

Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -

Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:

studio.archpugliese@libero.it

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

TRIBUNALE DI MILANO

G.E. DOTT. CESARE DE SAPIA

R.G.E. 2652/2011

Esecuzione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA – creditore precedente

contro

debitore esecutato

– debitore esecutato

**VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA
NEL COMUNE DI CASSANO D'ADDA, VIA CASCINE SAN PIETRO 365/A - (MI)**



Vista del bene dal cortile interno

Piano terra e piano primo



Planimetria dell'immobile

1

Dati catastali dell'immobile	Cassano d'Adda (MI), Fg. 24, mapp. 38, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5 - r.c. € 232,41;
Stato sulla proprietà	L'immobile è di proprietà esclusiva
Stato di occupazione	L'immobile è libero
Classe energetica	"Classe G" EPh= 187,97 kWh/m²a
Valore dell'immobile libero	€ 115.114,50;
Valore dell'immobile occupato	€ 92.091,60;





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

INDICE:

1.PREMESSA E QUESITO	4
2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE	6
2.3 - ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.4 - ATTO DI PROVENIENZA	7
3.DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
3.1 - UBICAZIONE IMMOBILE.....	7
3.2 - DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE	9
3.2.1 DESCRIZIONE.....	9
3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE.....	9
4.STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	11
5.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	11
6.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA..	11
7.VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	12
7.1 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	12
7.2 - DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI	12
8.PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI.....	13
8.1 - APE (Attestato di Prestazione Energetica).....	13
8.2 - IMPIANTI.....	13
9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE.....	13
9.1 - CRITERI DI STIMA.....	13
9.2 - APPREZZAMENTI E VALUTAZIONE IMMOBILE.....	14
10.ALLEGATI	16
ALLEGATO 1: ATTO DI PROVENIENZA	16
ALLEGATO 2: VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE.....	21
ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE.....	23
ALLEGATO 4: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.....	24
ALLEGATO 5: RACCOMANDATA ESECUTATO CON INDICAZIONE DATA DI SOPRALLUOGO E RICEVUTA DI RECAPITO	25
ALLEGATO 6: ELENCO NEGOZI GIURIDICI	27

2



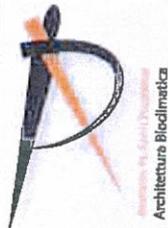
Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -

Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:

studio.archpugliese@libero.it

ALLEGATO 8: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	45
ALLEGATO 9: DATI ULTIMO BOLLETTINO F.I.M.A.A. OSMI	47
ALLEGATO 10: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE.....	48
ALLEGATO 11: FOTOGRAFIE ESTERNE E INTERNE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	49
ALLEGATO 12: INVIO PERIZIA ALL'ESECUTATO.....	53
ALLEGATO 13: INVIO PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE (BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA)	54



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

1. PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Romolo N. Pugliese, con Studio a Milano, Viale Jenner 18, Tel. 02-603441, fax 02-97387970, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°10775 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°10977, con ordinanza della S.V. Ill.ma veniva nominato Esperto per la perizia estimativa del bene immobile di proprietà
e, prestato il giuramento di rito in data 05 luglio 2013, accettava l'incarico di rispondere al 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 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 demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari a 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. ad 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 verificando in ogni caso l'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, ossia, 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



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

- cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura indicando i costi a ciò necessari;
7. a verificare la regolarità edilizia e 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 e all'articolo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
 8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - 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;
 10. inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo
 - contenente i seguenti dati:
 - dati catastali dell'immobile,
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,
 - se l'immobili debba ritenersi libero od occupato,
 - valore dell'immobile libero ed occupato,
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

5

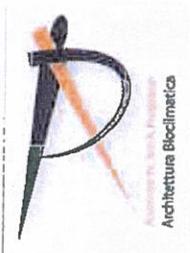
ALLEGHI inoltre alla relazione:

- 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;

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e ad inviarne copia semplice ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

Allo scopo il sottoscritto svolgeva le necessarie attività per l'identificazione del bene, dopo di che, esaminati gli atti e documenti della procedura, visitato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento presso gli Uffici Tecnici, procedeva alla stesura della seguente relazione.

