

**Studio Tecnico Alessandro Racanati**

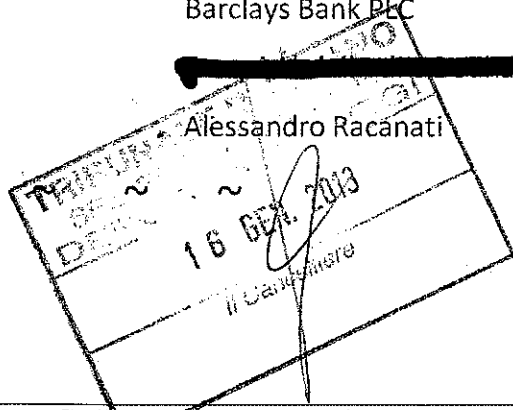
VIA POMPEO MARCHESI, 59 - 20153 MILANO  
fax 02 41 75 91 - tel. 328 87 31 941 - a.racanati@libero.it

Cod. Fisc. RCN LSN 73S20 F205U - Partita IVA 03807730969

**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI**  
**R.G.E. N° 461/2011**  
Prossima udienza: 24/01/2013

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno  
 Creditore procedente: Barclays Bank PLC  
 Debitore esecutato: ~~\_\_\_\_\_~~  
 Estimatore: Alessandro Racanati

**Oggetto di stima**

Tipo di immobile: residenziale

**Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria**

Ubicazione: Comune di Pioltello - piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, Piano: 2. Consistenza: appartamento al piano II, composto da due locali e servizi, oltre vano soffitta al piano VI-sottotetto. Confini: cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, cortile comune. N.C.E.U.: Fg ~~\_\_\_\_\_~~.

**Esito della valutazione**

**Valore di mercato stimato € 60.000,00**  
 Valore di vendita forzata € 27.000,00

**Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima**

Vedi paragrafo conclusioni

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Atto di provenienza conforme a dati catastali  | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |
| Stato dei luoghi conforme allo stato catastale | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |
| Conformità urbanistica                         | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |
| Contratti di locazione                         | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| Formalità a carico dell'acquirente             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |
| Formalità a carico della procedura             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |

Data sopralluogo 02/11/2012

Data stima 12/2012

**Data deposito telematico 24/12/2012**

Data deposito cartaceo 15/01/2013

Certificatore Energetico Regione Lombardia  
Geomtra asseverante pratiche Edilizie, Urbanistiche e Catastali

Consulente Tecnico Tribunale di Milano  
Valutatore Esperto Indipendente ISO 19024 CCS - B01

Sommario	
OPERAZIONI PERITALI.....	4
RELAZIONE DI CTU.....	4
<b>RISPOSTA AL PUNTO 1</b> .....	4
DATA DEL SOPRALLUOGO.....	4
<b>RISPOSTA AL PUNTO 2</b> .....	4
ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO.....	5
ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E CONFORMITA' A DATI CATASTALI.....	5
DATO CATASTALE.....	5
COERENZE.....	5
<b>RISPOSTA AL PUNTO 3</b> .....	6
DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO.....	6
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
<b>RISPOSTA AL PUNTO 4</b> .....	7
STATO DI POSSESSO.....	7
<b>RISPOSTA AL PUNTO 5</b> .....	8
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL' ACQUIRENTE.....	8
<b>RISPOSTA AL PUNTO 6</b> .....	9
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELLA PROCEDURA.....	9
<b>RISPOSTA AL PUNTO 7</b> .....	9
VALIDA CIRCOLAZIONE GIURIDICA E REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA.....	9
REGOLARITÀ CATASTALE.....	10
<b>RISPOSTA AL PUNTO 8a</b> .....	10
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	10
<b>RISPOSTA AL PUNTO 8b</b> .....	10
DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI.....	10
<b>RISPOSTA AL PUNTO 9</b> .....	10
SEGMENTO DI MERCATO.....	10
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE.....	12
METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	13
CONCLUSIONI.....	14
ALLEGATI.....	15
SCHEDA A – del segmento di mercato;.....	15
SCHEDA B – del dato immobiliare della u.i. oggetto di stima;.....	15
SCHEDA C – delle Tabella dei dati, Tabella dei prezzi marginali e Tabella di valutazione;.....	15

## PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
R.G.E. N° 461/2011

Giudice dell'esecuzione:	Dott.ssa Simonetta Bruno
Creditore procedente:	Barclays Bank PLC
Debitore esecutato:	_____
Estimatore:	Alessandro Racanati

~ ~ ~

Il sottoscritto **Alessandro Racanati**,

Laureato in Scienze Geo-Cartografiche, Estimative ed Edilizie,

iscritto nei seguenti ruoli e albi professionali:

Consulenti del Giudice Tribunale di Milano al n. 12139;      Certificatore Energetico Regione Lombardia al n. 19726;

Geometri della Provincia di Milano al n. 10116;      Esperto in Estimo Certificato ISO 17024 – CCS B01 n. 207;

con studio:

in Milano (MI), Via Pompeo Marchesi n° 59,

nominato consulente tecnico d'ufficio all'udienza del 25 Luglio 2012, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 25 Settembre 2012 riceveva dall'Ill.mo Sig.ra Giudice **Dott.ssa Simonetta Bruno** il seguente 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 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 dagli 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, ad espletare le seguenti attività:*

- 1. Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e delle relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in*

tal caso 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. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

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

5.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

5.2 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

5.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

5.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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. 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 edilizia/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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della:

8.a Certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificato della legge regionale 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia.

8.b Documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione di 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.

9. 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)." 3

### OPERAZIONI PERITALI

Ritirati i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 comma II c.p.c., il C.T.U., in ossequio al quesito postogli, ha

- presentata istanza di accesso agli atti presso
  - Comune di Milano: verifica e controllo regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile;
  - Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Catastali: verifica e controllo conformità catastale;
  - Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Pubblicità Immobiliare: verifica e controllo Titolarità.
- comunicato al debitore ed al creditore procedente l'incarico ricevuto.

### RELAZIONE DI CTU

Il sottoscritto C.T.U., fatta disamina della documentazione in atti e del certificato notarile prodotto, tenuto conto dell'espletato sopralluogo, procede rispondendo punto per punto al quesito, così come formulato dal Signor Giudice.

### RISPOSTA AL PUNTO 1

*Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e delle relativa ricevuta di ritorno*

### DATA DEL SOPRALLUOGO

Comunicato (IN ALLEGATO) al debitore ed al creditore procedente l'incarico ricevuto e contestualmente ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02/11/2012 ad ore 16,15.

In tale data procedeva compiendo accesso agli immobili esecutati, dando inizio alle operazioni peritali alla presenza del convenuto debitore esecutato.

### RISPOSTA AL PUNTO 2

*Identificare il/i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso 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.*

### ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

**REDATTO** dall'Avv. Marco Pesenti;

**TRASCritto** a Milano il 16/03/2011 - Circoscrizione di Milano 2  
Reg. gen. 29870 Reg. part. 17391


**PROCEDENTE** Barclays Bank PLC;

**ESECUTATI** [REDACTED]



**NOTIFICA** del 04/02/2011 presso loro residenza in Pioltello, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16 a cura dell'Ufficiale Giudiziario; data notizia da parte dell'Ufficiale Giudiziario a mezzo del servizio postale, con raccomandate RR del 04/02/2011 nn. 76422881332 e 76422881333.


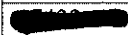

**BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO**

I beni immobili oggetto di esecuzione forzata, vengono descritti nell'Atto di Pignoramento:

"In Comune di Pioltello, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, censito all'N.C.E.U. di detto Comune, al Fg  categoria A/3, vani 3,5, piano n. 2-6"

**ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E CONFORMITA' A DATI CATASTALI**

Dal Certificato Notarile redatto a ministero Notaio Dott.  si evince che dalle ispezioni ipocatastali eseguite i beni colpiti da pignoramento sono pervenuti ai Sig.ri  in forza dell'atto (IN ALLEGATO) di

provenienza	Atto di rettifica compravendita	data dell'Atto	27/02/2006	Notaio	
Repertorio		Fascicolo			

**L'atto rettificava gli identificativi catastali precedentemente indicati nell'atto del 08/06/1999 n. 6083/3512 (ovvero da sub. 11 a sub. 12).**




Dati notarili conformi a dati catastali  SI  NO

Atto trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2 – in data 06 marzo 2006 ai nn. 32875/16386.





**DATO CATASTALE**

Dalla visura storica per immobile del 21/12/2012 (IN ALLEGATO) l'u.i. risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pioltello:


**APPARTAMENTO**

IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO				
Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
			A/3	3	Vani 3,5	---	Euro 262,10
Indirizzo			PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 16 piano: 2-6				

**INTESTATI**

		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
voltura con nota n. 48459.1/2006 in atti da 09/06/2006		ALLINEAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

**COERENZE**

Da Atto di rettifica di compravendita redatto a ministero Notaio Dott.  a pag. 1 si rilevano le seguenti coerenze: "confinante con ragioni di terzi per due lati, vano scala e ragioni di terzi"

**RISPOSTA AL PUNTO 3***Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.***DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO**

L'u.i. fa parte di un fabbricato multipiano di complessivi 6 piani fuori terra senza ascensore risalente agli anni 1960; in condizioni di manutenzioni sufficienti, è ubicato al civico n. 16 della piazza Giuseppe Garibaldi a Seggiano, frazione di Pioltello. Il condominio è denominato "MIMOSA" e fa parte di un complesso edilizio costituito da una decina di fabbricati identici, ubicati uno in fianco all'altro o separati tra loro da cortili tanto ristretti da connotare gli immobili in tipologia edilizia "ultrapopolare", desueta sotto aspetto edilizio ed urbanistico.

Il condominio, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, ma non ne usufruisce dall'aprile 2010 per morosità della maggioranza dei condomini, denotando uno stato sociale di forte disagio (sussistono debiti con i fornitori di servizi acqua, gas, assicurazioni, amministrazioni condominiali). E' prossimo alla stazione di Pioltello-Limito, stazione ferroviaria posta sulla linea Milano-Venezia Pioltello, capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Il territorio di Pioltello è situato a 12 km a est di Milano; compreso tra la Strada Statale 11 Padana Superiore (a nord) e la Provinciale Rivoltana (a sud), è disposto lungo l'asse nord sud con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Questa conformazione a striscia lunga e stretta è frutto della storia della città, nata dalla fusione di due Comuni in precedenza indipendenti: Pioltello e Limito. Da allora ad oggi il territorio compreso tra i due centri storici è stato quasi completamente urbanizzato, con la nascita del quartiere di Seggiano. Nonostante le vicissitudini subite da Pioltello in particolare negli anni '60 e '70 con una fortissima crescita della popolazione e la nascita di quartieri residenziali di basso costo e bassa qualità, presenta ancora oggi grandi superfici agricole e a verde, che la distaccano da Milano – Segrate e l'avvicinano ai Comuni della Martesana, di cui fa geograficamente parte.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento è posto al II piano dell'edificio senza ascensore; composto da due locali e servizi, in stato di manutenzione sufficiente, è dotato di

- angolo cottura nel soggiorno;
- n. 1 bagno dotato di aereoilluminazione diretta;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a combustione di gas metano, con distribuzione del calore a mezzo di radiatori in ghisa (ma come detto, inattivo dall'aprile del 2010). I pavimenti sono in marmette di ceramica e i serramenti esterni sono in alluminio con lastra singola dotati di avvolgibili in pvc.

**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Al fine della determinazione della consistenza, sulla scorta:

- del rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo;
- della planimetrie catastale (IN ALLEGATO),

si procede a determinarne la consistenza della c.d. superficie commerciale.



