

1908/2011

Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. = 1908/2011 G.E. = dott.ssa Maria Stella COGLIANDOLO

Procedente: : UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

contro

Esecutata: :

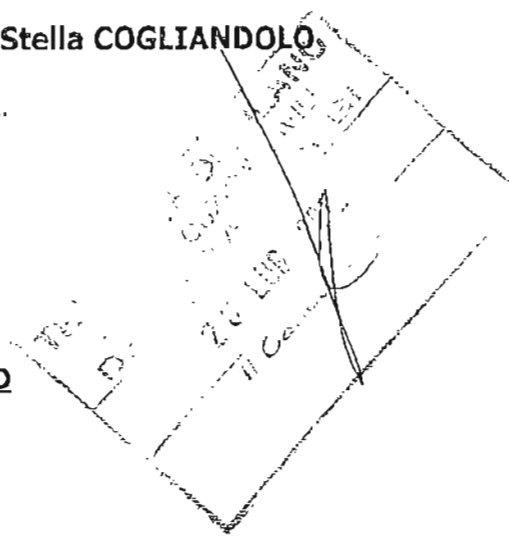


**PERIZIA DELL'ESPERTO**

**BENE PIGNORATO**

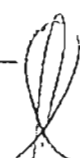
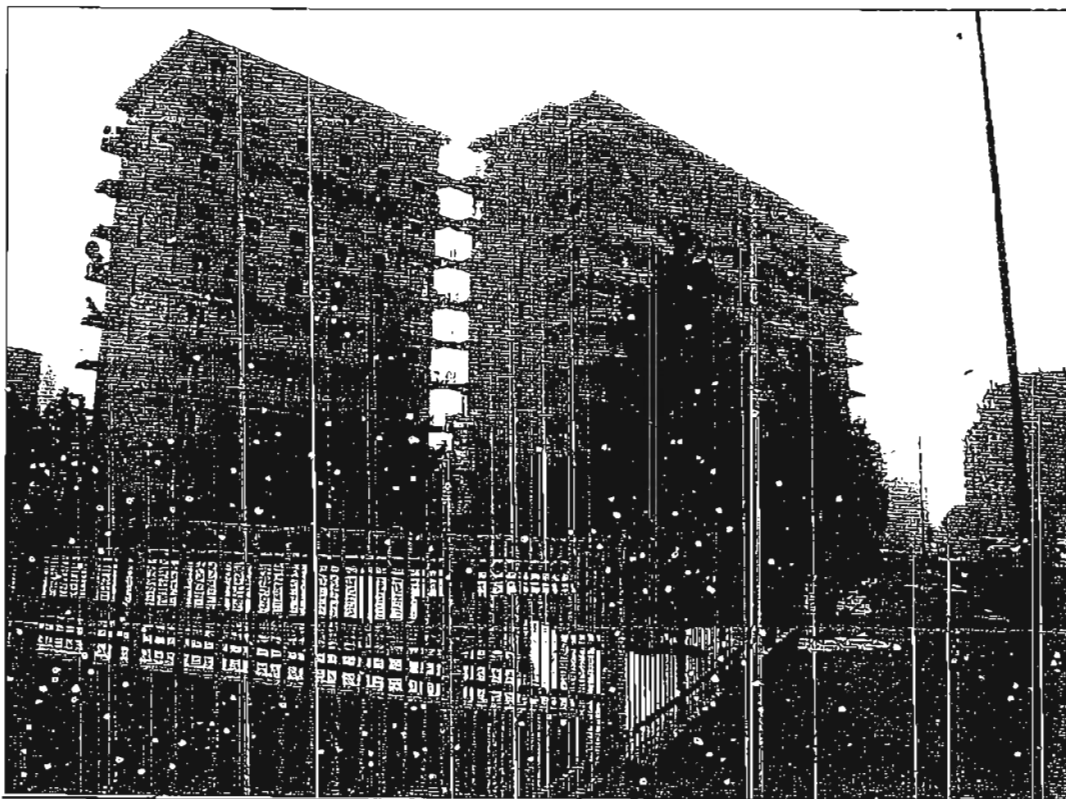
In Comune di Pioltello (MI) – via Wagner n. 18

Appartamento sito al settimo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi con annesso vano cantina al piano seminterrato.