RELAZIONE

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Vista la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 19 settembre 2011 ai numeri 1080029/66006 a favore di Banca Carige S.p.a., con sede a Genova, C.F. 03285880104 e contro i Sigg.

verificati l'atto di provenienza (allegato 1) la visura catastale (allegato 2), la planimetria catastale (allegato 3) e l'estratto di mappa catastale (allegato 4), l'Esperto ha accertato che il bene di proprietà della Sig. Ottaviano Salvatore e Sig.ra Bisantino Carmela oggetto di pignoramento e sito nel **Comune di Cassano d'Adda (MI), in via Cascine S.Pietro 365/A,**

risulta essere:

2.1 - DATI CATASTALI

appartamento su due livelli, con annesso piccolo cortile di pertinenza, distinto al N.C.E.U. **al foglio 24, particella 38**, cat. A/3 abitazione di tipo economico, cl. 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 232,41. Si precisa che all'unità immobiliare in oggetto spetta e compete il diritto ad una quota proporzionale di comproprietà indivisa nella parti comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.

2.2 - COERENZE (In senso orario partendo da Nord)

dell'appartamento:

cortile comune, mappale 39, mappale 178, mappale 37;

2.3 - ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla documentazione ipocatastale e dall'atto notarile in atti, il sottoscritto ha accertato che sull'unità immobiliare sopra descritta, oggetto della presente perizia di stima, risultano essere presenti le seguenti formalità:



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

- **Pignoramento immobiliare** del 04 luglio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 02 agosto 2006 ai numeri R.G. 127921 e R.P. 67800 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contro _____ fino alla decorrenza di € 135.000,00 (estinto per inattività parti).
- **Pignoramento immobiliare** del 09 agosto 2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 19 settembre 2011 ai numeri R.G. 108029 R.P. 66006 e numero di Repertorio 1497/2011 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contro i _____ alla decorrenza di € 145.000,00
- **Ipoteca volontaria** del 04 dicembre 2002 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 04 dicembre 2002 ai numeri R.G. 153326 e R.P. 35149 e numero di Repertorio 40944 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contro _____ dell'importo complessivo di € 172.000,00.

2.4 – ATTO DI PROVENIENZA

Come risulta dai documenti in atti, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è pervenuto agli attuali proprietari Sig. _____, per la quota di ½ di piena proprietà e _____ per la quota di ½ di piena proprietà, dal Sig. Chignoli Giorgio mediante atto di compravendita Notaio Venezia Stefano in data 26 novembre 2002 Rep. 40943/4995 trascritto a Milano 2 con nota in data 04 dicembre 2002, in regime di comunione legale. (allegato 1)

L'immobile stesso è pervenuto al Sig. _____ atto di compravendita Notaio Cortese Giovan Giuseppe in data 17 aprile 2002 Rep. 77091/10901 trascritto a Milano 2 con nota in data 24 aprile 2002.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 – UBICAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della seguente stima è parte di un fabbricato sito nella frazione di Cascine S.Pietro nel Comune di Cassano d'Adda, ad Est del Comune di Milano, dal quale dista circa 20 km.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento si trova nelle vicinanze del fiume Adda.

