



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche

# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO PERITALE ESTIMATIVA**



## **BENE IN COMUNE DI PIOLTELLO (MI) VIA WAGNER N° 18**



**1. ACCESSO ALL'IMMOBILE**

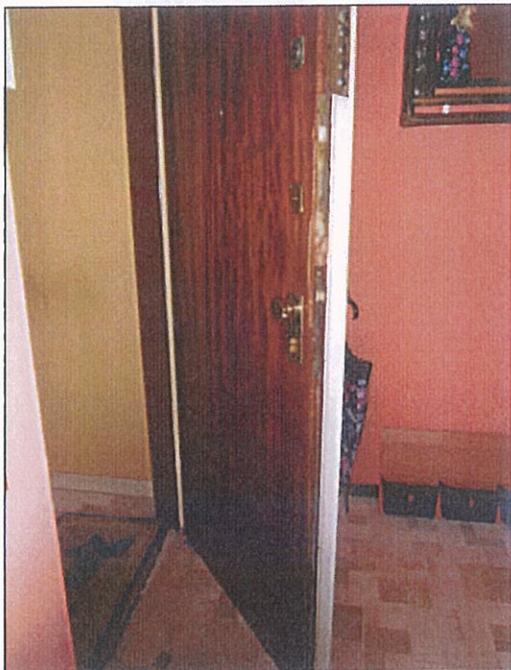
Nella data del 16 Luglio 2010, il C.T.U. comunica al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A.R. l'inizio delle operazioni peritali per il giorno Venerdì 27 Luglio 2010 alle ore 11,30.

**2. INIZIO DELLA CONSULENZA**

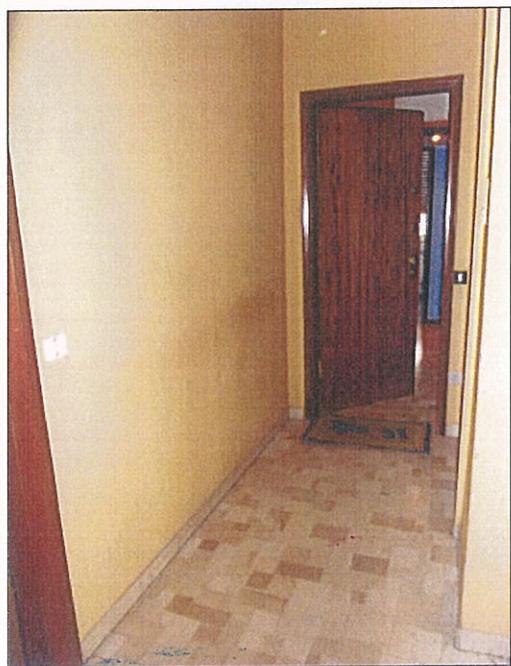
In data 27 Luglio 2010, alle ore 11,30, come disposto dal sottoscritto, sono stati effettuati i sopralluoghi di controllo e verifica presso l'immobile oggetto di causa di proprietà dei Sig.ri

\_\_\_\_\_ in Via Wagner n° 18 a Pioltello (Mi). Non si è potuto prendere visione dell'immobile, nel suo interno, in quanto i Sig.ri \_\_\_\_\_ non risultavano presenti, non avendo così la possibilità di elaborare la perizia valutativa dell'immobile oggetto di esecuzione. Dopo aver chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice la nomina di un Custode, mi sono recato in loco, in data 13 Ottobre 2010 alle ore 9,30, accompagnato dal Sig. Nogara Alessandro, Funzionario della Sivag.

In tale data, sono riuscito a prendere visione dell'immobile, al suo interno, al fine di poter elaborare la sotto elencata perizia valutativa.



