
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **485/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2020 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 594, subalterno 21

2. Stato di possesso

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 – Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca per la Casa S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno oltre alle debentrici.

6. Misure Penali

Beni: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Francesco Cilea n. 3 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 93.000,00
Prezzo da occupato: € 75.000,00



Beni in **Pioltello (Milano)**
Località/Frazione
Via Francesco Cilea 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Pioltello (MI), Via Francesco Cilea n. 3 – Cap. 20096

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] **594, subalterno 21**, scheda catastale del 31/03/1964, indirizzo Via Cilea Francesco n. 3, scala I, piano 4, comune Pioltello, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq (totale escluse aree scoperte: 90 mq), rendita € 482,89.

Derivante da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 21/09/2016 prot. n. MI0484420;
- variazione del 09/11/1995 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini, a corpo e con riferimento alla scheda catastale:

Nord: cortile comune

Est: vano scala, vano ascensore e pianerottolo comuni, appartamento di terzi

Sud: vano ascensore comune, appartamento di terzi e Via Cilea,

Ovest: appartamento di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo in data 11 dicembre 2019 si è verificato che lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto



salvo per:

- l'ampliamento della zona d'ingresso mediante la parziale demolizione con ricostruzione traslata del tavolato divisorio tra soggiorno ed ingresso;
- la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e disimpegno zona notte con la formazione di un unico corridoio.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale per presentazione di scheda aggiornata (pratica Docfa).

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Onorario per professionista per presentazione pratica Docfa: € 600,00 + 4% di contributo Inarcassa + 22% di IVA = € 761,28 = € 760,00 in C.T.

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 810,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pioltello è posto nella provincia est di Milano, dalla quale dista 14 chilometri, sorge a 140 metri sopra il livello del mare e conta 36.900 abitanti ed ha una superficie di 13,1 chilometri quadrati per una densità abitativa di 2.818 abitanti per chilometro quadrato. L'unità immobiliare pignorata è compresa nell'edificio in fregio a Via Cilea, in zona periferica nord-est del Comune di Pioltello, accessibile da arterie stradali di primaria importanza quali la Strada Provinciale Cassanese o la Strada Rivoltana (S.S. n.11) che collegano alla tangenziale Est di Milano. La zona, conosciuta come "Quartiere Satellite", è completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture, dei servizi di primaria e secondaria necessità. Il contesto, con densità abitativa molto elevata, è caratterizzato da insediamenti residenziali multipiano di tipo economico-popolare risalenti agli anni '60 ed aventi tipologia a torre ed in linea. La sede del Municipio e del Polo Sanitario distano circa 1,5 chilometri. Vicino all'insediamento residenziale di Via Cilea trovano ubicazione un giardino pubblico, un insediamento sportivo e, nel raggio di 1 km, scuole primarie e secondarie. L'immobile in cui è compresa l'unità immobiliare, sulla via Wagner, presenta negozi commerciali per la vendita al dettaglio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Segrate- Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Ernesto Rossi Giardino Edoardo Ferravilla.

Attrazioni storiche: ----.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 965, Autobus Z 401, Autobus Z402, in Via Mozart, direzione Segrate Cernusco s/N a 230 m.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), scuole primarie e secondarie (buone).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: in occasione del sopralluogo, effettuato in data 11 dicembre 2019, l'immobile risultava occupato dai familiari della signora Huarcaya.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi come dante causa le debentrici esegutate.

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 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Fabbricati del Comune di Pioltello al fg. 2 mapp. 594 sub. 21.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni telematiche effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi delle debentrici e dei precedenti proprietari nel ventennio anteriore al pignoramento e fino al 10/01/2020, non risultano ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli successivi alla trascrizione del pignoramento.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso: 1.118,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno solare precedente: le spese relative all'anno 2018 ammontano a € 4.675,60, il conguaglio della gestione 2018 ammonta a € 9.958,20.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute ad oggi: so-



no presenti due gestioni straordinarie: antincendio (€ 64,00) e SCIA (€ 328,00).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 'amministratore riferisce "il programma utilizzato non permette di fare la distinzione".

Cause in corso: è pendente una causa promossa da un condomino per impugnazione di una delibera di approvazione del consuntivo globale 2018.

Millesimi di proprietà: 5,57 (quota millesimi comunicati dall'amministratore ed utilizzati nella contabilità del condominio). 20,99 millesimi indicati nei titoli di provenienza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto il portone d'ingresso alla scala comune è ad una quota maggiore di circa 15 cm dal cortile, inoltre l'ascensore, che collega al quarto piano, è posto al piano rialzato rispetto all'ingresso, raggiungibile da rampa di scala con cinque gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono vincoli. Dotazioni condominiali: locale portineria.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente. Alla data della perizia non risulta registrato nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), per l'appartamento pignorato, alcun Certificato Energetico.

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: ----.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dalla documentazione consultata non risultano vincoli di questa natura.