La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti oppure calcolabili in quelli stipulati a corpo.

Al fine della presente stima si è utilizzata la Superficie interna lorda (SIL). Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo.

e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- i vani ad uso comune;

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

	SIL	Rapporto mercantile	superficie commerciale
Sup. principale	40,00	1,00	40
Balcone	2,00	0,30	1
Soffitta	6,00	0,20	1
		<b>TOTALE</b>	<b>42</b>

#### MODALITA' DI ACCESSO ALLA U.I.

Dalla via alla Stazione si accede per mezzo di passo carraio alla piazza Giuseppe Garibaldi, al centro del quale vi sono dei negozi; individuato l'edificio avente civico 16, si accede al vano scala dell'edificio e lo si percorre sino al II piano. Giunti sul pianerottolo, l'u.i. in oggetto è il I sulla destra.

#### **RISPOSTA AL PUNTO 4**

*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.*

#### STATO DI POSSESSO

Presentata richiesta di verifica di contratti presso Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale I-Ufficio Territoriale; ottenuto riscontro NEGATIVO in data 12/12/2012 (IN ALLEGATO).



**RISPOSTA AL PUNTO 5**

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: 4.1 domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; 4.2 atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; 4.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; 4.4 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nell'atto di compravendita del [redacted] di repertorio a ministero Notaio Dott. [redacted] (visionato presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Pubblicità Immobiliare), con il quale i Sig.ri [redacted] acquisivano la piena proprietà dell'u.i. oggetto di pignoramento, per ciò che concerne:

1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni a carico dell'acquirente: nulla da rilevare;
2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: : nulla di rilevante da rilevare;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: nulla da rilevare;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): nulla da rilevare ad eccezione del fatto che l'immobile è acquisito "a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutti i vincoli, pesi e oneri, servitù attive e passive di cui fosse gravato, e con i diritti e gli obblighi di natura condominiale che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare".

Dal Certificato Notarile del 15/05/2011 redatto a ministero Notaio Dott. Germano Zinni, si evince che dalle ispezioni ipocatastali eseguite i beni colpiti da pignoramento per ciò che concerne:

1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni a carico dell'acquirente: nulla da rilevare;
2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: : nulla di rilevante da rilevare;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: nulla di rilevante da rilevare;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): nulla da rilevare;

Si segnala infine che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, alla data del 04/12/2012 vi sono mancati pagamenti di € 11.840,81 nella situazione contabile e € 2.187,11 nel riparto consuntivo delle spese a debito nei confronti di Amiacque Srl, così come risulta dalla dichiarazione dell'Amministrazione Condominiale.

**RISPOSTA AL PUNTO 6**

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.*

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELLA PROCEDURA**

Dal Certificato Notarile del 15/05/2011 redatto a ministero Notaio Dott. Germano Zinni, si evince che dalle ispezioni ipocatastali eseguite i beni colpiti da pignoramento per ciò che concerne:

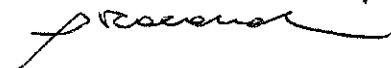
1. iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura:
    - \* *IPOTECA VOLONTARIA* iscritta a Milano 2 in data 29/04/2008 - Registro Particolare 13670 Registro Generale 55331; a favore di *Macquarie Bank Ltd* con sede in Milano codice fiscale 04896320969 contro *Faouzi Al Jilani* coniugato in regime di separazione dei beni e *Pauline Faouzi* coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni per € 180.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di originari € 90.000,00 da rimborsare in anni 30 al tasso interesse annuo del 6,4%;
    - \* *TRASCRIZIONE CONTRO* del 16/03/2011 - Registro Particolare 17391 Registro Generale 29870; a favore di Barclays Bank Plc e contro *Faouzi Al Jilani* il giorno 01/01/1965, coniugato in regime di separazione dei beni e *Pauline Faouzi* il 18/06/1967, coniugata in regime patrimoniale di separazione per la compressiva somma di € 95.577,49, oltre agli interessi e alle spese successive;
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1765 del 20/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

Alla data del 21/12/2012 si è fatta ispezione ipotecaria aggiornata a tale data: rispetto al citato certificato notarile, si rileva nuova trascrizione.

- \* *TRASCRIZIONE CONTRO* del 11/12/2012 - Registro Particolare 81713 Registro Generale 121438 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10 del 26/10/2012; Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**RISPOSTA AL PUNTO 7**

*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 edilizia/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.*

**VALIDA CIRCOLAZIONE GIURIDICA E REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA**


Nell'atto di compravendita del [redacted] n. 666/5512 di repertorio a ministero Notaio Dott. [redacted] [redacted] (visionato presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Pubblicità Immobiliare), con il quale i Sig.ri Faouzi e Bouharaoui acquisivano la piena proprietà dell'u.i. oggetto di pignoramento, per ciò che concerne la valida circolazione giuridica si rileva:

- il complesso è stato iniziato anteriormente al 01/09/1967;
- assenza di sanzioni ex art. 41 legge 47/1985.

Presentata domanda di accesso agli atti presso Comune di Milano per verifica e controllo regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il sottoscritto CTU ha ottenuto copia del Nulla Osta del 28/12/1958 e Autorizzazione di Abitabilità del 25/06/1960 (che si allegano alla presente).

Sulla scorta dell'atto di provenienza e della documentazione urbanistica raccolta si attesta la conformità urbanistica.

### REGOLARITÀ CATASTALE

Stato attuale conforme alla stato catastale dell'immobile  SI  NO

Nota: lievi modifiche interne che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

### RISPOSTA AL PUNTO 8a

*Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: della Certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificato della legge regionale 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia.*

### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Effettuata visura al Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), non risulta nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati (dati catastali). Come richiesto, si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Fabbisogno di energia primaria: 212,07 kWh/mqa – Classe Energetica G

### RISPOSTA AL PUNTO 8b

*Documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione di 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.*

### DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

Non si sono rilevate dichiarazioni di conformità degli impianti.

### RISPOSTA AL PUNTO 9

*Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

### SEGMENTO DI MERCATO

L'analisi del mercato è preliminare alla valutazione dell'immobile oggetto di stima, per il quale si identifica il segmento di mercato di appartenenza e si esaminano gli immobili di confronto simili e comparabili.

Il segmento di mercato è l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri

identificano, all'interno del segmento, gli immobili con caratteristiche comuni e all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.

I parametri del segmento di mercato devono essere misurati, rilevati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali valori per gli indicatori economico-estimativi, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima. La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

Ai fini dell'analisi estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

**LOCALIZZAZIONE** – indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita di posizione.

**TIPO DI CONTRATTO** – indica se si tratta di compravendite, di affitti o di altro (permuta, leasing, ecc.).

**DESTINAZIONE** – indica se si tratta di contratti per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie.

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE** – indica se si tratta di contratti riguardanti fabbricati o terreni; se si tratta dei mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo o del seminuovo; se si tratta di unità in condominio o in proprietà esclusiva.

**TIPOLOGIA EDILIZIA** – si riferisce ai caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione.

**DIMENSIONE** – indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi. Alle diverse dimensioni corrispondono, dal lato della domanda di consumo, differenti modelli di fruizione e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici.

**CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA** – mirano a descrivere i soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, ecc.). I caratteri si riferiscono anche alle interrelazioni con gli altri segmenti di mercato, relativamente a usi sostitutivi e complementari (casa-ufficio, appartamento-garage). I caratteri sono distinti dal lato della domanda e dal lato dell'offerta.

**FORMA DI MERCATO** – mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo. In un segmento di mercato il grado di competizione induce da parte dell'offerta interventi sul prezzo (in mancanza di concorrenza solitamente innalzandolo); tali interventi possono essere di discrezionalità e di vera e propria discriminazione.

**LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO** – riguarda il prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, ecc. La fase ciclica del mercato e la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi connotano i singoli segmenti di mercato, così come la tendenza in aumento o in diminuzione del numero di compravendite nell'unità di tempo.

## DATO IMMOBILIARE

Il **dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di

seguito. La rilevazione dei dati immobiliari veridici si svolge sugli atti ufficiali (per quelli attendibili) e sulle fonti fiduciarie per tutti gli altri.

Le informazioni di mercato d'interesse per la stima immobiliare sono rappresentate dai rapporti mercantili che esprimono i rapporti tra i prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile; il rapporto mercantile, essendo un rapporto tra prezzi, è un numero puro. La rilevazione dei rapporti mercantili può avvenire direttamente nel mercato, per consultazione del preliminare o dell'atto di vendita (o di affitto), quando ad esempio le parti indicano specificamente i prezzi ai quali negoziano le diverse porzioni dell'immobile (contratto a misura.

I rapporti mercantili ricorrenti nella stima riguardano:

- i rapporti tra i prezzi medi (o marginali) delle superfici secondarie e il prezzo medio (o marginale) della superficie principale;
- il rapporto tra il prezzo di mercato del terreno edificato e il prezzo di mercato dell'immobile (rapporto complementare);
- il rapporto tra i prezzi di unità collocate a diverso livello di piano;
- il rapporto tra la variazione del prezzo in un periodo definito e il prezzo al momento iniziale.

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni, il sottoscritto perito considera che la stima è rivolta dapprima al c.d. VALORE DI MERCATO e successivamente al c.d. VALORE DI VENDITA FORZATA.

Le definizioni estimative del valore (c.d. Basi di Valutazioni) sono numerose e tendono a cogliere la relazione tra i concetti di valore economico, justum pretium e la diversificata casistica pratica. Il punto di arrivo dell'attività di valutazione è la stima del valore di un bene ove il termine "valutazione" incorpora un giudizio di equivalenza tra un bene (oggetto di stima) e una quantità di moneta (unità di misura), date certe condizioni e in un certo intervallo di tempo.

Valutare un bene significa quindi esprimere il valore mediante una quantità di moneta; per tale ragione si comprende perché la stessa scelta della definizione di valore assume primaria importanza.

La Banca d'Italia definisce il Valore di Mercato come:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione per cui: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (IVS 2007 – S.1).

Il Valore di Mercato è quindi una rappresentazione del valore di scambio, ossia il prezzo che si potrebbe ottenere sul mercato in condizioni definite "normali". Il prezzo di mercato per potersi stabilizzare intorno ad un certo valore richiede un periodo di tempo suo proprio, diverso di volta in volta perché determinato dalle

differenziate e contrapposte fluttuazioni che tengono conto delle numerose variabili politiche, economiche e sociali che incidono sullo specifico segmento di mercato.

La Vendita Forzata è la descrizione di una condizione sotto la quale ha luogo una specifica vendita; la sua peculiare caratteristica deriva dal fatto che il venditore è costretto a vendere ed è impossibilitato a svolgere un appropriato periodo di marketing, con conseguenze sul numero dei potenziali acquirenti, sulla concorrenza e sulla fissazione del prezzo, allontanando notevolmente la specifica vendita dalle normali condizioni di mercato. Il valore ultimo oggetto di ricerca sarà quindi *il Valore di Vendita Forzata, convenzionalmente pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione di valore di mercato (IVS 2 – 3.5)*, giacché l'elemento preponderante che non consente l'applicazione del valore di mercato in situazione di vendita forzata è l'indisponibilità di un adeguato periodo di commercializzazione proprio dell'ordinaria preparazione dell'offerta da parte di un normale venditore. Proponendosi di consentire l'immediato realizzo del bene in denaro liquido da distribuire ai singoli creditori, il valore di vendita forzata verrà dal perito determinato a partire dal valore di mercato. Simulando la ridotta promozione commerciale cui necessiterebbe l'unità immobiliare oggetto di vendita, porterà il prezzo di mercato fuori dal suo spontaneo equilibrio cui tende nelle diverse situazioni, con l'effetto di accrescere sensibilmente la domanda; la conseguenza pratica sarà di ridurre i tempi di realizzo e di porre in concorrenza gli aspiranti acquirenti, inducendo il prezzo a raggiungere il suo naturale equilibrio e creando le condizioni proprie dell'affermazione del valore di mercato.

## METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Il caso specifico consente di applicare il **metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA)**, procedimento di stima del valore di mercato applicabile a ogni tipologia di bene immobiliare laddove vi siano sufficienti, recenti e attendibili informazioni ad indicare trend e tendenze di mercato. Quando vi sono dati disponibili, questo è il metodo più semplice e diretto per spiegare e supportare un giudizio di stima; maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato. Nei settori immobiliari ove il procedimento si applica regolarmente, si reputa che 2 o 3 comparabili siano sufficienti per un risultato professionalmente accettabile.

L'MCA è una procedura sistematica di comparazione multi-parametrica applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche; è un procedimento di stima del prezzo di mercato determinato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto (c.d. comparabili).

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella seguente considerazione: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di un immobile simile”*.

## CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'immobile è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di eguale-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima. Qualora ad uno dei comparabili si voglia attribuire maggiore importanza, è possibile determinare il valore con una media ponderata. Attribuire un filtering attivo (sia in termini positivi che negativi) non è pratica comune; il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame e può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down). L'u.i. oggetto di stima, per i motivi socio-economici menzionati (ovvero il complesso edilizio è caratterizzato da un forte disagio sociale), esprime un filtering down; ciò nonostante il valore ottenuto da metodo di confronto di mercato non è stato ridotto per tenere conto di tale fattore, in quanto le u.ii. selezionate come comparabili appartengono allo stesso e specifico segmento di mercato (medesimo complesso edilizio).

La presenza di prezzi corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione del campione degli immobili, alla veridicità dei dati ed infine, in subordine, alla scelta delle caratteristiche. La presenza di divergenza dei prezzi si accerta con il test estimativo denominato divergenza percentuale assoluta  $d\%$ ; il test si considera superato se  $d\% \leq 8/10\%$ .

Sintetizzati nelle allegate SCHEDE A – B – C

- il Segmento di Mercato,
- il Dato Immobiliare dell'unità oggetto di stima,
- le Tabella dei dati, dei prezzi marginali e di valutazione; la media ed il test di divergenza percentuale assoluta (metodo MCA),

il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a € 60.000;

il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di stima è pari a € 27.000.

Milano, 24 Dicembre 2012

Alessandro RACANATI



**ALLEGATI**

**SCHEDA A** – del segmento di mercato;

**SCHEDA B** – del dato immobiliare della u.i. oggetto di stima;

**SCHEDA C** – delle Tabella dei dati, Tabella dei prezzi marginali e Tabella di valutazione;

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato<sup>3</sup>;
- la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- rilievo fotografico.
- copia lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;
- verbale sopralluogo;
- copia Atto di provenienza;
- documentazione catastale;
- comunicazione Agenzia delle Entrate verifica contratti locazione;
- comunicazione amministratore condominiale;
- documentazione comunale pratiche edilizie;



## 1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### COMPOSIZIONE

descrizione unità di stima

appartamento al piano secondo composto da due locali e servizi, oltre vano soffitta

### LOCALIZZAZIONE

Comune

Pioltello

Provincia

Milano

Cap

20096

Zona

Seggiano

Fg map

9

### TIPO DI CONTRATTO

compravendita

### DIMENSIONE

piccola

### LIVELLO DEGLI SCAMBI

scarso

### FORMA DI MERCATO

concorrenza monopolistica

### DESTINAZIONE

Destinazione attuale

residenziale

Destinazione alternativa

residenziale

### TIPOLOGIA IMMOBILIARE

1° livello

fabbricato

2° livello

condominio

tipo di costruzione

usato

### TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia edilizia

appartamento

Tipologia costruttiva

cemento armato

### CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Compratori

privati

Venditori

privati

Intermediario

agenzia imm franchising

Motivo dell'acquisto

prima abitazione

### LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO

Prezzo medio (€/mq)

1400

Filtering

down

Fase del ciclo immobiliare

recessione

Filtering down: il complesso edilizio è caratterizzato da un forte disagio sociale

### INDICI DI MERCATO

Rapporto complementare area/immobile

Prezzo medio terreno (€)

Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano

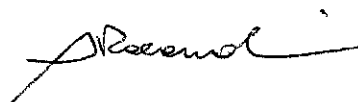
0,01

Saggio annuale di variazione del prezzo degli immobili

-0,10

### PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

- Presenza di strutture sanitarie
- Presenza di strutture amministrative
- Presenza di strutture scolastiche
- Servita da mezzi pubblici
- Presenza di attività commerciali
- Presenza di strutture sportive
- Presenza di strutture ricreative
- Prossimità a strade di grande comunicazione
- Prossimità ad autostrade



Studio Tecnico Alessandro Racanati

## 2. DATO IMMOBILIARE U.I. OGGETTO DI STIMA

### 2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

**TIPO DI MISURA** da planimetria elaborato grafico utilizzato  fornito da

**CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**  Metodo di stima:

**SUPERFICIE PRINCIPALE** Totale superficie principale (mq)

	descrizione	misura (mq)	rapporto mercantile
1.	balcone	2	0,30
2.	soffitta	6	0,20

**SUPERFICI ESTERNE** Totale superficie esterna di proprietà (mq)

Misura (mq)	rapporto mercantile
/	/

**SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)** 41

### 2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1960	IMPIANTI TECNOLOGICI		
Livello di piano	2	Riscaldamento centralizzato	vetustà (anni)	15
n. totale piani	1	impianto elettrico	vetustà (anni)	30
n. vani utili	2	impianto idraulico	vetustà (anni)	30
n. servizi	1	ascensore	vetustà (anni)	/
data di stima	dic-12			

<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	Edificio	<input type="text" value="mediocre"/>
	Immobile	<input type="text" value="sufficiente"/>
	Inquinamento atmosferico	<input type="text" value="assente"/>
	Inquinamento acustico	<input type="text" value="assente"/>
	Inquinamento elettromagnetico	<input type="text" value="assente"/>
	Prospicenza dell'edificio	<input type="text" value="normale"/>
	prospicenza dell'immobile	<input type="text" value="scarsa"/>
	Esposizione	<input type="text" value="scarsa"/>
	Panoramicità	<input type="text" value="normale"/>
	Luminosità	<input type="text" value="normale"/>
	Funzionalità	<input type="text" value="presente"/>
	Qualità delle finiture	<input type="text" value="normale"/>

**CLASSE ENERGETICA**

**STATI LOCATIVO**  Canone di locazione medio annuo di mercato (€)



Studio Tecnico Alessandro Racanati

# SCHEDA C

Dott.ssa BRUNO – R.G.E.: 461/2011  
Barclays Bank PLC / Faouzi e Bouharaoui

## TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile da stimare
prezzo di mercato (euro)	68.000	66.000	64.000	
data (mesi)	0	0	0	0
sup. principale (mq)	45	44	43	40
sup. sec. balcone (mq)	2	2	2	2
sup. sec. box (mq)	0	0	0	0
sup. sec. cantina (mq)	0	0	0	0
sup. sec. deposito (mq)	0	0	0	0
sup. sec. portico (mq)	0	0	0	0
sup. sec. posto auto (mq)	0	0	0	0
sup. sec. soffitta (mq)	6	5	4	6
sup. sec. sottotetto (mq)	0	0	0	0
sup. sec. terrazzo (mq)	0	0	0	0
sup. esterna (mq)	0	0	0	0
livello di piano (n)	2	3	0	2
ascensore (0-1)	0	0	0	0
servizi (n)	1	1	1	1
stato manutenzione edificio (n)	3	3	3	3
stato manutenzione immobile (n)	3	3	3	3
riscaldamento centralizzato (0-1)	1	1	1	1
riscaldamento autonomo (0-1)	0	0	0	0
aria condizionata (0-1)	0	0	0	0
superficie COMMERCIALE (mq)	47	46	44	42

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
prezzo di mercato (euro)	68.000	66.000	64.000
p (data)	567	550	533
p (sup. principale)	1453	1447	1441
p min (sup. principale)	1441	1441	1441
p (sup. balcone)	432	432	432
p (sup. box auto)	0	0	0
p (sup. cantina)	0	0	0
p (sup. deposito)	0	0	0
p (sup. portico)	0	0	0
p (sup. posto auto)	0	0	0
p (sup. soffitta)	288	288	288
p (sup. sottotetto)	0	0	0
p (sup. terrazzo)	0	0	0
p (sup. esterna)	0	216	216
p (livello di piano)	680	660	640
p (ascensore)	2000	2000	2000
p (servizi)	7000	7000	7000
p (stato manutenzione edificio)	0	0	2000
p (stato manutenzione immobile)	10000	10000	10000
p (riscaldamento centralizzato)	4000	4000	4000
p (riscaldamento autonomo)	4500	4500	4500
p (aria condizionata)	1300	700	1300



Studio Tecnico Alessandro Racanat

# SCHEMA C

Dott.ssa BRUNO - R.G.E.: 461/2011  
Barclays Bank PLC / Faouzi e Bouharaoui

## TABELLA DI VALUTAZIONE

	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
prezzo di mercato (euro)	68.000	66.000	64.000
data (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. principale (euro)	-7207,21	-5765,77	-4324,32
sup. sec. balcone (euro)	0,00	0,00	-864,86
sup. sec. box (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. cantina (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. deposito (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. portico (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. posto auto (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. soffitta (euro)	0,00	288,29	-1153,15
sup. sec. sottotetto (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. sec. terrazzo (euro)	0,00	0,00	0,00
sup. esterna (euro)	0,00	0,00	0,00
livello di piano (euro)	0,00	-660,00	0,00
ascensore (euro)	0,00	0,00	0,00
servizi (euro)	0,00	0,00	0,00
stato manutenzione edificio (euro)	0,00	0,00	2000,00
stato manutenzione immobile (€)	0,00	0,00	0,00
riscaldamento centralizzato (euro)	0,00	0,00	0,00
riscaldamento autonomo (euro)	0,00	0,00	0,00
aria condizionata (euro)	0,00	0,00	0,00
<b>prezzo corretto (euro)</b>	<b>60.792,79</b>	<b>59.862,52</b>	<b>59.657,66</b>

pesi per il calcolo della media ponderata	33%	33%	34%
---	-----	-----	-----

Divergenza percentuale assoluta

**VALORE DI MERCATO STIMATO (euro)**

valore medio dei prezzi corretti arrotondati ai 1.000 €

€ 60.000

Rapporto tempo di vendita forzata / tempo di vendita a libero mercato

**VALORE DI VENDITA FORZATA (euro)**

stimato con rapporto tempo vendita forzata e vendita a libero mercato

€ 27.000

*Alessandro Racanati*



Studio Tecnico Alessandro Racanati

# ASTA U.I. MEDESIMO COMPLESSO EDILIZIO

[http://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=141&id=567411](http://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=141&id=567411)

[Tribunale](#) | [Modulistica](#) | [Progetti e Partners](#) | [Link utili](#) | [PUBBLICITA' LEGALE](#) | [Avvocati](#) | [Carta dei Servizi](#)

[Cerca](#)



## Tribunale di Milano



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO

[Homepage](#) > [Vendite giudiziarie](#) > [Ricerca Immobili](#) > [Ricerca aste immobiliari](#) > [Dettagli](#)

### Gli Uffici

#### Come fare per...

[Consulenti tecnici e Periti](#)

[Patrocino e spese dello Stato](#)

[Eredità e successione](#)

[Famiglia](#)

[Minori e il Giudice Tutelare](#)

[Tutela e Persona](#)

[Titoli di Credito](#)

[Registro della stampa](#)

[Certificati e Atti](#)

[Retifica atti di Stato Civile](#)

[Il Testimone](#)

[Spese di Giustizia](#)

[Informazioni utili per i procedimenti penali](#)

[Lavori di Pubblica Utilità](#)

[Prenotazione Udienze Stratti](#)

[Vendite giudiziarie](#)

### Scheda dettagliata procedura n° R.G.E. 2386/2009 - Tribunale di Milano

**Pioltello (MI)**

Frazione Seggiano - Piazza Garibaldi, 15

Appartamento: al piano 4°, mq. 53 n°locali 2 + servizi.