**Ingresso**



**Ingresso**

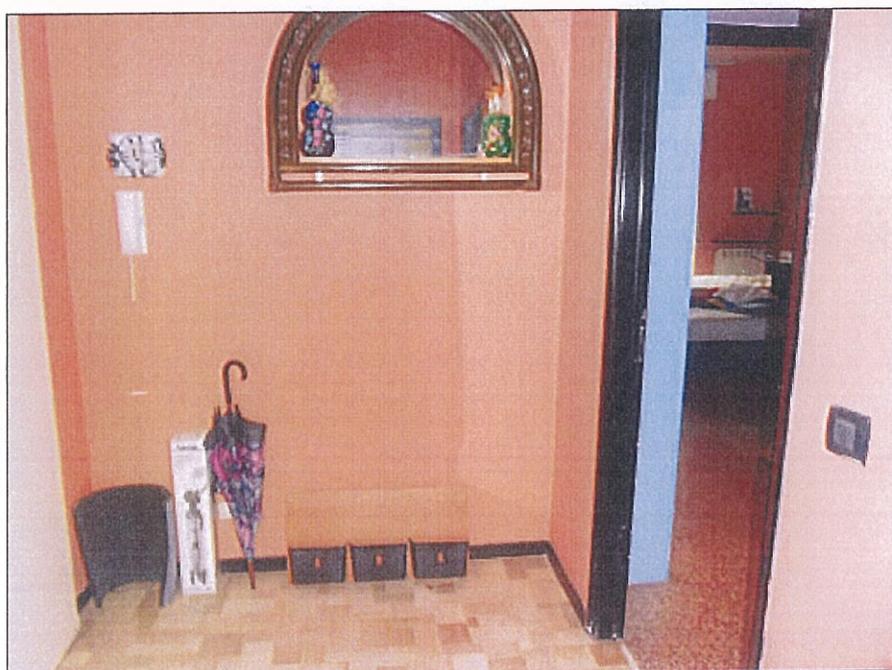


**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Disimpegno**



**Disimpegno**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale adibito a pranzo - cucina**

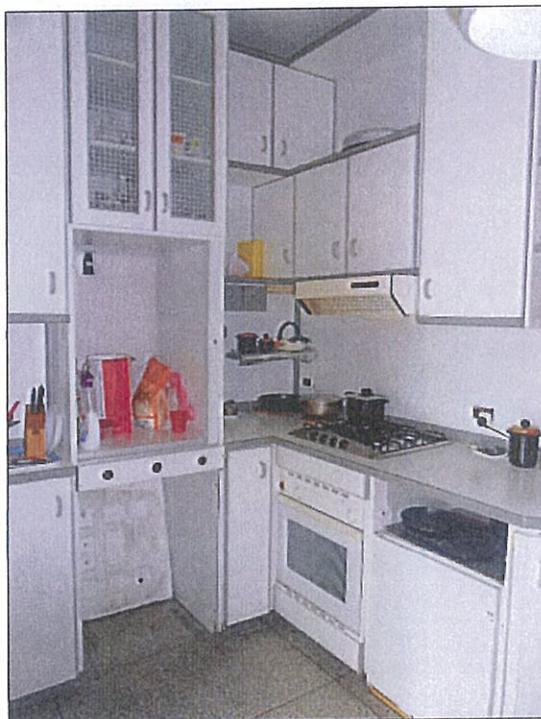


**Locale adibito a pranzo - cucina**

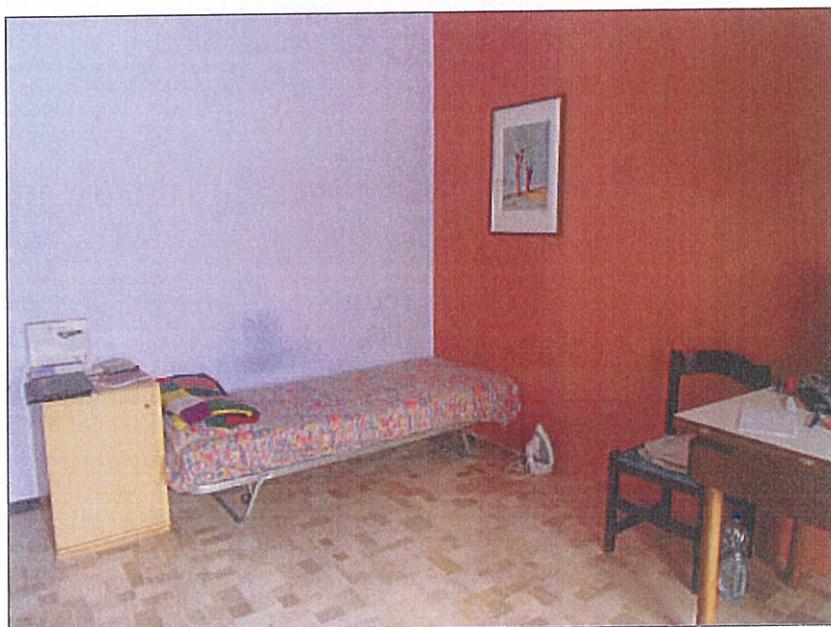


**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale adibito a pranzo - cucina**



**Locale soggiorno adibito a camera da letto**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale soggiorno adibito a camera da letto**