Avvertenze ulteriori: ----.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] forza di atto di compravendita in autentica di firme Notaio Massimiliano Tornambè in Cinisello Balsamo in data 20/07/2007 rep. n. 8275/4350 - registrato a Monza 2 in data 06/08/2007 al n. 10644 Serie 1T - trascritto a Milano 2^ in data 07/08/2007 ai nn. 131291/69430. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Nota: con quest'atto [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'unità posta in Comune di Pioltello Via Francesco Cilea n. 3 composta da appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) di tre locali e servizi, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 2 mappale 594 subalterno 21. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi 20,99 sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato. Prezzo di compravendita: € 153.000,00.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Chianese in data 15/03/2002 rep. n. 74113/18435 - registrato a Gorgonzola il 22/03/2002 al n. 476 serie 1 V - trascritto a Milano 2^ in data 20/03/2002 ai nn. 35008/21229. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Nota: con quest'atto Gullotto Antonio e Senatore Angelina vendono a Muntean Gheorghe e Col-lao Chiara Aracely Susana la piena proprietà dell'unità in Comune di Pioltello Via Cilea n. 3 piano 4, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 2 mappale 594 subalterno 21.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(proprietari ante ventennio) al 15/03/2002. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Chianese in Pioltello in data 28/12/1983 rep. n. 17559 - trascritto a Milano 2^ in data 18/01/1984 ai nn. 7439/6328. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Nota: con quest'atto [REDACTED]

[REDACTED] a piena proprietà dell'unità in Comune di Pioltello Via Cilea n. 3, composta da appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) composto da tre locali oltre servizi e 20,99 millesimi di comproprietà degli enti comuni della casa. L'unità è distinta al Catasto Fabbricati al fg. 2 mappale



594 subalterno 21.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 35/62

Intestazione: Immobiliare Milano S.a.s.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione con laboratori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/1962 al n. di prot. ///.

Rilascio in data 02/03/1962 al n. di prot. ///

Abitabilità/agibilità in data 29/04/1964 P.E. n. 35/62 fabbricato n. 6

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo in data 11 dicembre 2019 si è potuto verificare che lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alla L.E. n. 74/62 fatto salvo per

- l'ampliamento dell'ingresso attraverso la parziale demolizione del tavolato divisorio esistente tra soggiorno ed ingresso e la costruzione arretrata di un divisorio in cartongesso;
- la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria (CILA) per diversa distribuzione interna dei locali. Vista la riduzione della superficie utile del locale soggiorno, la sanatoria dovrà prevedere l'utilizzo del locale adiacente alla cucina come camera e del locale adiacente al servizio igienico come soggiorno.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali.

Onorario professionista : 1.900,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**

Note: Onorario professionale per presentazione pratica CILA in sanatoria: € 1.500,00 + 4% di contributo Inarcassa + 22% di IVA = € 1.903,00 = € 1.900,00 in C.T.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 23 del 30.03.2011
Zona omogenea:	Ambiti residenziali 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità: nessuna, oltre le difformità rilevate nella distribuzione interna, sopra descritte.

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

Nel fabbricato in condominio in Comune di Pioltello Via Cilea civ. 3, scala "I": appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto (5° f.t.) di tre locali oltre cucina, servizio igienico e balconi.

Più precisamente l'unità è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi. L'appartamento presenta doppio affaccio a nord ed a sud.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Residenza: Via Francesco Cilea n. 3 Pioltello (MI) dal 29/05/2008 al 25/02/2018; Via Fratelli Vigorelli n. 9 San Giuliano Milanese (MI) dal 27/09/2018 - Civile: coniugata. Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Reyes Quintana Roxana Milagro (debitrice esecutata).

[REDACTED] - Residenza: Via Francesco Cilea n. 3 Pioltello (MI) dal 19/02/2015 - Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: Huarcaya Romero Martha Elena (debitrice esecutata).

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 4° (5° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1962.

L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato (sostituzione pavimentazione, porte interne, rifacimento servizio igienico), ha un'altezza interna di circa: 2,87/2,89.

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente, sono presenti segni di distacco dell'intonaco nei solai dei balconi.

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente stato d'uso e conservazione. L'appartamento presenta le finestre originarie risalenti agli anni '60 e finiture interne più recenti (presumibilmente risalenti agli anni '80).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno verniciato con vetri semplici** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**.
Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **non verificabile** rivestimento: **intonaco di cemento e tesserine in pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni e pareti materiale: **stabilitura** (cucina e servizio igienico) condizioni: **buone**

Nota: controsoffitto in pannelli decorati nel disimpegno, camere e soggiorno.



Portone di ingresso comune	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antincendio	tipologia: cassette UNI accessibilità VV.FF.: sufficiente condizioni: buone conformità: non ricevuta , ricevuto SCIA VV.F.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non ricevuto
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: condizioni: non verificabili conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non verificabili conformità: non presente Nota: servizio igienico dotato di lavandino, vasca, bidet, vaso ed attacco lavatrice.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: non ricevuto Nota: caldaia murale alimentata a gas metano posta in cucina, tubi di collegamento con i radiatori esterni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii (dedotta la superficie del vano scala), i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), al 30% le superfici dei balconi e dei portici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
		101,00		92,00 in C.T.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: non nota.