Lotto: Unico

Tipologia: Abitativo

Quota: piena proprietà

N° Procedura: R.G.E. 2386/2009

Tribunale: di Milano

Giudice: Dott.ssa Terzi

Custode: SIVAG

Tel: 0253011847

Data dell'asta: venerdì 08 febbraio 2013 alle ore 15:00

Luogo: N.D.

Prezzo Base: 27.000,00 €

Rialzo Minimo: 1000 euro

condizioni di vendita generalmente valide

(consultare la sezione dettagli per verificare eventuali condizioni particolari indicate nell'avviso di vendita e nell'ordinanza)

Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa B.

Praveltoni

Tel: 0255192355

Documentazione:

[Avviso di vendita](#) [Perizia](#) [Planimetria](#)

Data pubblicazione: 21-Nov-2012

### TRATTO DA RELAZIONE DI PERIZIA PROCEDURA R.G.E. 2386/2009

Si ritiene congruo, ai fini della ordinarietà del prezzo, assumere come prezzo di mercato della stima dell'immobile nello stato di fatto di conservazione e libero ad oggi la media dei tre prezzi rilevati da fonti diverse sopra esposti:

$$\text{€/mq (1.000,00 + 1.100,00 + 1.250,00) : 3} = \text{€/mq 1.116,00}$$

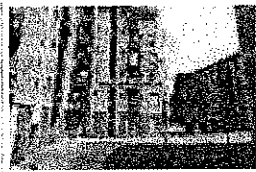
Pertanto il valore dell'unità immobiliare nello stato di fatto, ad oggi, ipotizzando l'alloggio libero e disponibile è stimato pari a :

$$\text{mq 53,00 x €/mq 1.116,00} = \text{€ 59.148,00}$$

$$\text{arrotondato in € 60.000,00}$$

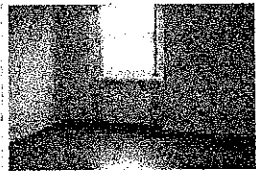
# VALORI RICHIESTI

## DATI DI MERCATO DICEMBRE 2012



**P.zza garibaldi**  
**Appartamento in vendita a Pioltello**  
Pioltello, a seggiano vi proponiamo grazioso bilocale a 50m dal passante...  
**70.000 € - 50 m<sup>2</sup> - 2 locali**

Da: CercasiCasa.it > più di due mesi fa



**20096 - Piazza garibaldi**  
**Appartamento in vendita a Pioltello**  
Privato vende bilocale a seggiano, composto da cucinotto, soggiorno, ampia...  
**80.000 € - 60 m<sup>2</sup> - 2 locali**

Da: > più di due mesi fa



**20096 - Piazza garibaldi**  
**Appartamento in vendita a Pioltello**  
Appartamento a seggiano di pioltello, p.zza garibaldi, composto da cucinotto,...  
**85.000 € - 60 m<sup>2</sup> - 2 locali**

Da: > più di due mesi fa

**Locali 2**  
**Superficie Mq 60**

*Calcola il mutuo*

Appartamento a Seggiano di Pioltello, P.zza Garibaldi, composto da cucinotto, sala da pranzo, ampia camera da letto, bagno. Infissi in alluminio e doppi vetri, termoautonomo, piano rialzato, libero subito. Parzialmente arredato, compresi nel prezzo-Contattare Gianni

Mi piace

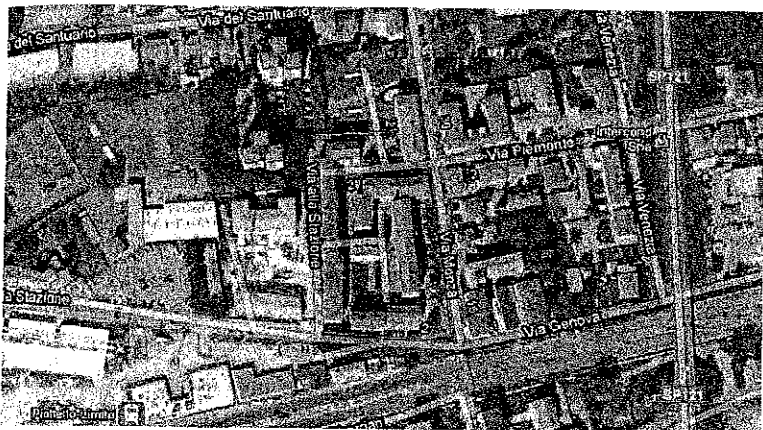
Invia

Tweet

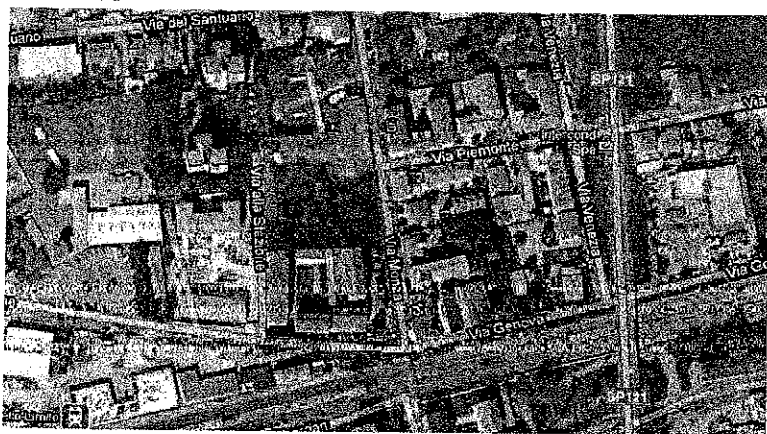
Ultima modifica: 17/06/2012 0.40

PGT: il futuro di piazza Garibaldi

Da così...



...a così!



Il fotoritocco non è il massimo e probabilmente la futura vista dall'alto di Piazza Garibaldi non sarà proprio così, ma il messaggio è chiarissimo!!!

Con l'adozione del Piano di Governo del Territorio, o PGT, l'amministrazione Concas, affronta per la prima volta seriamente con un provvedimento radicale a metà tra riqualificazione urbana

e sociale l'annoso problema della famosa Piazza Garibaldi a Seggiano.

Finalmente questa lunga storia di degrado sociale, di emarginazione, di densità abitativa al di fuori di ogni norma, di sicurezza e di qualità urbana (che non c'è) arriverà al termine con il trasferimento di metà degli alloggi esistenti in Piazza Garibaldi.

Ma siccome l'Amministrazione Comunale sa che è impossibile espropriare le case dei residenti della piazza per poi radere al suolo gli edifici il meccanismo previsto si basa sulla cooperazione con i privati.

Infatti nel PGT sono previste degli incentivi per quelli operatori che si faranno carico del depotenziamento, della cessione al comune degli appartamenti vuoti e della demolizione degli edifici di Piazza Garibaldi e così fra qualche anno le case della piazza saranno solo un insieme di palazzoni disabitati di proprietà comunale che potranno essere abbattuti.

A chi vuole costruire a Pioltello, l'Amministrazione Concas dice insomma che deve farsi carico della risoluzione della criticità sociale, ambientale ed edilizia che quartieri come Piazza Garibaldi presentano.

Un'operazione a costo zero per le tasche dei Pioltellesi, ma con enormi benefici.  
Che dire... non vediamo l'ora!!!



Simone Garofano



**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
 SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
 R.G.E. N° 461/2011

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno  
 Creditore procedente: Barclays Bank PLC  
 Debitore esecutato: Fauzi Abdelhadi e Bouharaoui Fatima  
 Estimatore: Alessandro Racanati

~ ~ ~

**ELENO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTI CONSERVATIVI, NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE.**

Dal Certificato Notarile del 15/05/2011 redatto a ministero Notaio Dott. Germano Zinni, si evince che dalle ispezioni ipocatastali eseguite i beni colpiti da pignoramento per ciò che concerne:

1. iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura:

- \* *IPOTECA VOLONTARIA* iscritta a Milano 2 in data 29/04/2008 - Registro Particolare 13670 Registro Generale 55331; a favore di Macquarie Bank Limited con sede in Milano codice fiscale 04896320969 contro [redacted] [redacted] giorno 01/07/2005, coniugato in regime di separazione dei beni e [redacted] [redacted] coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni per € 180.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di originari € 90.000,00 da rimborsare in anni 30 al tasso interesse annuo del 6,4%;
- \* *TRASCRIZIONE CONTRO* del 16/03/2011 - Registro Particolare 17391 Registro Generale 29870; a favore di Barclays Bank Plc e contro [redacted] [redacted] giorno [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni e [redacted] [redacted] giorno [redacted] coniugata in regime patrimoniale di separazione per la compressiva somma di € 95.577,49, oltre agli interessi e alle spese successive;  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1765 del 20/02/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Alla data del 21/12/2012 si è fatta ispezione ipotecaria aggiornata a tale data: rispetto al citato certificato notarile, si rileva nuova trascrizione.

- \* *TRASCRIZIONE CONTRO* del 11/12/2012 - Registro Particolare 81713 Registro Generale 121438 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10 del 26/10/2012; Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**PERIZIA DI STIMA****TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
R.G.E. N° 461/2011

Giudice dell'esecuzione:	Dott.ssa Simonetta Bruno
Creditore procedente:	Barclays Bank PLC
Debitore esecutato:	[REDACTED]
Estimatore:	Alessandro Racanati

~ ~ ~

**DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE****DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO**

L'u.i. fa parte di un fabbricato multipiano di complessivi 6 piani fuori terra senza ascensore risalente agli anni 1960; in condizioni di manutenzioni sufficienti, è ubicato al civico n. 16 della piazza Giuseppe Garibaldi a Seggiano, frazione di Pioltello. Il condominio è denominato "MIMOSA" e fa parte di un complesso edilizio costituito da una decina di fabbricati identici, ubicati uno in fianco all'altro o separati tra loro da cortili tanto ristretti da connotare gli immobili in tipologia edilizia "ultrapopolare", desueta sotto aspetto edilizio ed urbanistico.