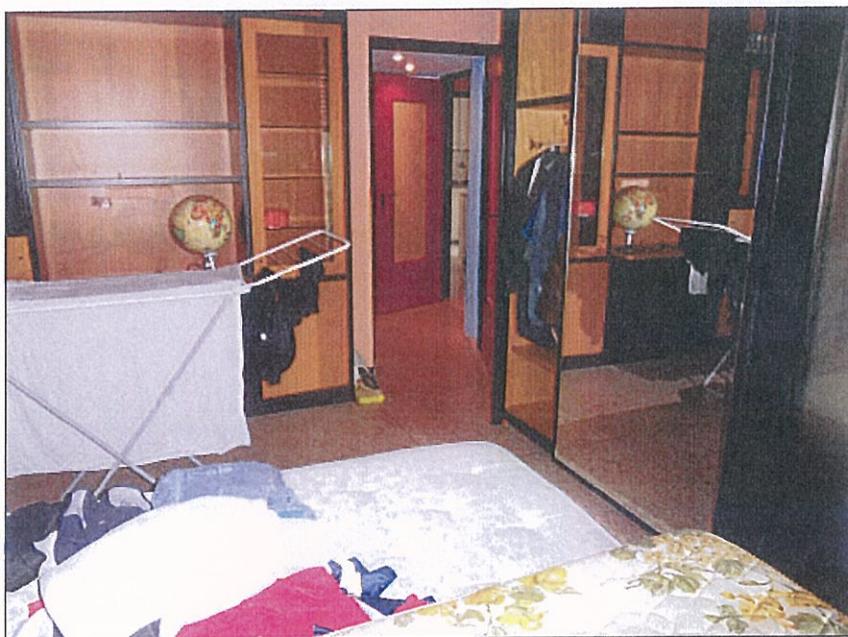


**Locale camera da letto**

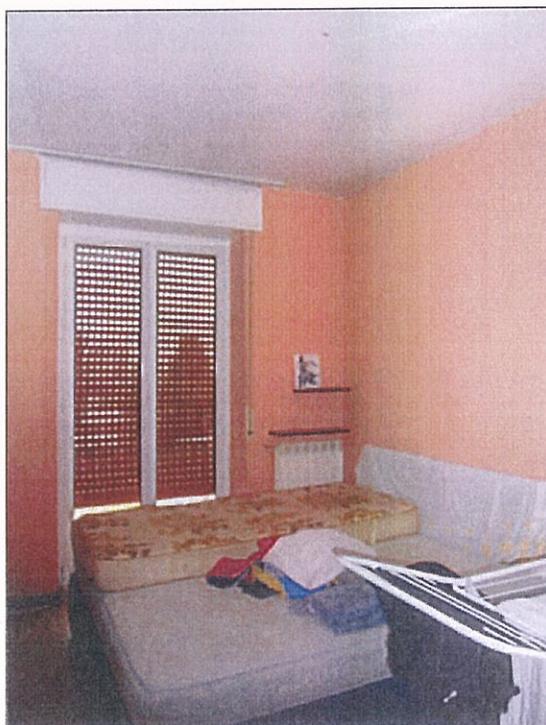


**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale camera da letto**



**Locale camera da letto**

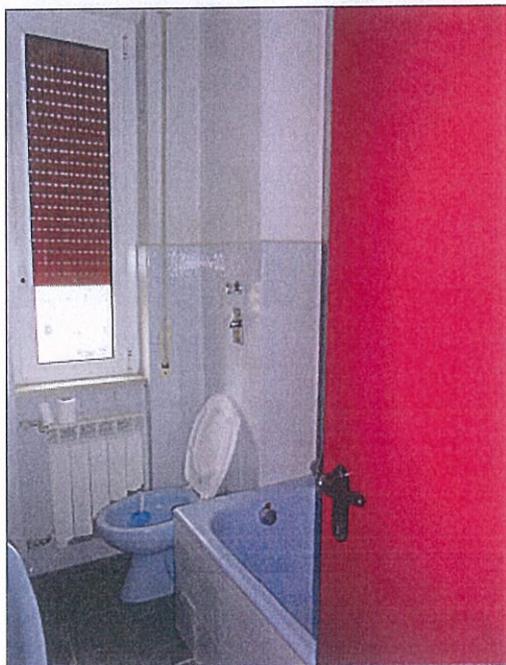


**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale Bagno**



**Locale Bagno**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Locale Bagno**



**Balcone**

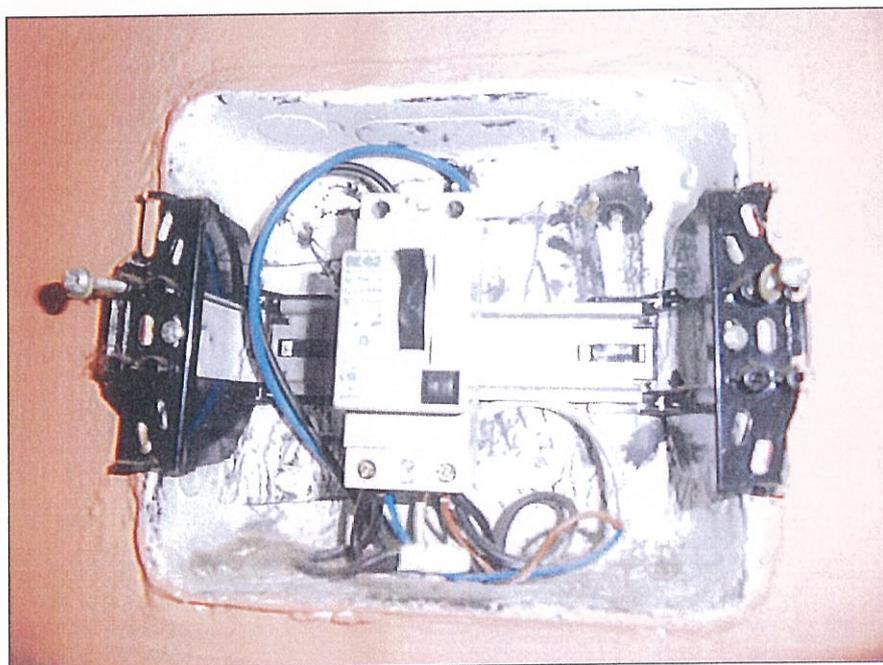


**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Balcone**



**Impianti elettrici**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edifi ed Impiantistiche



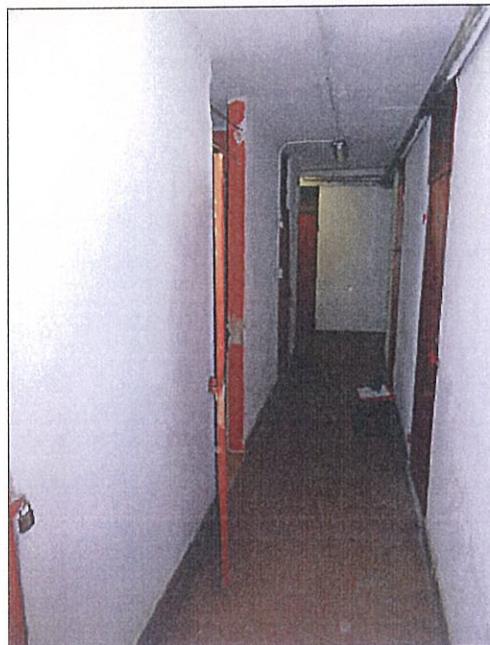
**Caldaietta a servizio riscaldamento + A.C.S.**



**Vano cantina privato**



**Vano cantina privato**



**Corridoio comune di accesso alle cantine**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche

---



**Vano scale condominiali**



**Vano scale condominiali**



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche



**Complesso condominiale**



**Complesso condominiale**



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene, oggetto di perizia di stima valutativa è situato nel Comune di Pioltello (Mi) in Via Wagner n° 18 al piano quinto.