STUDIO ARCHIMIA

Milano 20151 – Via Lampugnano, 105 - Tel. 02.33.49.60.95 – Fax 02.38.00.03.64 – e-mail [archimia@archimia.it](mailto:archimia@archimia.it)



**INDICE**

PREMESSA.....	3
QUESITO .....	3
ESAME DEGLI ATTI.....	7
RISPOSTE AL QUESITO .....	8
1. Accesso all'immobile.....	8
2. Identificazione del bene.....	8
2.1. Estremi atto di pignoramento .....	9
2.2. Estremi atto di provenienza.....	9
3. Ubicazione e descrizione del bene.....	10
3.1. Premessa.....	10
3.2. Inquadramento topografico .....	10
3.3. Il complesso.....	10
3.4. Appartamento in esame.....	11
3.4.1 Conformità.....	11
3.4.2 Finiture interne .....	12
4. Stato occupativo del bene .....	13
5. Formalita' a carico dell'acquirente.....	13
6. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene.....	13
6.1 Oneri di cancellazione .....	14
7. Regolarita' edilizia ed urbanistica .....	15
8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformita' degli impianti .....	15
9. Valore del bene.....	16
9.1 Riepilogo costi.....	17
ALLEGATI: .....	18

**PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403, premesso che:

- in data 22.11.2011 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Maria Stella Cogliandolo;
- in data 29.12.2011 ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in data 15.02.2012 ha depositato la comunicazione di impossibilità di accesso all'immobile, così come previsto dal quesito, rimanendo in attesa del provvedimento del Giudice e chiedendo contestualmente nuovo termine per il deposito della relazione peritale;
- in data 27.02.2012 il G.E. ha provveduto alla nomina del custode, avvocato Giorgio Bernardini;
- in data 05.07.2012 ha effettuato il prescritto sopralluogo interno, alla presenza del custode e con l'ausilio di un fabbro;
- in occasione del giuramento del 29.12.2011 il G.E. ha formulato all'esperto il seguente QUESITO:

**QUESITO**

*"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex. Art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

***PROVVEDA*** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da

effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*
  - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
  - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*
  - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui 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. Indichi i costi a ciò necessari.*
7. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, 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'art. 46 del D.Lvo 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.*
8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.
- c) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione.

### **ESAME DEGLI ATTI**

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e sufficiente identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile a firma del dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (VA), ricoprente l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della planimetria e della visura catastale del bene;
- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la nota di trascrizione dell'atto di provenienza, non presente agli atti.

Quanto acquisito viene qui allegato.

## **RISPOSTE AL QUESITO**

### **1. Accesso all'immobile**

A seguito di lettera raccomandata a/r trasmessa al debitore ed al legale del creditore precedente, il sottoscritto in data 24.01.2012 ha effettuato il prescritto sopralluogo senza poter accedere all'interno dell'appartamento poiché non era presente nessuno.

Conseguentemente ha depositato la comunicazione di impossibilità di accesso, così come previsto dal quesito, rimanendo in attesa del provvedimento del Giudice e chiedendo contestualmente nuovo termine per il deposito della relazione peritale.


In data 27.02.2012 il G.E. ha disposto la nomina del custode giudiziale, avvocato Giorgio Bernardini per l'accesso all'immobile. Previo accordo telefonico con il suddetto, in data 05.07.2012 è stato possibile effettuare il sopralluogo interno.

### **2. Identificazione del bene**

#### **In Comune di Pioltello (MI) – via Wagner n. 18**

Appartamento sito al settimo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- piena proprietà pari a 1/1 di 

Foglio 2 – mapp. 474, sub. 24 – via Wagner Riccardo n. 18 - piano 7-S1 - cat. A/3 – cl. 3 – vani 4 - R.C. € 299,55.

#### **Coerenze da nord in senso orario**

Appartamento: cortile comune per due lati; vano scala, pianerottolo comune ed



altro appartamento; cortile comune su via Wagner.

Cantina; corridoio d'accesso; altra cantina per tre tratte.