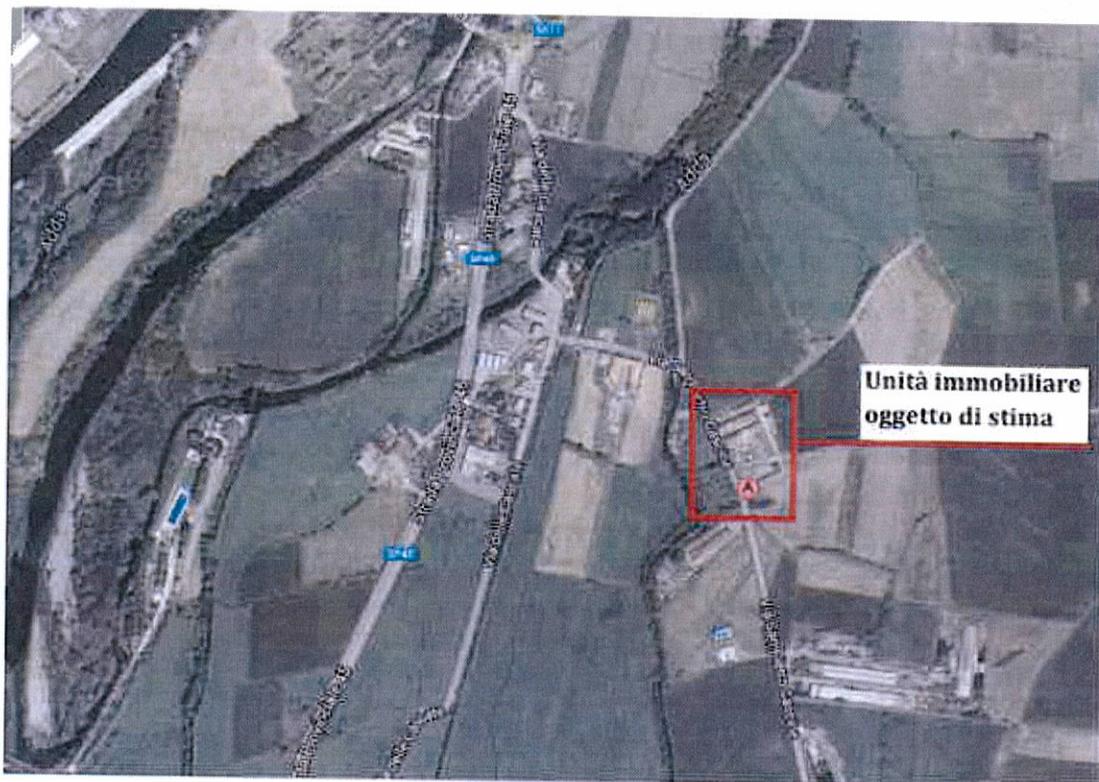


IMMAGINE 1 - INQUADRAMENTO SATELLITARE DELL'AREA

La zona agricola denominata frazione Cascine S.Pietro presenta scarsa densità abitativa, i cascinali risultano essere la tipologia edilizia prevalente.

Le principali arterie di collegamento della frazione Cascine S.Pietro sono la Strada Provinciale 45 e la Strada Statale 11.

Il bene in oggetto fa parte di un corpo di fabbrica isolato, ad uso civile abitazione, disposto su due piani fuori terra e con accesso da Via Cascine San Pietro. Lo stabile è dotato di uno spazio aperto comune ad uso cortile ed esternamente si presenta in discreto stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate al civile in colore bianco, il tetto è a falde con copertura in tegole di laterizio; per l'oscuramento sono presenti persiane in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate appaiono nel complesso discrete, così come le altre parti comuni.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -

Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:

studio.archpugliese@libero.it

3.2 – DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato tramite raccomandata r/r della data e dell'ora del sopralluogo (allegato 5); in data 22 luglio 2013 alle 15.30 si è svolto il sopralluogo sul bene.

3.2.1 DESCRIZIONE

- Appartamento su due livelli distinto al N.C.E.U. al **foglio 24, particella 38**, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5, R.C. € 232,41.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da cortile comune al piano terra.

L'appartamento su due livelli, con annesso piccolo cortile di pertinenza, risulta composto da:

- Cucina, soggiorno, antibagno, bagno e ripostiglio al piano terra
- Due locali adibiti a camere al piano primo

Tutti i locali presentano serramenti in legno con vetro singolo. Il collegamento tra piano terra e piano primo avviene attraverso una scala interna.

L'altezza interna dei locali è di 2,70 m, ad esclusione del locale cucina che presenta un'altezza di 3,05 m. La pavimentazione dei locali cucina/soggiorno e bagno è composta da piastrelle in ceramica. Al piano superiore le camere presentano pavimentazione in cotto, le scale sono ricoperte di marmo. Le pareti dell'immobile sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco (azzurro la camera al piano superiore); le pareti di bagno e cucina presentano rivestimenti in ceramica; al piano terra alcune porzioni di parete presentano una perlatura in legno.

Lo stato di manutenzione è complessivamente poco più che mediocre. (allegato 11)

Non sono state individuate variazioni rispetto alla scheda catastale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas, di impianto autonomo di acqua calda sanitaria, impianto elettrico, antenna TV.

3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE

La consistenza dell'unità immobiliare viene calcolata solo sulla base delle misure rilevate in loco con il supporto della planimetria catastale.