Il condominio, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, ma non ne usufruisce dall'aprile 2010 per morosità della maggioranza dei condomini, denotando uno stato sociale di forte disagio (sussistono debiti con i fornitori di servizi acqua, gas, assicurazioni, amministrazioni condominiali). E' prossimo alla stazione di Pioltello-Limito, stazione ferroviaria posta sulla linea Milano-Venezia Pioltello, capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Il territorio di Pioltello è situato a 12 km a est di Milano; compreso tra la Strada Statale 11 Padana Superiore (a nord) e la Provinciale Rivoltana (a sud), è disposto lungo l'asse nord sud con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Questa conformazione a striscia lunga e stretta è frutto della storia della città, nata dalla fusione di due Comuni in precedenza indipendenti: Pioltello e Limito. Da allora ad oggi il territorio compreso tra i due centri storici è stato quasi completamente urbanizzato, con la nascita del quartiere di Seggiano. Nonostante le vicissitudini subite da Pioltello in particolare negli anni '60 e '70 con una fortissima crescita della popolazione e la nascita di quartieri residenziali di basso costo e bassa qualità, presenta ancora oggi grandi superfici agricole e a verde, che la distaccano da Milano - Segrate e l'avvicinano ai Comuni della Martesana, di cui fa geograficamente parte.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento è posto al II piano dell'edificio senza ascensore; composto da due locali e servizi, in stato di manutenzione sufficiente, è dotato di

- angolo cottura nel soggiorno;
- n. 1 bagno dotato di aerolluminazione diretta;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a combustione di gas metano, con distribuzione del calore a mezzo di radiatori in ghisa (ma come detto, inattivo dall'aprile del 2010). I pavimenti sono in marmette di ceramica e i serramenti esterni sono in alluminio con lastra singola dotati di avvolgibili in pvc.

**DATO CATASTALE**

Dalla visura storica per immobile del 21/12/2012 (IN ALLEGATO) l'u.i. risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pioltello:

**APPARTAMENTO**

IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO				
Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
[REDACTED]			A/3	3	Vani 3,5	---	Euro 262,10
Indirizzo			PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 16 piano: 2-6				

**INTESTATI**

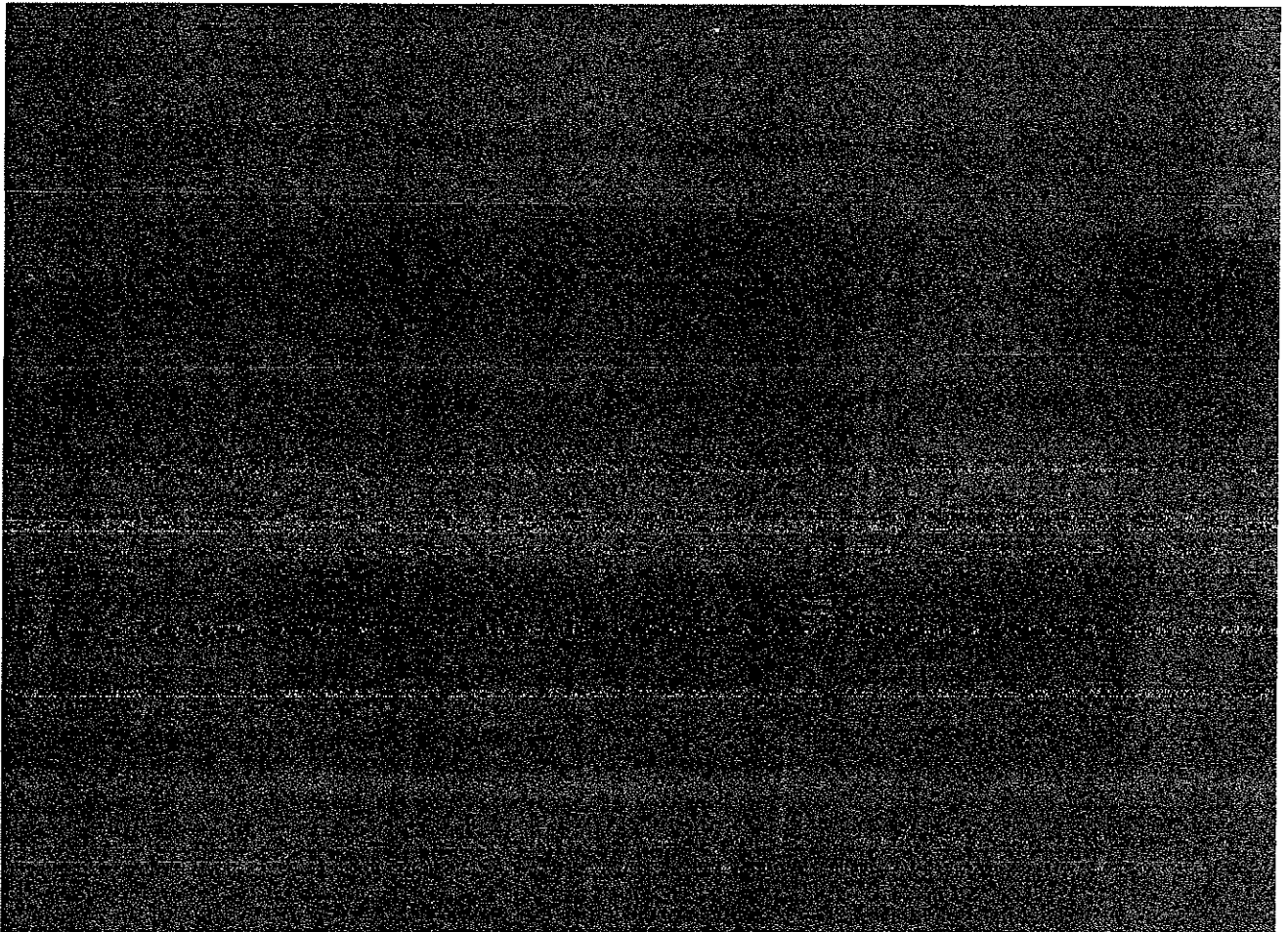
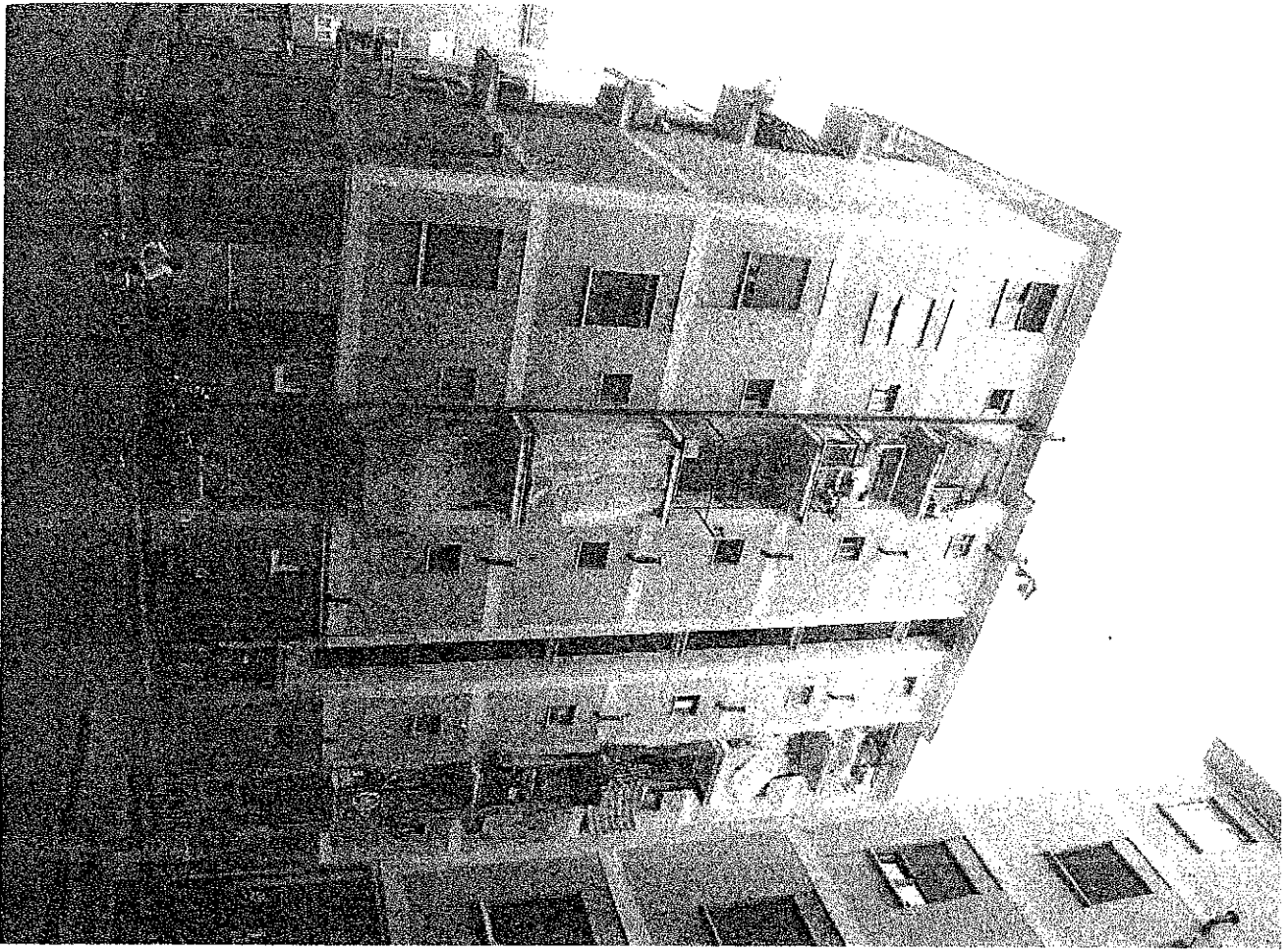
BOUHARAOU Fatima nata in MAROCCO il 18/06/1967	BHRFTM67HS8Z330P	Proprietà per 1/2
FAOUZI Abdelhadi nato in MAROCCO il 01/01/1965	FZABLH65A01Z330E	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
volutura con nota n. 48459.1/2006 in atti da 09/06/2006		ALLINEAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

**COERENZE**

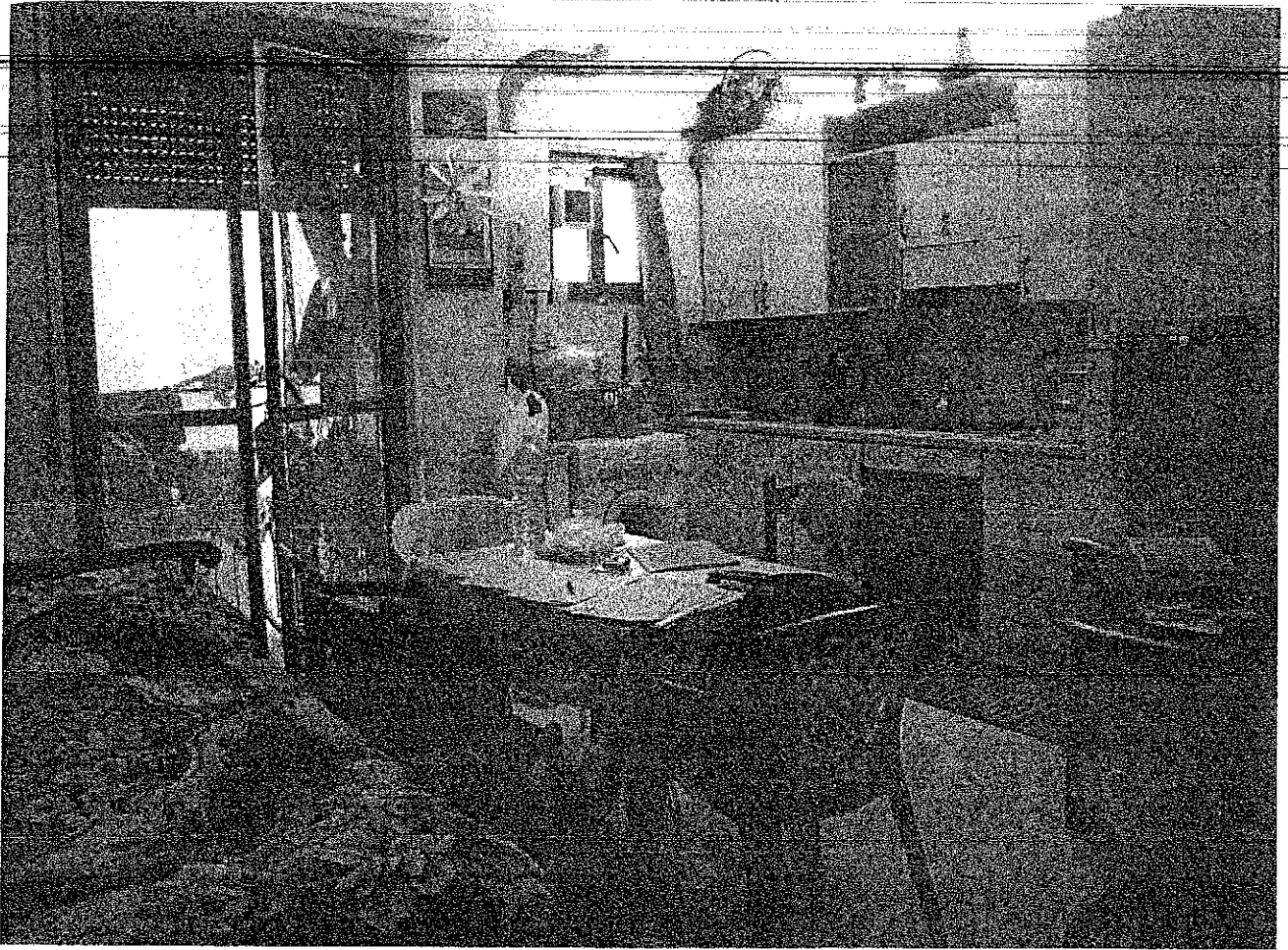
Da Atto di rettifica di compravendita redatto a ministero Notaio Dott. Giuseppe De Rpsa a pag. 1 si rilevano le seguenti coerenze: "confinante con ragioni di terzi per due lati, vano scala e ragioni di terzi"