Unità Immobiliare ubicata in fabbricato composto da nove piani più piano rialzato. L'appartamento ad uso abitativo, si trova al piano quinto ed è composto da una zona giorno, due camere da letto, piccola anticamera di accesso ad uso disimpegno, locale adibito a cucina - pranzo, più servizi. All'immobile in oggetto è annessa cantina di proprietà esclusiva.

Precisazione dei dati catastali:

- Appartamento ad uso abitazione, in affaccio su area cortilizia interna adibita a cortile e giardino condominiale: Foglio n° 2, Mappale n° 476, sub. n° 18, piano quinto, cat. A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale €. 351,19.

Coerenze dell'unità immobiliare:

Relativamente all'appartamento: a nord, altra unità immobiliare e parti comuni, ad est cortile comune, a sud cortile comune, ad ovest cortile comune.

Relativamente alla cantina: a nord, altra cantina privata e parti comuni, ad est cortile comune, a sud cortile comune, ad ovest altra cantina privata.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Creditore precedente:**

**Italfondario S.p.A.** (procuratrice di Intesa San Paolo S.p.A.), con sede in Roma, via Del Tritone n° 181, C.F. 00399750587, rappresentato, difeso ed elettivamente domiciliato, dallo Studio Legale Avv.to Giovanni Recalcati, con studio professionale in Largo Richini n° 4, 20122 Milano.



Contro:

•

Data e luogo di nascita:

Cod.fisc.:

•

Data e luogo di nascita:

Cod.fisc.:

Pignoramento notificato in data 30 Dicembre 2009 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari Di Milano 2 il 16 Febbraio 2010 ai numeri Registro Generale n° 18907/11499 e al numero di Registro Particolare n° 20435, ipoteca volontaria iscritta il 09/03/2005 per un importo complessivo pari ad **€. 246.600,00**, di cui €. 164.400,00 per capitale derivante da mutuo della durata di anni 25.

- a) Proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).
- b) L'immobile risulta di proprietà dei \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 ciascuno.
- c) Estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Proprietario dal 17 Febbraio 2005 ad oggi. Notaio: Dott.ssa Della Chà Chiara con Studio Professionale in Milano. Trascritto c/o i competenti uffici della conservatoria di Milano in data 8 Marzo 2005, repertorio n° 3334. Acquistato dai Sig.ri \_\_\_\_\_



## DESCRIZIONE DEL BENE

- 3.1. L'unità immobiliare in oggetto, come precedentemente esposto, è stata oggetto di valutazione visiva, in quanto mi è stato possibile accedervi.

Le dimensioni dei locali sono da considerarsi precise, esse sono state ricavate da piante di progetto e da rilievo planimetrico eseguito in loco. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con le altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

Altezza interna Appartamento cm. **293,00**

Sup. complessiva commerciale mq. **65,00**

Destinazione urbanistica: **non presente**

Destinazione funzionale: **Parte di territorio totalmente edificata, diversa dalla zona "A", senza residuo di edificabilità.**

Zona Omogenea: **"B1"**

### Appartamento:

Foglio Catastale: n° 2

Mappale Catastale: n° 476

Subalterno: n° 18

Piano: 5 + S1

Categoria: A/3

Classe: 4

Consistenza: 4 vani.



R.C.E. €. 531,19.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale - Popolare.

Principali servizi offerti dalla zona: Essendo zona non centrale, non garantisce una moltitudine di servizi, commerciali, sociali, trasporti ecc.

Servizi Pubblici: Autobus, metropolitana.

### **3.2. Caratteristiche:**

Cortile interno: Si.

Imp. Citofono: Si, verso lato strada.

Facciata Fabbricato: in buono stato.

Serramenti esterni condominio: in buono stato.

Ascensore: Si.

Portineria: Si.

Stato di manutenzione fabbricato: in buono stato.

Il tetto: a multifalde in tegole marsigliesi.

Serramenti interni: in buono stato.

### **3.3. Caratteristiche specifiche appartamento:**

Porta ingresso: in legno ad un anta.

Porte interne: In legno.

Pareti interne: In laterizio con finitura a civile.

Soffitti: In laterizio con finitura a civile.

Servizi: In discreto stato, completo di tutti i sanitari.

Pavimenti – locali: In ceramica.



3.4. **Caratteristiche impianti:**

Elettrico: in discreto stato, non nel rispetto delle normative vigenti.