### **2.1. Estremi atto di pignoramento**

Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 23.06.2011 Reg. Gen. 70777 - Reg. Part. 40816, il creditore procedente UNICREDIT S.p.A. sottopose a pignoramento immobiliare per un credito di Euro 153.862,30 oltre interessi e spese, a carico della signora [REDACTED] il bene immobiliare sito nel Comune di Pioltello, in via Wagner n. 18 e così descritto:

*"Appartamento al piano settimo composto da due locali e servizi con annesso un vano cantina al piano seminterrato il tutto identificato e censito presso il Catasto Fabbricati (NCT) del Comune di Pioltello (MI) come segue: foglio 2, mappale 474, sub. 24, p-7/S, scala 1, Cat. A/3, classe 3, vani 4,0, r.c. 299,55; confini ..... omissis"*

### **2.2. Estremi atto di provenienza**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile a firma del dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (VA), si è accertato che la proprietà del bene oggetto di perizia pervenne all'esecutata in forza di atto di compravendita del 23.06.2004 Rep. 21322/1626 a rogito dott. Massimo Milone, Notaio in San Giuliano Milanese (MI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 02.07.2004 ai nn. 96304/48682, dalla signora Isabella Gianvecchio.

Diritti reali sul bene oggetto del pignoramento:

- piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

### **3. Ubicazione e descrizione del bene**

#### **3.1. Premessa**

L'unità pignorata è ubicata nel Comune di Pioltello (MI), in via Wagner n. 18 ed è costituita da un appartamento sito al settimo piano composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina e bagno oltre due balconi e con annesso vano cantina al piano seminterrato.

#### **3.2. Inquadramento topografico**

Il comune di Pioltello è un centro abitato di circa 31.000 abitanti distribuiti su un territorio di circa 13 km<sup>2</sup>, situato a 6,5 km dal confine di Milano in direzione est. E' collegato a Milano da tre grandi arterie: la Statale 11 Padania Superiore, proveniente da Vimodrone, la Provinciale 103 Cassanese, proveniente da Segrate, e la provinciale 14 Rivoltana, che collega Pioltello con l'idroscalo e l'aeroporto di Linate. A questi collegamenti si aggiunge la ferrovia Milano-Treviglio con stazione a Limite, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia. Un treno navetta lo collega con Greco e l'Università di Milano Bicocca ed un servizio autobus con la fermata di Cernusco della linea 2 della metropolitana.

Pioltello confina con i comuni di Cernusco sul Naviglio (a nord), Rodano (a est), Peschiera Borromeo (a sud), Segrate e Vimodrone (a ovest).

La via Wagner è inserita in un contesto a connotazione prevalentemente residenziale, nella zona del comune compresa tra la strada Padania Superiore a nord e la strada Cassanese a sud. L'area urbana immediatamente circostante è sufficientemente dotata dei principali servizi quali scuole, banche, negozi ed uffici pubblici.

#### **3.3. Il complesso**

Il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia, fa parte di un complesso, edificato sul finire degli anni '60, costituito da due corpi di fabbrica di 10

piani fuori terra oltre un piano interrato, di cui uno a pianta più grande con due vani scala "A" e "B" ed uno più piccolo con il vano scala "C".

Le facciate sono in klinker verde scuro 20x7 al piano terra e color panna 10x10 agli altri piani. Sono presenti balconi in aggetto per tutta la lunghezza, con parapetto in metallo verniciato di bianco. I serramenti sono bianchi con tapparelle in pvc marrone chiaro. La copertura è piana. Sono presenti ampie aiuole piantumate con vialletti pavimentati in beole e viale carraio pavimentato in asfalto. Il complesso ha una recinzione metallica verde su muretto in c.a. con siepe in alloro. L'accesso pedonale con citofono a lato è protetto da una tettoia. Il portone del corpo scala "A" è in alluminio anodizzato con ampia specchiatura ed altro citofono a lato. L'androne è pavimentato in breccioline di vari colori con disegni decorativi; le pareti sono rivestite a tutt'altezza con lastre di porfido grigio verde. Il plafone è rivestito di tappezzeria decorata. Il vano scala ha i gradini in marmo ed il parapetto in ferro con corrimano in legno. Le pareti sono rivestite in intonaco plastico giallo con finitura a buccia d'arancia. E' presente il servizio di portineria limitatamente alla mattina.