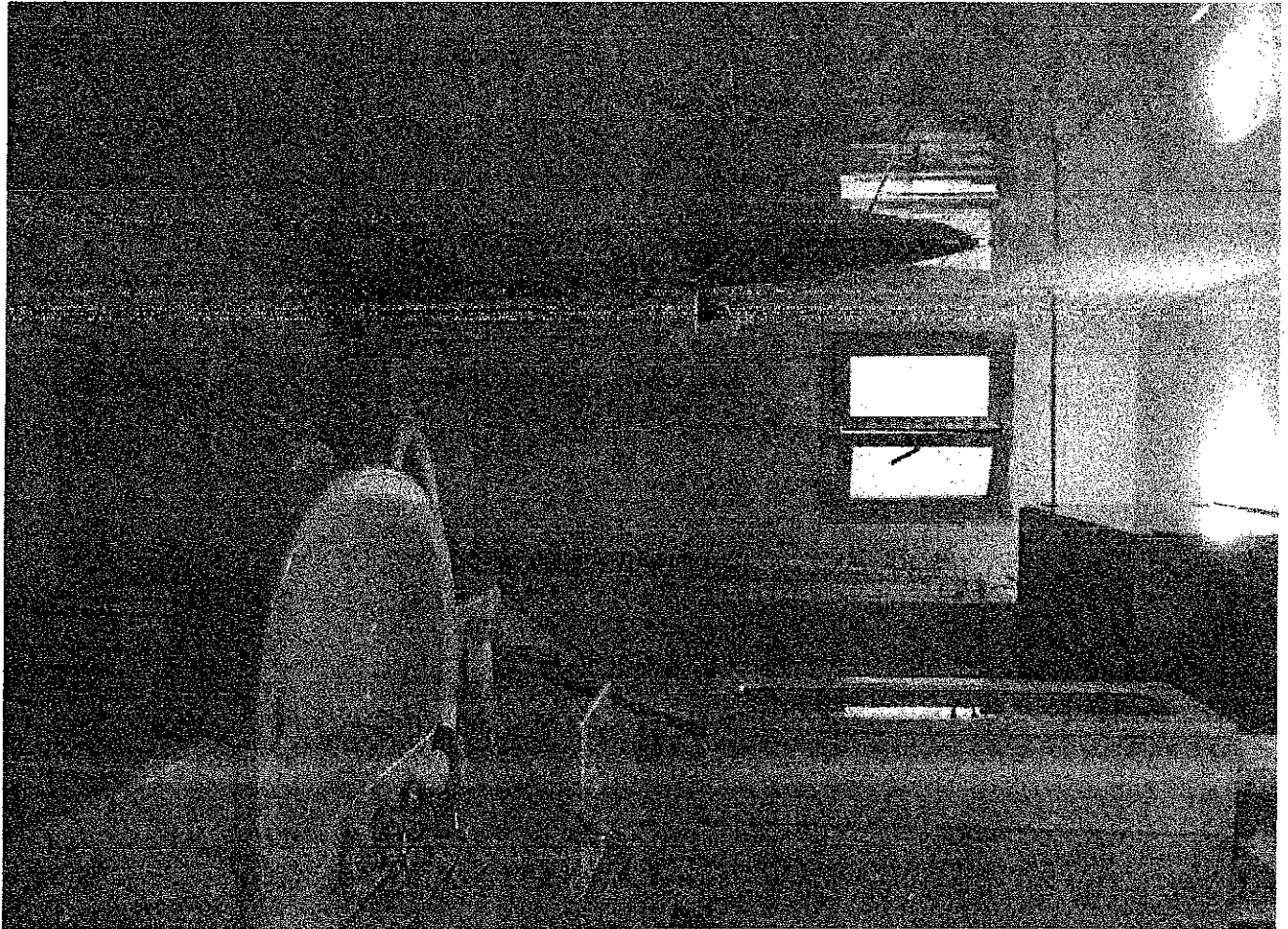
**MODALITA' DI ACCESSO ALLA U.I.**

Dalla via alla Stazione si accede per mezzo di passo carraio alla piazza Giuseppe Garibaldi, al centro del quale vi sono dei negozi; individuato l'edificio avente civico 16, si accede al vano scala dell'edificio e lo si percorre sino al II piano. Giunti sul pianerottolo, l'u.i. in oggetto è il I sulla destra.

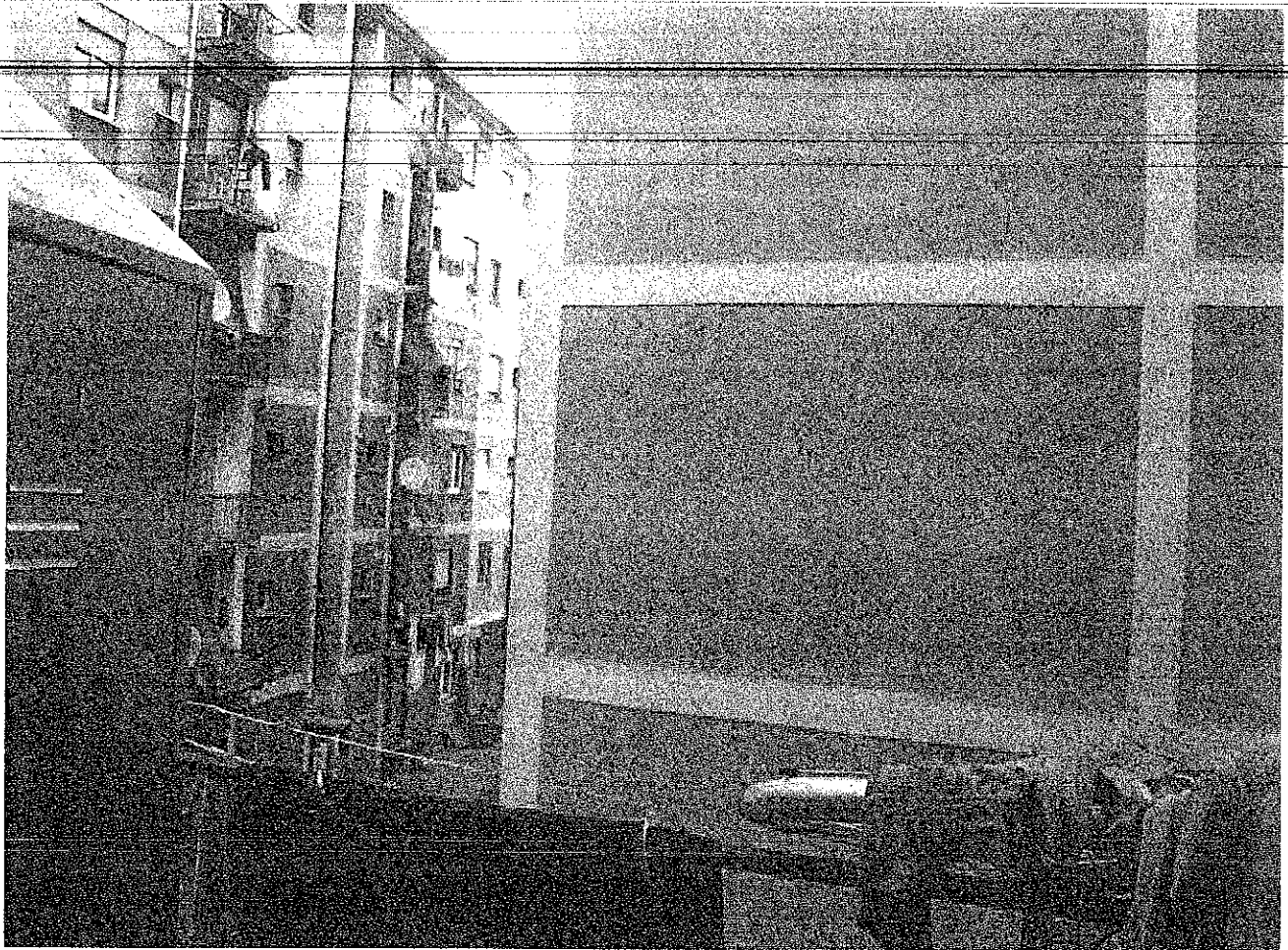












**Studio Geometra Alessandro Racanati**

VIA POMPEO MARCHESI, 59 – 20153 MILANO  
fax 02 41 75 91 – tel. 328 87 31 941 – a.racanati@libero.it

Cod. Fisc. RCN LSN 73S20 F205U – Partita IVA 03807730969

Egregi Sig.ri

[REDACTED]  
Piazza Giuseppe Garibaldi, 16 – 20096 Pioltello

e p.c. Egregio Sig.  
**Avv. Marco Pesenti**  
c/o Studio Legale e Tributario La Scala  
Corso Magenta, 42 – 20123 Milano

**Oggetto: Inizio operazioni peritali.**

Esecuzione immobiliare n. 461/2011 R.G.E. – Tribunale di Milano;

u.i. sita in Pioltello – piazza Giuseppe Garibaldi n. 16 – Fg. [REDACTED]

Gentile Signora, Egregio Signore,

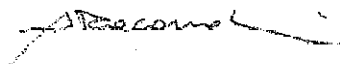
in ottemperanza all'incarico di Consulenza Tecnica ricevuto in data 25/09/2012 dal Tribunale di Milano – Sezione III Esecuzioni – nella persona del Sig. Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno, con la presente Vi comunico che il giorno **Lunedì 08 ottobre 2012 alle ore 9.00** darò inizio alle operazioni peritali c/o piazza Garibaldi 16, Pioltello; a tal fine siete invitati a consentirmi la visita dell'immobile per effettuare i rilievi tecnici del caso.

Per confermare Vostra presenza e/o per qualsiasi comunicazione/impedimento inerente data e ora del fissato sopralluogo, prendete tempestivo contatto con il sottoscritto a mezzo fax, mail o telefonico.