Impianto da verificare.

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

L'amministratore ha fornito dichiarazione di conformità degli impianti elettrici delle parti comuni condominiali (locale portineria) rilasciata dalla ditta "G. di Rota & C. S.n.c." in data 15/05/2017.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo.

Stato impianto: buono.

Epoca di realizzazione/adequamento: non nota.

Impianto da verificare.

Dichiarazione di conformità non ricevuta.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.



Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note: l'amministratore ha fornito Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (SCIA) Pratica VV.F. n. 20171 per l'attività 44/1/A (edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendio superiore a 24 metri).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Note: dichiarazione di conformità non ricevuta dall'amministratore.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: scarichi residenziali collegati alla fognatura comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;
Archivio Notarile distrettuale di Milano;
Uffici del registro DP Milano 2 – UT di Cinisello Balsamo;
Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello;
Amministrazione dello stabile di Via Cilea 3.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2019 - Semestre 1 Comune Pioltello – Fascia: periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese:

- abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo:
da 1.500,00 €/mq a 1.750,00 €/mq;
- abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo:
da 1.100,00 €/mq a 1.450,00 €/mq.

Listino "Più prezzi" pubblicato sul portale della Camera di Commercio di Milano: Comune Pioltello, anno 2019, 1° semestre:

- appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca di pregio in periferia: da 1.200,00 €/mq a 1.450,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia: da 750,00 €/mq a 1.000,00 €/mq.

La sottoscritta in considerazione del taglio e dello stato di manutenzione dell'appartamento e dell'ubicazione dell'immobile considera di attribuire all'appartamento pignorato un valore unitario pari a 1.200,00 € al mq.

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	92,00	€ 1.100,00	€ 101.200,00
Valore corpo			€ 101.200,00
Valore complessivo intero			€ 101.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,00	€ 101.200,00	€ 101.200,00

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%)

€ 5.060,00

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:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 1.500,00 x 2):

€ 0,00

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.710,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: unità immobiliare non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.140,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 93.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 75.000,00

Data generazione:

14-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 20 fotografie relative al sopralluogo dell'11 dicembre 2019.
- Allegato 2: cartografia:



- stralcio cartografia di zona;
 - stralcio foto aerea.
 - Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa;
 - n. 1 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 9/07/2019 dell'unità immobiliare pignorata;
 - n. 1 scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata presentata il 31/03/1964.
 - Allegato 4: titolo di provenienza:
 - atto di compravendita in data 20/07/2007 rep. n. 8275/4350 in autentica di firme Dott. Massimiliano Tornambè Notaio in Cinisello Balsamo.
 - Allegato 5: certificati anagrafe:
 - n. 2 certificati di residenza storici e certificato di stato di famiglia delle debentrici rilasciati dal Comune di Pioltello in data 09/10/2019;
 - estratto dell'atto di matrimonio, certificato storico di residenza e certificato di stato di famiglia rilasciati dal Comune di San Giuliano Milanese in data 14/01/2019 di una debitrice.
 - Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
 - corrispondenza intercorsa via email con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio DP II Milano in data 9/07/2019 e 16/07/2019 per verifica registrazione contratti di affitto per l'unità immobiliare pignorata;
 - lettera dell'Agenzia delle Entrate DP II di Milano – U.T. Cinisello Balsamo del 16/07/2019.
 - Allegato 7: documenti per verifica ipotecaria:
 - n. 6 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi delle debentrici e dei precedenti proprietari fino al 10/01/2020;
 - nota di iscrizione del 07/08/2007 ai nn. 131292/36166;
 - nota di trascrizione del 20/03/2002 ai nn. 35008/21229;
 - nota di trascrizione del 18/01/1984 ai nn. 7439/6328.
 - Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia:
 - Istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Pioltello via PEC in data 18/11/2019;
 - estratto del fascicolo edilizio degli atti di fabbrica con copia Licenza Edilizia, Autorizzazione di abitabilità, pianta piano tipo, planimetrie generali dell'intervento, prospetti e sezione;
 - estratto PGT e stralcio NTA.
 - Allegato 9: documenti condominio:
 - corrispondenza intercorsa con l'Amministratore del Condominio in data 12 e 13/12/2019;
 - dichiarazione di conformità impianto elettrico portineria;
 - Regolamento condominio "Nettuno";
 - SCIA VV.F. per l'attività 77/1/A.
 - Allegato 10: documenti per valutazione:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese: Comune Pioltello (Codice zona D1) relative al 1° semestre 2019;
 - stralcio del Listino "Più prezzi" del portale della Camera di Commercio di Milano, per il Comune di Pioltello, 1° semestre 2019.
- Allegato 11: attestazione invii perizia.