Gas: Si, in discreto stato, nel rispetto delle normative vigenti.

Idrico: Si, in discreto stato, nel rispetto delle normative vigenti

Telefonico: non presente.

Termico: Presente a piastre radianti, impianto termoautonomo.

Condizionamento: non presente.

Stato d'uso manutentivo: in discreto stato.

Serramenti esterni: non richiedono interventi manutentivi.

4. **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Attualmente l'immobile risulta occupato dal :

5. **FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente.**

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale , gravanti sul bene , che saranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- a) Domande giudiziali. Non presente.
- b) Atti di asservimento urbanistici , eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. Non presente.
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale



trascrizione. Non presente

- d) Altri pesi o limitazione d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù. Non presente

**FORMALITA', VINCOLI, ONERI** a carico della procedura. Iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

Banca Intesa S.p.A. Milano ipoteca volontaria iscritta il 09/03/2005 per un importo complessivo pari ad €. 246.600,00.

Per eventuali interessi di mora come sopra determinati, spese giudiziali, stragiudiziali ripetibili ed irripetibili, anche se non liquidate con sentenza, premi di assicurazione, imposte, tasse ed accessori e per ogni altra spesa cui i creditori dovessero andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito, sul seguente bene immobiliare, comprensivi di pertinenze, dipendenze, accessioni nulla escluso ed eccettuato e tutto compreso.

6. **VERIFICARE REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA** del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01:indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale



concessione/permesso in sanatoria ( con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967:

Come precedentemente descritto, si è potuto constatare la regolarità edilizia nel rispetto di quanto riscontrato c/o gli uffici competenti. Non esiste agli atti dichiarazione di agibilità dell'immobile in oggetto, sotto il profilo catastale, compare agli atti scheda, per la quale si può dichiarare in merito allo stato di aggiornamento, la non presenza di variazioni agli atti in confronto con il reale stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo è stato possibile verificare e, di conseguenza dichiarare che non sono presenti opere realizzate in abuso edilizio.

7. **AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota:

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel comune di Milano. I prezzi medi per zona sono tratti dalla "Pubblicazione Rilevazione Prezzi degli immobili di Milano e Provincia" n. 33 del II semestre 2009, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione "FIMAA Milano". Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile direttamente inserite dall'utilizzatore del servizio. Tali coefficienti insistono su altrettante categorie differenzianti: zona, caratteristiche dell'immobile non modificabili, caratteristiche dell'immobile modificabili, opere di ristrutturazione necessarie per riportarlo a nuovo. Ne è derivato un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq dell'immobile in oggetto e quello di un immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.



Per l'immobile oggetto di stima, essendo lo stesso dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo viene prodotta dal sottoscritto C.T.U. certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

#### **Ubicazione:**

L'immobile si colloca al piano quinto di un edificio nel comune di Pioltello (Mi), in Via Wagner n° 18.

#### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in un'area di medio pregio, caratterizzata dalla presenza di viali alberati, con piste ciclabili, con scarso traffico, senza particolari problemi di parcheggio e da scarso inquinamento acustico. L'immobile non è ottimamente servito dai mezzi pubblici e non lontano da esso si colloca un giardino pubblico attrezzato. Si segnala la vicina presenza di negozi di prima necessità. E' possibile raggiungere centri scolastici a piedi. Sono presenti centri sociali e sportivi nelle vicinanze dell'immobile e nelle vicinanze si segnalano chiese/oratori. L'immobile si colloca al piano quinto di un edificio di nove piani (più il piano rialzato), la cui costruzione risale tra il 1970 e il 1980, con portineria, con ascensore e caratterizzato da un aspetto architettonico di classe media. L'ingresso all'edificio può essere considerato di discreto livello. Le parti comuni dell'edificio non richiedono interventi di ristrutturazione. L'alloggio si sviluppa su un solo piano. L'alloggio prende aria/luce da facciate in affaccio su area cortilizia



adibita a cortile/giardino interno, da esso si ha una vista discreta e complessivamente si può considerare di standard medio. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento termoautonomo. La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione non richiedono interventi di ristrutturazione, esclusivamente opere di totale imbiancatura. L'immobile è attualmente occupato da uno dei due comproprietari (al 50% cad.) Sig.

