina al piano seminterrato.**

L'immobile fa parte di un complesso condominiale di tipo civile edificato nella metà degli anni Sessanta, a ridosso del verde pubblico del giardino Ferravilla. Il complesso si compone di tre edifici alti dieci piani fuori terra, disposti a raggiera intorno ad una piccola area cortilizia in parte destinata a verde.

Gli spazi esterni comuni sono ben tenuti e dotati di impianto di illuminazione, presentano pavimentazioni in asfalto o in pietra ad opera incerta.

Sia l'ingresso al complesso condominiale, sia l'ingresso all'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto, versano in buono stato di conservazione. L'edificio presenta struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento, copertura piana non praticabile, balconi a sbalzo con ringhiere in bacchette di ferro tinteggiate di colore bianco, finestre oscurate con tapparelle di colore verde, facciate rivestite in parte con piastrelle di ceramica, in parte intonacate. Il condominio è dotato di ascensore, il riscaldamento è centralizzato, è presente l'impianto citofonico funzionante e antenna televisiva centralizzata.

Si accede all'immobile oggetto di perizia dalla scala "A", piano secondo (terzo fuori terra). L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con cucina a vista (circa 12 mq), camera singola (circa 11 mq), camera matrimoniale (circa 14 mq), bagno e due balconi sui quali si aprono tutti i locali ad eccezione del bagno. Il bagno è completo (lavandino, bidet, wc, vasca-seduto).

I locali hanno un'altezza netta di 2,90 m. circa e tripla esposizione: a nord su via Monteverdi un balcone e la camera matrimoniale, a est sul cortile comune il bagno, a sud sul giardino pubblico un balcone, la camera singola e il soggiorno.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica.

Le finiture interne sono di tipo semplice, con pavimenti rivestiti in piastrelle di ceramica posate in diagonale ad eccezione del bagno dove sono di diversa tipologia e posate dritte, serramenti interni in legno e vetro, caloriferi in alluminio con installate le valvole termostatiche. Le pareti sono intonacate, finite al civile e tinteggiate di vari colori.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

La cantina è identificata con il n. 8, ha forma regolare e altezza netta di circa m. 2,27

### 1. Quota e tipologia del diritto

1) di

2) di

Superficie complessiva lorda di circa mq 83

E' posto al piano: secondo (terzo fuori terra) e seminterrato





L'edificio è stato costruito nel: 1963  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90  
 L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, è stato ristrutturato circa dieci anni fa.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Esiste il certificato di conformità condominiale – come dichiarato dall'Amministratore- mentre in ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti per l'appartamento

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. Esiste il certificato di conformità condominiale –come dichiarato dall'Amministratore- mentre in ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti per l'appartamento

Ascensori: Esiste il certificato di conformità condominiale –come dichiarato dall'Amministratore-

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

APPARTAMENTI IN CONDOMINIO			
Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b>Superficie principale</b>	59,33	100%	5,33
<b>Balconi</b> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	18,67	30%	5,60
<b><u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u></b>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	4,7	25%	1,18
<b>totale</b>	<b>82,7</b>		<b>66,11</b>

\* il rilievo della cantina è stato effettuato in parte su base catastale in quanto non è stato possibile prendere tutte le necessarie misure il giorno del sopralluogo

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

**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Pioltello - Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipo di destinazione: residenziale



Tipologia: Abitazioni civili  
Superficie di riferimento: lorda  
Stato conservativo: ottimo  
Valore di mercato min (€/mq): 1.800  
Valore di mercato max (€/mq): 2.150  
Tipologia: Abitazioni di tipo economico  
Stato conservativo: normale  
Valore di mercato min (€/mq): 1.100  
Valore di mercato max (€/mq): 1.450

**Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)**  
**Camera di Commercio**

Periodo: 1-2017  
Zona: Pioltello - periferia  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati  
Superficie di riferimento: lorda  
Valore di mercato min (€/mq): 1.200  
Valore di mercato max (€/mq): 1.500  
Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare  
Valore di mercato min (€/mq): 750  
Valore di mercato max (€/mq): 1.000

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: ottobre 2018  
Zona: Pioltello - Padana Superiore, C.na Croce, C.na Vismara, Cimitero  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: abitazioni di tipo economico (In buono stato)  
Superficie di riferimento: lorda  
Valore di mercato min (€/mq): 998  
Valore di mercato max (€/mq): 1.225

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data rilevazione: 11/10/2018  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69079530-Vendita-Trilocale-via-Claudio-Monteverdi-Pioltello.html>  
Descrizione: A Pioltello, in vendita ampio trilocale di 100mq posto al 4° piano con vista parco, completo di box e cantina. L'appartamento, in ottime condizioni, è costituito da ingresso con arco aperto sull'ampio soggiorno, molto luminoso grazie alla porta finestra che dà sulla balconata principale. Dal corridoio si affaccia a sinistra la cucina abitabile disposta in lunghezza (tavolo per 4 persone) con porta finestra sul balcone. Proseguendo nel disimpegno si aprono lateralmente le due camere da letto e in fondo il bagno finestrato con vasca e attacco lavatrice. Le due camere sono entrambe di ampia metratura quadrata. L'appartamento, a tripla esposizione est-sud-ovest, è interamente climatizzato, grazie ai due split in soggiorno e cucina e altri due nella zona notte, in entrambe le camere da letto. Il riscaldamento è centralizzato. È presente l'antenna satellitare e l'ascensore.  
Al piano interrato troviamo la cantina di pertinenza. Completa la proprietà un box extra condominiale a 50m dal condominio, con basculante e soppalco.  
Indirizzo: Via Claudio Monteverdi (stesso complesso immobiliare)  
Osservazioni:  
Superfici principali e secondarie: 100  
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 con box  
pari a 1.300,00 Euro/mq



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

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano – Pioltello, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio edilizia privata del Comune, Agenzie immobiliari di zona e osservatori del mercato immobiliare; Atto di compravendita, documentazione condominiale, Catasto energetico della Regione Lombardia, documentazione in atti.

**8.3 Valutazione corpi:****8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 2.150 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 57% del valore massimo.

**Coefficienti e punti di merito**

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
Degradata	-8,00
<b>Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>	
Vicini	1,00
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	
Facilità	1,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	0,00
<b>Finiture</b>	-2,00
<b>Ascensore</b>	
Presente	0,00
<b>Stabile di edilizia economica (A3)</b>	-10,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Necessita di interventi di manutenzione nei prossimi 5 anni	0,00
<b>Esposizione</b>	
triplo affaccio e vista parco	1,00
<b>Impianti</b>	



Non revisionati	-3,00	
<b>Finiture economiche</b>	-3,00	
	<b>-43,00</b>	<b>57%</b>

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.150,00	66	€ 1.225,50	€ 80.883,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.883,00
Valore corpo	€ 80.883,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.883,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.883,00

**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 disp. del G.E. ( min.5% )	€ 4.044,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

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

<b>8.5.a</b> Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.993,00
Arrotondato	€ 70.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 70.000,00</b>

**Allegati**

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell' Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

**Inoltre si dichiara che:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### **Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data  
22-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**