Cordialmente

Milano, 27 Settembre 2012

Alessandro Racanati





N. Raccomandata

14543740875-6



N. Raccomandata

14543740874-5



# Posteitaliane

EP1616/EP1625 - Mod. 22 R - MOD. 040009 (Esteso) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVI  
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne rispc

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]	
	DESTINATARIO	GIUSEPPE GARIBALDI	16
	VIA/PIAZZA	PIOLTELLO	N° CIV.
	C.A.P.	20096	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	RACANATI ALESSANDRO	
	MITTENTE	POMPEO MARCHESI	5
	VIA/PIAZZA	MILANO	N° CIV.
	C.A.P.	20153	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

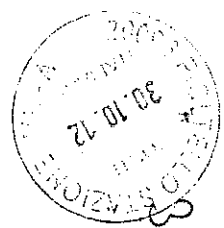
Via aerea  A.R.

Contrassegnare la casella interessata  Assegno € \_\_\_\_\_ (in cit)

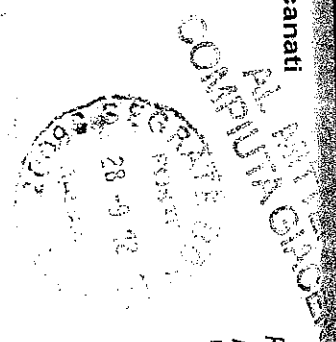
Fraz. 38012 Sez. 14 Operaz. 0157  
 Causale: R 27/09/2012 14:17  
 Peso gr.: 10 Tariffa € 3,90 Affr. € 3,90  
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE



**Studio Geometra Alessandro Racanati**  
 Consulenze Tecniche Tribunale di Milano  
 VIA POMPEO MARCHESI, 59 - 20153 MILANO



28/9/12

Egredi Sig.ri  
**Faouzi Abdel**  
 Piazza Giusef

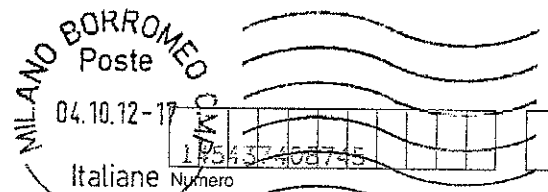
## Avviso di ricevimento

Raccomandata  Pacco

Assicurata Euro \_\_\_\_\_

Data di spedizione 27/09/2012

Dall'ufficio postale di Fraz. 38012 Sez. 14



Destinatario

VIA PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 16

C.A.P. 20096 Località PIOLTELLO (MI)

**LA SCALA & ASSOCIATI**

Firma per il destinatario **LEGALE E TRIBUTARIO**

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo del Ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

Invi multipli a un unico destinatario

Sottoscrizione rifiutata

Postaraccomandata  
 AR € 3,90  
 EL0414383a - 20-23



38012 - 20152 MILANO 65 (MI)



Copia Mittente - Numero Accettazione: 0200009485023

ZCZC WG9142F0986001  
IGMI CO IGRM 047  
00100 POSTEIT 47 26 1400

**[REDACTED]**  
PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 16  
20096 PIOLTELLO

BUONGIORNO, SONO IL TECNICO NOMINATO DAL TRIBUNALE DI MILANO  
PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.461/2011. NON RIESCO A FARLE  
PERVENIRE LETTERA RACCOMANDATA. IN MANCANZA DI SUO RISCONTRO  
ALLA PRESENTE LA PROCEDURA DEL TRIBUNALE PREVEDE NOMINA DI  
CUSTODE GIUDIZIARIO E ACCESSO FORZOSO ALLA UNITA  
IMMOBILIARE. MI CONTATTI CON URGENZA. CELL 3288731941 MAIL  
A.RACANATI@LIBERO.IT FAX 02417591. CORDIALITA'

MITTENTE:  
ALESSANDRO RACANATI  
VIA POMPEO MARCHESI 59  
20153 MILANO

NNNN

POSTE ITALIANE S.p.A. - SERVIZIO TELEGRAFICO PUBBLICO  
UFFICIO DI POSTEIT MITTENTE:  
TELEGRAMMA N.RO WG9142F098600101261020121400 ALESSANDRO RACANATI  
DEL 26/10/12 ORE 14:00  
PAROLE 47 VIA POMPEO MARCHESI 59  
IMPORTO EURO 5.24 20153 MILANO  
IVA SECONDO VIGENTE NORMATIVA

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

VERBALE DI SOPRALUOGO

Oggi 02/11/2012 alle ore 16,15, come convenuto, il sottoscritto CTU si è recato in Pioltello presso Giuseppe Garibaldi 16, presso l'immobile esecutato.

Qui giunto si è avuta la presenza del Sig. [REDACTED], il quale invita per ogni miglior comunicazione ed indirizzo la corrispondenza al PIAZZA G. GARIBOLDI 16, PIOLTELLO.

Il CTU da lettura del quanto posto dal Giudice.

Il Sig. [REDACTED] dichiara che non vi sono contratti di locazione in essere. Fornisce copie dell'atto di provenienza delle u.i. in oggetto.

Si procede ad effettuare rilievi fotografici e metrici, anche al fine della redazione dell'ACE.

Alle ore 16,15, non avendo altro di rilevare, varie riletture, si sottoscrive il presente verbale.

[REDACTED]  
A. Pecorelli

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI**  
**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Oggi 02/11/2012 ad ore 16,30, come convenuto, il sottoscritto C.T.U. si è recato in Pioltello piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, presso l'immobile esecutato. Qui giunto si è avuta là presenza del Sig. [REDACTED] il quale invita per ogni qualsiasi comunicazione ad indirizzare la corrispondenza in Piazza Garibaldi n. 16, Pioltello.

Il C.T.U. da lettura del quesito posto dal Giudice.

Il Sig. [REDACTED] dichiara che non vi sono contratti di locazione in essere; fornisce copia dell'atto di provenienza della u.i. in oggetto.

Si procede ad effettuare rilievi fotografici e metrici, anche al fine della redazione dell'ACE.

Alle ore 16.45, non avendo altro da rilevare, previa rilettura, si sottoscrive il presente verbale.

ATTO DI RETTIFICA DI  
COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

27 febbraio 2006

Con la presente scrittura privata, di cui si chiede la conservazione nella Raccolta Atti fra Vivi del Notaio autentificante, fra le sottoscritte parti:

- [redacted]  
C.F. [redacted]

- [redacted] operaia, nata [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted] residenti in Limbiate via F.lli Casati 12 che dichiarano di essere coniugi in comunione legale dei beni

- [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] titolare del per- [redacted] di [redacted]

- [redacted] (co) il 18 giugno 1999 [redacted] messo di soggiorno [redacted] Milano il 23.2.2006 [redacted] in carta di soggiorno.

domiciliati in Pioltello piazza Garibaldi n. 16, che dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

si conviene e si stipula quanto segue,

premesse:  
che con atto 8 giugno 1999 n. 6083/3512 rep.dr. Giuseppe DE ROSA, registrato a Milano atti privati il 25 giugno 1999 n. 15817 S2V e trascritto a Milano 2 il 2.7.1999 ai nn. 65122/44678, la "parte venditrice", signori [redacted] [redacted] dichiararono di vendere in piena proprietà, come vendettero, alla "parte acquirente", signori [redacted] che, in ragione di metà ciascuno accettarono ed acquistarono, quanto segue:

DESCRIZIONE

- alloggio al piano secondo del Condominio Mimosa, di due locali e servizi confinante con cortile per due lati, vano scale e ragioni di terzi, con solaio n. 9 confinante con ragioni di terzi per due lati e corridoio comune, in Pioltello piazza Garibaldi 16.

NCEU - f. [redacted] via Garibaldi P 2 6 n. 7 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 - RCL 480.000

PROVENIENZA:

- da [redacted] in atto di compravendita per [redacted] reg. a Milano il 21.6.1994 al n. 8459 serie IV e trascritta a Milano II il 16.6.1994 ai nn. 53652/32805, cui si fa riferimento per quanto ivi dichiarato e che qui si intende riportato.

ciò premesso  
le parti dichiarano che l'esatta identificazione catastale del bene trasferito è la seguente:

NCEU - f. [redacted] via Garibaldi n. 16 -

REGISTRATO  
ALL'AGENZIA  
DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI MILANO 5

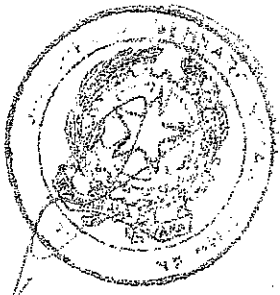
ATTI Palmi

IL 3 MARZO 2006

N. 3661

SERIE IT

€ 16800



piano 2,6 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 - RC Euro 262,10.  
Salvo errori e come in fatto, si allega "sub.A" planimetria catastale per una miglior identificazione dell'immobile.

Le parti confermano per intero le restanti pattuizioni, ivi compreso il prezzo che resta fissato in Lire 51.000.000 (pari a Euro 26.339,30)

I sottoscritti inoltre confermano la descrizione in oggetto anche con riferimento all'atto di mutuo stipulato con atto immediatamente successivo all'acquisto con atto [redacted] rep. n. 6084/2512 [redacted] previa conferma di ogni pattuizione ivi contenuta, autorizzano la presentazione di nota in rettifica.

[redacted]  
[redacted]  
repertorio n° [redacted]

Certifico io sottoscritto Dr. G. [redacted] Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che, Signori:

- [redacted]  
- [redacted] [redacted] 17 agosto 1997  
[redacted] [redacted] nata [redacted] 23 maggio 1999 residenti in [redacted] delle cui identità personali sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede.

Milano, via San Vittore n. 6  
il giorno ventisette del mese di febbraio duemilasei.

F.TO: [redacted] (I.S.)

F.ti: [redacted] ABDELRAZI - FATIMA BOUABDOU

repertorio [redacted]

Certifico io sottoscritto Dr. [redacted] Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che, Signori:

- [redacted]  
- [redacted] [redacted] (marocco)  
il [redacted] domiciliati in Pioltello piazza Garibaldi n. 16, delle cui identità personali sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede.

Milano via San Vittore n. 6  
il giorno ventisette del mese di febbraio duemilasei.

F.TO: [redacted]

**SPAZIO ANNULLATO**

DATA  
PROT.

