



DEPOSITATO PCT

03/07/2017

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

perucci
engineering

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A

con avv. Angelo FIORITO

intervenuto: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO S.C.

con avv Davide PIACENTINI

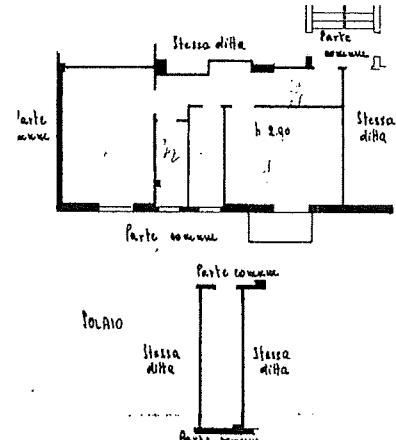
contro [REDACTED]

con avv. Enzo ADAMO

N° Gen. Rep. 863/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 4/7/17 ad ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: Maria Gabriella MENNUNI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE –Lotto 001

PIOLTELLO MI – Pza Garibaldi 10 -appartamento 51 mq. piano 3 senza ascensore

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI

Partita IVA: 13136710152

Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano

Telefono: 02 20404316

Fax: 02 92879740

Email: stefania.magni@perucciengineering.com

Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente dall'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI MILANO
N. 8184 STEFANIA MAGNI

SerialNumber = 5682
T:MGNSPN67244 2052
Data e ora della firma:
03/07/2017 19:58:27
PAESAGGIO



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

BENE: PIAZZA GARIBALDI, 10 – PIOLTELLO (MI) - LOTTO: 001

Corpo: APPARTAMENTO 51 mq. piano 4 con solaio

Categoria: A3

Dati Catastali: Fg. 9, Part. 201, Sub. 18

2. Stato di possesso

Possesso: occupato da terzi senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: SI

5. Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: PIAZZA GARIBALDI, 10 – PIOLTELLO (MI) - LOTTO: 001

Prezzo da libero: €. 32.836,00

Prezzo da occupato: €. 25.060,00

RIEPILOGO LOTTI

	PREZZO BASE D'ASTA ALLO STATO LIBERO
LOTTO 001	€ 32.836,00
LOTTO 002	€ 761.067,20
Corpo A	€ 646.567,20
Corpo B	€ 57.000,00
Corpo C	€ 57.500,00
LOTTO 003	1/2 € 8.847,00
TOTALE LOTTI	€ 802.750,20



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Beni in: PIAZZA GARIBALDI, 10 – PIOLTELLO (MI)

Appartamento 51 mq. piano 4 con solaio

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO 51 mq piano 4 con solaio

sito in Pioltello (Milano) CAP: 20090, Piazza Garibaldi 10 – piano 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - F: [REDACTED] - Piena

proprietà Residenza: 20060 [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori - Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/1 [REDACTED]

particella 201, subalterno 18, indirizzo piazza Garibaldi 10, piano 4-6, comune Pioltello (MI), categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 51 mq, rendita € 299,55

Derivante da:- Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ND

Confini: Da nord a sud in senso orario: strada/altra UI – vano scala/altra UI/ strada.

SOLAIO - Da nord a sud in senso orario: altra UI/corridoio/altra UI/strada.

CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME – DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

Sanabile con presentazione nuova scheda catastale €. 500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Pioltello, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. In posizione centrale e ben servito da trasporti e servizi la zona di Piazza Garibaldi seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale. Aree contaminate da depositi di immondizia e malvivenza con abitazioni sovraffollate da immigrati

Caratteristiche zona: centrale molto degradata

Condominio GLICINE piano 4 app. B porta centrale dx.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: SCUOLE – NEGOZI – LOCALI - UCI CINEMA PIOLTELLO, UFFICI COMUNALI, GIARDINI PUBBLICI, ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE, MOLINETTO COUNTRY CLUB, AREOPORTO LINATE, FARMACIA, NEGOZI, UFFICIO POSTALE, SPORTELLO STRANIERI, BANCA, CAMPO DI CALCIO - CENTRO SPORTIVO, SCUOLE, ESSELUNGA PIOLTELLO,

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Importanti centri limitrofi: LIMITO - SEGGIANO

Attrazioni paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESSANA

Attrazioni storiche: TENUTA TRENZANESIO

Principali collegamenti pubblici: STRADA PROVINCIALE CASSANESE BIS, MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 10 MIN AUTO, , TRENORD FERMATA LIMITO , SP 121

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo da [REDACTED]
Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore esegutato.