### **3.4. Appartamento in esame**

L'unità è sita al settimo piano del fabbricato identificato con il mappale 474 con accesso dal vano scala "A" e con triplice affaccio sul cortile. E' composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 61,04 ed altezza interna di m 2,88 oltre a due balconi per una superficie di m<sup>2</sup> 14,96 e ad un vano cantina al piano seminterrato per una superficie lorda di m<sup>2</sup> 4,32 ed altezza interna di m 2,50.

#### **3.4.1 Conformità**

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la conformità con la scheda catastale qui

allegata.

### 3.4.2 Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso con le finiture originarie dell'epoca ed in condizioni generali di conservazione e manutenzione mediocri.

*Pavimentazione:* in ceramica cm 30x30 in tutti i locali.

*Rivestimento:* tinta chiara nelle camere e nel corridoio; rivestimento in ceramica cm 20x20 fino ad un'altezza di m 2,00 e di colore bianco in cucina e beige in bagno.

*Plafoni:* tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

*Dotazione bagno:* lavabo, vasca, bidet e wc.

*Serramenti:* in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc.

*Portoncino d'ingresso:* in legno ad anta unica del tipo blindato.

*Porte interne:* in legno tamburato.

*Balconi:* piastrelle in grès color mattone.

*Impianto elettrico:* con interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Il quadretto d'utenza con salvavita, due magnetotermici ed il conduttore di tenuta, è collocato a fianco della porta d'ingresso.

*Impianto di riscaldamento:* centralizzato con radiatori in acciaio.

*Impianto idrico:* acqua calda sanitaria a mezzo di caldaietta murale a gas posta in cucina con contatore nella prossimità.

Per il calcolo della superficie equivalente complessiva, si riporta la seguente tabella:

<b>Superficie commerciale di m<sup>2</sup> 65,21 così calcolata:</b>			
-	61,04 m <sup>2</sup> x 1,00	appartamento	= m <sup>2</sup> e 61,04+
-	14,96 m <sup>2</sup> x 0,25	balconi	= m <sup>2</sup> e 3,74+
-	4,32 m <sup>2</sup> x 0,10	cantina	= m <sup>2</sup> e 0,43+
	<b>TOTALE</b>		<b>= m<sup>2</sup>e 65,21#</b>
m <sup>2</sup> e = superficie equivalente = superficie commerciale			

#### **4. Stato occupativo del bene**

Durante il primo sopralluogo del 14.02.2012, concordato telefonicamente con la signora [REDACTED] non è stato possibile accedere all'interno del bene ed accertarne direttamente lo stato occupativo in quanto all'appuntamento non si è presentato nessuno. Successivamente, in data 05.07.2012, a seguito dell'accesso forzoso avvenuto con il custode, avvocato Bernardini e con l'ausilio di un fabbro, è stato possibile constatare che l'appartamento risulta disabitato.

Comunque dalle verifiche effettuate in data 16.01.2012 dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutata, così come risulta dall'allegata dichiarazione. L'immobile è pertanto da considerarsi libero. Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato, come richiesto dal quesito.

#### **5. Formalità a carico dell'acquirente**

Il sottoscritto ha rivolto all'Amministratore, a mezzo posta elettronica, la richiesta relativa alla condizione dell'esecutata rispetto alle spese condominiali.

L'Amministratore non ha ancora dato risposta. L'esperto provvederà a depositare l'eventuale comunicazione dell'Amministratore.

#### **6. Ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile sopra richiamato, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 44073/9008 del 29.05.1991 per ipoteca volontaria per una somma di € 41.316,55 a garanzia di mutuo a favore di BANCA PROVINCIALE LOMBARDA S.p.A., a carico del signor [REDACTED] e gravante sul bene oggetto del pignoramento ma priva di efficacia per decorso del ventennio, così come attestato nella relazione notarile suddetta;
- 2) iscrizione nn. 72052/16543 del 24.09.1992 per ipoteca volontaria per una somma di € 75.769,39 a garanzia di mutuo a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.p.A., a carico dei signori [REDACTED] e gravante anche sul bene oggetto del pignoramento;
- 3) iscrizione nn. 11142/2237 del 11.02.1994 per ipoteca giudiziale per una somma di € 17.205,94 a favore di CARIPLO S.p.A. e a carico del signor [REDACTED];
- 4) iscrizione nn. 96305/22327 del 02.07.2004 per ipoteca volontaria per una somma di € 300.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A., a carico della signora [REDACTED] e gravante sul bene oggetto del pignoramento;
- 5) trascrizione nn. 70777/40816 del 23.06.2011 per pignoramento immobiliare, per un credito di Euro 153.862,30 oltre interessi e spese, a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. e a carico della signora [REDACTED]