### **Superficie commerciale**

La superficie dell'immobile è di **65,00** mq.

### **Considerazioni generali di mercato**

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile.

### **Valutazione dell'immobile**

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di:

#### **PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO APPARTAMENTO**

(1/1 del diritto di Proprietà)

**Valore commerciale immobile **OCCUPATO**, a corpo nello stato di fatto.**

**Euro 129.000,00 (Centoventinovemila/00).**



Valore di riferimento per immobile occupato: €. 129.000,00

Per immobile libero + 7%: €. 9.030,00

Valore di riferimento per immobile libero €. 138.030,00

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO APPARTAMENTO**

(1/1 del diritto di Proprietà)

**Valore commerciale immobile LIBERO, a corpo nello stato di fatto.**

**Euro 138.030,00 (centotrentottomilazerotrenta/00).**

Con la presente relazione, il sottoscritto Geometra Maldini Luca ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

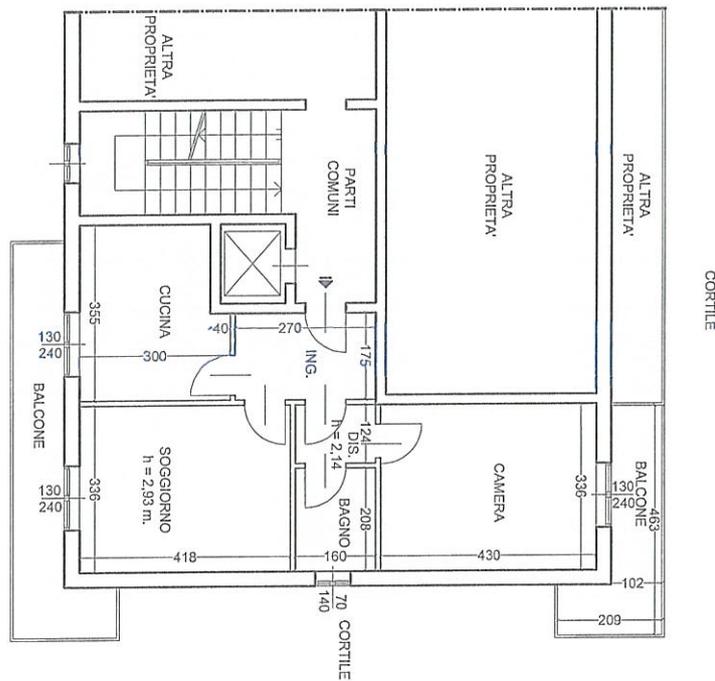
Allegati alla presente perizia:

1. Avviso inizio operazioni peritali, copia raccomandate relative agli avvisi.
2. Copia raccomandate relative agli avvisi.
3. Elaborato Tecnico Peritale, rappresentazioni fotografiche.
4. Visura planimetrica catastale.
5. Elaborazione informatica grafico - planimetrica dell'immobile in oggetto.
6. Invio copia della relazione della causa in oggetto, come depositata in cancelleria, ai creditori.
7. Trasferimento elaborato peritale su supporto informatico (D.V.D.)

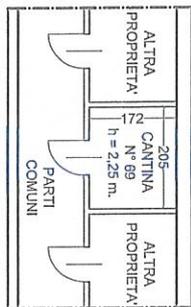
Milano, 29/10/2010

il C.T.U.

Maldini Geom. Luca



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA CANTINATO



**Studio Tecnico Geom. Maldini Luca**  
 Consulenze e progettazioni civili, industriali, impiantistiche  
 Sede: Via Plinio n° 41, 20129 Milano; Tel 02/29529648, Fax 02/74281176  
 e-mail: l.maldini@cosip.it - maldini\_l@yahoo.it

IL TECNICO PROGETTISTA

COMM.	TAVOLA	SCALA	DATA	REV	DIS	PROG
15/10	UNICA	1:100	25/10/10	0	O.A.	M.L.

COMMITTENTE  
**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE III° CIVILE**  
**R.G. 218/10**

---

DENOMINAZIONE AZIENDALE E INDIRIZZO  
**VIA WAGNER N° 18 - PIOLTELLO (MI)**

OGGETTO  
**RILEVO PLANIMETRICO**  
**PIANTA PIANO QUINTO E PIANO CANTINATO**