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

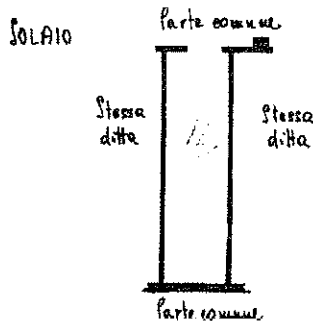
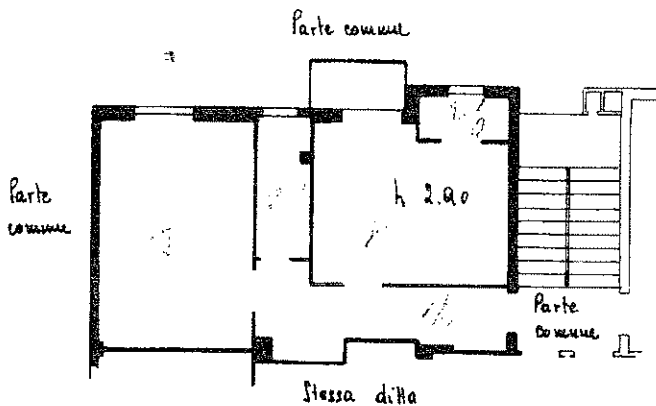
(IN DECRETO LEGGE 13 APRILE 1958, N. 483)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Limto Via p. Garibaldi 7  
Ditta Immobiliare Residenziale Limto s.r.l. corso Venezia 12 Milano  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Cond. Milano

Piano 2° App. A

I 0467050



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Part. 291

F.9 u. m. 202 mb 12

Compilata dal Geom. MARCO CARDUCCI  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri (2877)  
della Provincia di Milano

DATA 26/6/62

Firma: Marco Carducci

Ref 27/7/62 261-9403

PIAZZA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 16 piano: 2-6;

ultima planimetria in atti

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2012

Data: 21/12/2012 - Ora: 15.22.14

Visura n.: T165003 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO ( Codice: G686) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: <b>[REDACTED]</b>

**INTESTATI**

1	<b>[REDACTED]</b>	(1) Proprietà per 1/2
2	<b>[REDACTED]</b>	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 13/06/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	9	202	12	Cens.	Zona	A/3	2	3,5 vari	Euro 262,10	VARIAZIONE del 13/06/2005 n. 86620 1/2005 in atti dal 13/06/2005 (protocollo n. MI0460345) VARIAZIONE CLASSAMENTI INCERENTI	
Indirizzo		PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 16 piano: 2-6;							Partita		Mod.58	
Notifica		MI0705510/2005							Partita		Mod.58	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

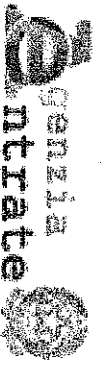
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	9	202	12	Cens.	Zona	A/3	2	3,5 vari	Euro 216,91	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 7;							Partita		Mod.58	
Notifica									Partita		291	Mod.58

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1	Urbana	9	202	12	Cens.	Zona	A/3	2	3,5 vari	L. 938	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 7;							Partita		Mod.58	

\* Codice Fiscale Validato in Arretrate Tribunale





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/12/2012 - Ora: 15.22.14

Visura n.: T165003 Pag: 2

Fine

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2012

Notifica

Partita 291

Mod 58

### Situazione degli intestati dal 27/02/2006

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 27/02/2006 Voltura n. 48459 /I/2006 in atti dal 09/06/2006 (protocollo n. MI0378661) Repertorio n. 17433 Rogante: DE ROSA Sede: MILANO Registrazione: Sede: Modello Unico n. 16386 /I/2006				

### Situazione degli intestati dal 27/02/2006

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 27/02/2006
2		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/02/2006
DATI DERIVANTI DA Iscritta presentata con Modello Unico n. 16386 /I/2006 in atti dal 27/02/2006 Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la nasc. n. 44678/1999				

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		QUARTIERE RESIDENZIALE LIMITO S.R.L. con sede in MILANO	01866470154	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 27/02/2006
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



**Studio Cedri**

Amministrazione Condomini  
 Locazione Immobili  
 Gestione Patrimonio Immobiliare

461/2011



Rag. Gian Mario Cedri

**Studio Tecnico Racanati A.**  
 Via Pompeo Marchesi, 59  
 20153 Milano

Risp. Vs. del 21/11/2012 fax

Pioltello, 22/11/2012 via fax 02 417591

Condominio "MIMOSA"-Piazza Garibaldi, n. 16-Seggiano di Pioltello/Mi-C.F. 91533330154

**Oggetto: esecuzione Imm.re contro i sigg.ri** ~~XXXXXXXXXX~~

La informo che l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato chiuso nell'aprile 2010  
 Cordiali saluti.

L'Amministratore rag. Gian Mario Cedri

**Studio Cedri**

Via Raffaello Sanzio, 14  
 20096 Pioltello (MI)  
 Tel. 02 92107929  
 Fax 02 92140731  
 Per chiamate urgenti: 338 20 22 689  
 E-mail: studiocedri@libero.it

**ORARI APERTURA STUDIO:**

	Mattino	Pomeriggio
Lunedì	Chiuso	16-18
Martedì	9-12	16-18
Mercoledì	Chiuso	Chiuso
Giovedì	9-12	16-18
Venerdì	9-12	Chiuso

Disponibilità fuori orario, solo su appuntamento

Milano, 12/12/12

Direzione Provinciale I di Milano

Ufficio Territoriale di Milano I

*Dott..*

RACANATI ALESSANDRO  
Via Pompeo Marchesi 59  
20153 Milano

Prot.2012/290858

**OGGETTO:** richiesta verifica contratti in essere per i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] su incarico del Tribunale di Milano per il dott. Racanati Alessandro in qualità di C.T.U.

In riferimento alla Vs. richiesta pervenuta a per le vie brevi allo scrivente Ufficio in data odierna , si rappresenta che da informazioni assunte in A.T. i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risulta non abbiano stipulato alcun contratto di locazione in qualità di danti causa.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

IL FUNZIONARIO  
CRISTIANA CORINO

*"(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Michele Garrubba"*

COMUNE di PIOLTELLO

( Prov. di Milano )

Oggetto : NULLA OSTA PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI.

I L S I N D A C O

Vista la domanda del sig. Soc. "QUARTIERE RESIDENZIALE LIMITE QUARELI-Milano-Corso Venezia, 12"  
per essere autorizzato a costruire N. 4 edifici contraddistinti con i nomi LAZARBA-LEONIA-MIGNOLIA  
in questo Comune, al Mappale N.° 92/a-102/a-796/a MILIOSA,  
in via Piazzale Garibaldi-via Monza

Visti i disegni tipi allegati alla domanda stessa;

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale;

Concede:

N U L L A O S T A

al predetto sig. Soc. Quartiere Residenziale Limite "Quareli"-  
Corso Venezia, 12-Milano  
per la esecuzione dei lavori cui trattasi,  
salvo quanto risulta  
dalla convenzione allegata alla domanda stessa.

Pioltello, li 28 dicembre 1958.

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*

UFFICIO TECNICO  
Bollo  
comprensivo  
COPIA



N. .... autorizzazione

Pratica N. ....

## COMUNE DI PIOLTELLO

PROVINCIA di MILANO

### AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di EDIFICI

#### IL SINDACO

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 25/6/60;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico in data 25/6/60 dai quali

risulta che la (1) Costruzione dell'edificio (2) Urbano

di proprietà del nominato Soc. QUARELI QUARTIERE RESIDENZIALE-LIMITO

posta in Limite Via Piazza Garibaldi "Casa Mimosa" N. ....

e costituito di N. == vani, di cui n. == locali.

Vista la bolletta n. == in data == dell'Ufficio del Registro  
di == comprovante il pagamento della tassa CC. GG

Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvato in data 28/12/58  
come disposto dall'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza di tutte  
le disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria suddetta;

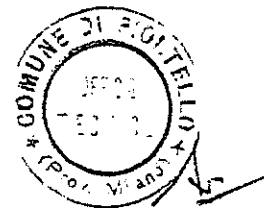
Visti gli art. == del Regolamento d'Igiene Comunale;

#### autorizza

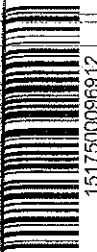
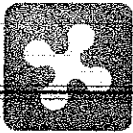
l'abitabilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge Con decorrenza  
dal 25/6/60

Dalla Sede Comunale, li 25/6/60  
Copia conforme all'originale  
Pioltello, li 18/3/64

IL SINDACO



(1) Costruzione, ricostruzione, modificazione, ecc. - (2) Urbano o rurale.



1517500096912

Dati proprietario

Nome e cognome [redacted]
Ragione sociale -
Indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI
N. civico 16
Comune PIOLTELLO
Provincia MILANO
C.A.P. 20096
Codice fiscale / Partita IVA [redacted]
Telefono 02

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15175 - 000969 / 12
Registrato il 24/12/2012
Valido fino al 24/12/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Alessandro Racanati
Numero di accreditamento 19726

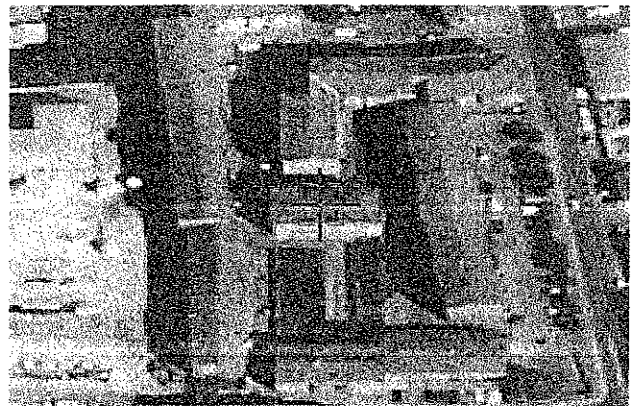
Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, Subaltemi, da, a, Sezione, Foglio, Particella. Values include PIOLTELLO and various alphanumeric codes.

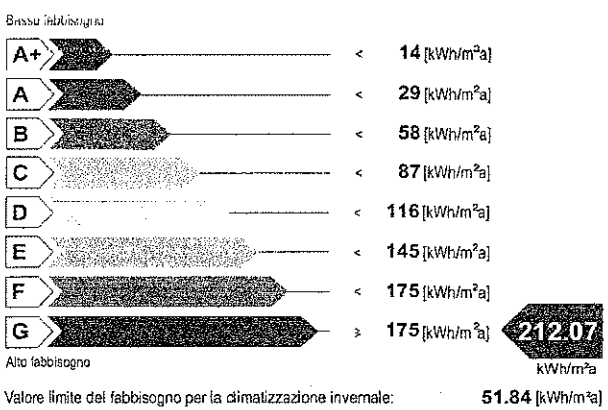
Dati edificio

Provincia MILANO
Comune PIOLTELLO
Indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI, 16
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2404,GGJ
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1960
Superficie utile 39.00 [m²]
Superficie disperdente (S) 52.38 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 147.00 [m³]
Rapporto S/V 0.36 [m²]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

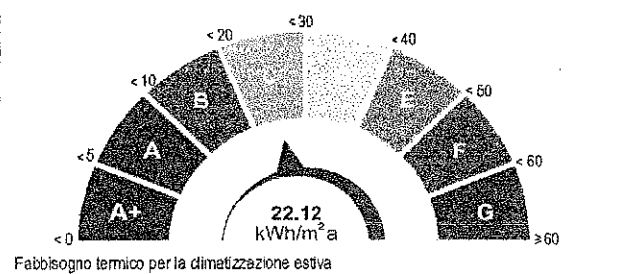
Mappa



Classe energetica - EPi Zona climatica E



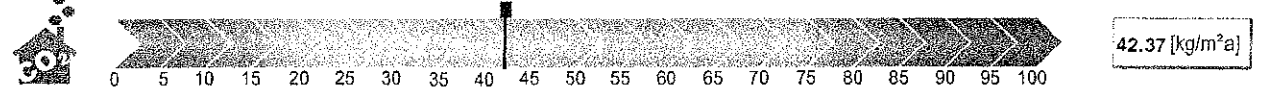
Classe energetica - ETc



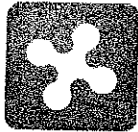
Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2eq



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 24/12/2022



1517500086912

valido fino al 24/12/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator and Value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 3 columns: Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes Typologia impianto, Sistema di generazione, and other technical specifications.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni U, Risparmio EPk, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2. Lists various energy-saving interventions.

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

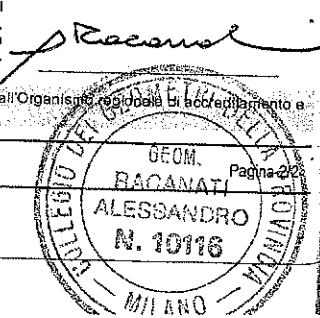
Note

Tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas di tipo istantaneo per sola produzione di acqua calda sanitaria.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite al sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIU/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore Alessandro Racanati



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