### **6.1 Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio.

Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

▪ n. 1 pignoramento	x € 262,00	= € 262,00+
▪ n. 2 ipoteca volontaria	x € 35,00	= € 70,00+
▪ n. 1 ipoteca giudiziale di € 17.205,94		
	(€168,00 + 35,00 + 59,00)	= € 262,00=
TOTALE		<u>€ 594,00#</u>

## **7. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene in esame è stato edificato con concessione anteriore al 01.09.1967 e successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

## **8. Certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti**

Rilevato quanto segue:

- che agli atti non sono presenti l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;
- che la certificazione notarile non è estesa all'accertamento dei documenti in parola;
- che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente alla normativa che ha

istituito tali obblighi documentali;

il CTU segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza.

Tale atto andrà redatto da tecnico abilitato e l'importo dell'onorario può essere stimato in € 500,00 oltre IVA ed oneri di legge;

- quanto all'attestato di certificazione energetica, come disposto dal quesito, l'esperto ha provveduto ad acquisire la predetta certificazione avvalendosi, dell'opera di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia. Il documento A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) relativo all'immobile in esame viene allegato alla presente relazione.

## **9. Valore del bene**

Il sottoscritto dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nella zona, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per ubicazione e consistenza oscillano tra i 1.300,00 e i 2.000,00 €/mq.

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, per le "abitazioni di tipo civile" con uno stato conservativo "normale", vanno da € 1.400,00/m<sup>2</sup> a € 1.500,00/m<sup>2</sup> per la zona periferica e da € 1.600,00/m<sup>2</sup> a € 1.950,00/m<sup>2</sup> per la zona centrale del comune di Pioltello.

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 40 – 2° semestre 2011, indica da € 1.150,00/m<sup>2</sup> a € 1.300,00/m<sup>2</sup> il valore per unità di superficie degli appartamenti



vecchi (oltre 40 anni), per la zona periferica del comune di Pioltello e da € 1.500,00/m<sup>2</sup> a € 1.600,00/m<sup>2</sup> il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi (oltre 40 anni), per la zona centrale del comune di Pioltello.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato l'esperto stima il valore della piena proprietà del bene in esame come segue:

LIBERO: a corpo in € 105.000,00 (euro centocinquemila/00)

OCCUPATO: a corpo in € 90.000,00 (euro novantamila/00)

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA						
BENE	superficie	Coeff	Sup. equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €	
Appartamento	m <sup>2</sup> 61,04	1,00	m <sup>2</sup> 61,04	1.600	97.664,00	
Balconi	m <sup>2</sup> 14,96	0,25	m <sup>2</sup> 3,74	1.600	5.984,00	
Cantina	m <sup>2</sup> 4,32	0,10	m <sup>2</sup> 0,43	1.600	688,00	
<b>SOMMANO</b>			<b>m<sup>2</sup> 65,21</b>	<b>1.600</b>	<b>104.336,00</b>	
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>105.000,00</b>	

### 9.1 Riepilogo costi

- Dichiarazione conformità Impianti (cfr Cap. 8)	€.	500,00 <sup>(1)</sup> +
- Oneri di cancellazione (cfr Cap. 6.1)	€.	594,00 =
<b>TOTALE</b>	€.	<u>1.094,00</u>

(1) Oltre IVA e oneri di legge

Milano, 23 luglio 2012

In fede

CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO

CARRETTA LUIGI

architetto

27/07

**ALLEGATI:**

1. inquadramento geografico;
2. stradario comunale;
3. copia planimetria catastale;
4. copia visura catastale;
5. copia estratto di mappa;
6. dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate;
7. lettera all'esecutata;
8. attestazione del CTU dell'invio dell'elaborato peritale;
9. fascicolo fotografico;
10. sunto ipoteche;
11. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica);
12. nota di trascrizione dell'atto di acquisto.