Note: Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano - – Ufficio Territoriale non risulta esistere Contratto di locazione intestato ai 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.

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 GIUDIZIALE attiva del 17/11/2014** Numero di repertorio 30456/2014; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale €.201.418,00 , iscritta in data 12/12/2014 ai nn. RG 112207 RP 19477.

Note: L'IPOTECA VIENE PRESA PER L'IMPORTO DI EURO 208.000,00 DI CUI EURO 201.418,00, QUALE CAPITALE INGIUNTO CON IL DECRETO N. 40796/2014 EMESSO IN DATA 17 NOVEMBRE 2014 DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI MILANO, DECRETO PUBBLICATO IN DATA 4/12/2014 PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO, ED EURO 6.582,00 DI CUI 4.634,00 A TITOLO DI SPESE LEGALI LIQUIDATE IN DECRETO, EURO 1560,00 A TITOLO DI 15% PER SPESE FORFETARIE, I.V.A. E C.P.A. E PER LA DIFFERENZA PARI AD 388,00 PER TASSA DI REGISTRO DEL DECRETO. SI PRECISA CHE IL [REDACTED] CONIUGATO IN SEPARAZIONE DEI BENI CON [REDACTED]

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva del 22/11/2014** Numero di repertorio 31073/2014; A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da DECRETO



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale €. 277.238,75, iscritta in data 12/12/2014 ai nn. RG 112206 RP 19476.

Note: L'IPOTeca VIENE PRESA PER L'IMPORTO DI EURO 284.000,00 DI CUI EURO 277.238,75, QUALE CAPITALE INGIUNTO CON IL DECRETO N. 41472/2014 EMESSO IN DATA 22 NOVEMBRE 2014 DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI MILANO, DECRETO PUBBLICATO IN DATA 10/12/2014 PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO, E PER L'IMPORTO DI EURO 6.761,25. DI CUI 4.634,00, A TITOLO DI SPESE LEGALI LIQUIDATE IN DECRETO, EURO 1560,00. A TITOLO DI 15% PER SPESE FORFETARIE, I.V.A. E C.P.A. E PER LA DIFFERENZA PARI AD EURO 567,25. PER TASSA DI REGISTRO DEL DECRETO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SpA contro [REDACTED]
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO: in data 29/03/2016 rep 16015/2016 registrato regolarmente, trascritto a MILANO 2 in data 08/04/2016 ai nn. RG 37781 RP 23925.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 800,00 presunte

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 1.600,00 presunte

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: NON ESISTE

Indice di prestazione energetica: PRESUNTA G

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]

in regime di SEPARAZIONE dei beni proprietari ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Valerio CHIANESE notaio in Pioltello, in data 26/02/1993, ai nn.52550 racc 8285; trascritto a MILANO 2, in data 05/03/1993, ai nn. RG 17346 RP 12553.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

7 PRATICHE EDILIZIE

NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Intestazione: Soc. Quartiere Residenziale LIMITO – QUARELI Milano, Cso Venezia 12. Sig. Quareli

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: nuova costruzione n. 4 edifici contrassegnati con i nomi: GLICINE -GARDENIA – ORTENSIA – GIGLIO. Pza Garibaldi

Presentazione in data 06/04/1959. NOTE: Convenzione allegata.

ABITABILITA' Soc. QUARELI QUARTIERE RESIDENZIALE LIMITO

Rilascio in data 23/09/1960.

7.1 Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO - CERTIFICAZIONI

Regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E NORMATIVO

ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati separazione cucina/sala

REDAZIONE E PRESENTAZIONE CILA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità edilizia:

DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE.

IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012. NON RISULTANO CERTIFICAZIONI RIGUARDO LE CANNE FUMARIE PERTANTO QUALUNQUE RISCALDAMENTO AUTONOMO NON DISPONE DI CONFORMITA' IN ASSENZA DI CANNA FUMARIA. POSSIBILITA' DI RISCALDAMENTO ESCLUSIVAMENTE ELETTRICO. L'INTERO EDIFICO NON DISPONE DEI REQUISITI NECESSARI ALL'OTTENIMENTO DELL'ABITABILITA'. SI RILEVA LA PRESENZA DI CALDAIETTA AUTONOMA ESCLUSIVAMENTE ACS CHE SCARICA ALL'INTERNO DELLE CANNE FUMARIE

SI RILEVA DIFFICOLTA' DI ACCENSIONE. GRAVE RISCHIO INTOSSICAZIONE FUMI/ESPLOSIONE.

conformità edilizia: **NON CONFORME**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011
Zona omogenea:	AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Norme tecniche di attuazione:	SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. Sensibilità paesaggistica alta. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	AMBITO DI CRITICITA' E DEGRADO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI PRG ZONA B1
Rapporto di copertura:	VEDI PRG ZONA B1
Altezza massima ammessa:	VEDI PRG ZONA B1
Volume massimo ammesso:	VEDI PRG ZONA B1
Altro:	NUOVI INTERVENTI NON POSSONO SUPERARE SLP ESISTENTE SOGGETTI A PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per questo quartiere non sono indicati indici in quanto valgono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a contenere il degrado

Conformità urbanistica: CONFORME

APPARTAMENTO mq. 51 con solaio, piano 4 senza ascensore.

Descrizione:

Il bene è ubicato nel comune di Piozzello (MI) in uno stabile condominiale adibito a residenza all'interno di una ZTL, al civico 10 di piazza Garibaldi al piano 4 senza ascensore - Condominio GLICINE. L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo con affaccio EST OVEST, si articola su palazzina a cortina di 6 piani fuori terra. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso della ferrovia e della strada provinciale ne accentua l'eccesso del traffico. Le parti comuni a vista si presentano in gravi condizioni di degrado.

IL SOLAIO NON E' STATO IDENTIFICATO IN QUANTO PARTE COMUNE DI ACCESSO CHIUSA. DA RICERCA ATTI DI COMPRAVENDITA NON RISULTA ALLEGATA PIANTA SOLAI.

Regolamento di condominio C. Gallavresi notaio in Milano 14/07/1964 rep 41020/15653.

Superficie complessiva di circa mq 51 - E' posto al piano: 4 senza ascensore

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ND; ha un'altezza utile interna di circa 293 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n.6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: gravemente degradato



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e vetro resinato apertura: battente condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: scarse
Plafoni	materiale: pittura lavabile - rasatura a gesso condizioni: scarse umidità e muffa in tutte le stanze. Perdita dal piano superiore
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno/cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	SI



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

CENTRALIZZATO

Stato impianto

NON FUNZIONANTE

Potenza nominale

Epoca di realizzazione/adeguamento

Impianto a norma

Esiste la dichiarazione di conformità

NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

NO

Esistenza carri ponte

NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup linda di pavimento	51	0,8	40,80
SOLAIO	sup linda di pavimento	12	0,2	2,4
TOT		63		43,2

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Porzione di immobile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-16 - Zona: D1 - Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00 - max (€/mq): 1.320,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell'Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 ;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di PIOLTELLO

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano. O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016. TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT - IDEALISTA — WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Max € 2.750 Min € 1.450
Prezzo medio €/mq 1.600,00;

Altre fonti di informazione:

professione casa - TECNO RETE – GRIMALDI - PL CASE SERVIZI IMMOBILIARI - - GRUPPO CASA.



8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO 51 mq. piano 4 con solaio.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza. Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

A Pioltello in totale sono presenti in città 2.577 annunci immobiliari, di cui 2.135 in vendita e 442 in affitto, con un indice complessivo di 73 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.450 €/m² e 2.750 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 9,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti a Pioltello è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 1.250 €/m² e 1.900 €/m². Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m².

Secondo l'OMI, per le compravendite la D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,24%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di meno dell' 1%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m ²	€ 9,5 /m ² /mese	-1,98%	appartamenti in vendita a Pioltello
bivano	€ 1.400 /m ²	€ 10,4 /m ² /mese	-2,94%	appartamenti bivani in vendita a Pioltello bivani

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D' ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	4,4	4,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	6,2	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	1900	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1400	L	3,5	4,2	L

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4 con accessori senza ascensore	43,2	900,00	€. 38.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 38.880,00
Valore corpo			€. 38.880,00
Valore Accessori			€. 2.160,00
Valore complessivo intero			€. 38.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 38.880,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPART 51mq	Con accessori	43.20	€ 900,00	€ 38.880,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

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

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

Data generazione: 10/06/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Magni

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGIATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MAGNI STEFANIA
Architetto
18/06/2017