Il tutto come segue:



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

4.STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta occupata da terzi, così come indicato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio territoriale di Gorgonzola (allegato 6)

5.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si riscontra la presenza dell'amministratore di condominio per l'immobile in oggetto.

6.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA

Relativamente al punto 6 del quesito inerente gli oneri di cancellazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), lo scrivente indica di seguito le formalità che dovranno essere cancellate e i relativi costi di cancellazione (allegato 7):

11

- **Ipoteca volontaria** del 04 dicembre 2002 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2, Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 26 novembre 2002 ai numeri R.G. 153326 e R.P. 35149 e numero di Repertorio 40944 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contro _____ l'importo complessivo di € 172.000,00.

I costi di cancellazione, tenuto conto delle disposizioni del decreto legislativo vigente, ammontano a € 35,00 (tassa ipotecaria), € 59,00 (imposta di bollo) e l'onorario del notaio pari a € 150,00.

COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:

€ 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 244,00

- **Pignoramento immobiliare** del 04 luglio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 02 agosto 2006 ai numeri R.G. 127921 e R.P. 67800 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contro _____, fino alla concorrenza di € 135.000,00. (Estinto per inattività delle parti)



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

- **Pignoramento immobiliare** del 09 agosto 2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 19 settembre 2011 ai numeri R.G. 108029 R.P. 66006 e numero di Repertorio 1497/2011 a favore di Banca Carige con sede in Genova (C.F. 03285880104) e contr. alla concorrenza di € 145.000,00.

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D.Lsg 374/1990, il costo per l'imposta ipotecaria è pari a € 168,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della tassa ipotecaria pari a € 35,00, l'imposta di bollo pari a € 59,00 e l'onorario del notaio pari a € 150,00.

COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DEI PIGNORAMENTI IMMOBILIARI A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.:

€ 168,00 + 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 412,00

€ 168,00 + 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 412,00

12

TOTALE A CARICO DELLA PROCEDURA CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

€ 1068,00

7.VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

7.1 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca degli atti di fabbrica fatta presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano d'Adda non ha dato alcun esito. Si dichiara che la costruzione dell'immobile di cui in oggetto è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7.2 – DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si segnala che l'altezza interna dei locali soggiorno, bagno e camere da letto è di 2,70 m, mentre la cucina presenta un'altezza di 3,05 m.

8.PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

8.1 – APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'appartamento non risultava dotato di **certificazione energetica** di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009.

Si precisa che in base alla nuova normativa vigente è stato redatto dal sottoscritto, così come richiesto dal Giudice, regolare attestato di prestazione energetica che qui si allega datato 10.10.2013 a firma dell'Arch. Romolo N. Pugliese iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano a n.10775 ed all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n.18691 (allegato 8).

8.2 – IMPIANTI

Non sono disponibili documenti relativi agli impianti installati all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.

13

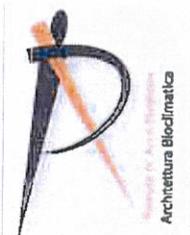
9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

9.1 – CRITERI DI STIMA

Avendo riguardo della natura e destinazione del bene, dopo aver individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, l'Esperto ha ritenuto consono applicare il **criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo**.

Questo metodo si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" attribuito all'immobile dal mercato.

Il parametro fisico utilizzato per la valutazione di immobili a destinazione residenziale, attraverso il metodo sopra descritto, è il mq di superficie commerciale.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

Dunque sulla base della documentazione relativa alla borsa immobiliare di Milano del II° semestre dell'OSMI (allegato 9), del sito dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 10), è stato stimato il valore in €/mq più probabile per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto.

Il valore commerciale è riferito ad un immobile del Comune di Cassano d'Adda, Provincia di Milano, costruito da più di 40 anni, con valori variabili da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq, con variazioni fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

9.2 – APPREZZAMENTI E VALUTAZIONE IMMOBILE

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritta, ed in particolare la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, la distribuzione interna, considerato l'andamento del mercato immobiliare, l'Esperto valuta prudenzialmente il più probabile prezzo a cui potrebbe oggi essere venduta l'unità immobiliare in oggetto, se libera per l'intera proprietà in € 1.350,00 €/mq.

Tenuto conto della sua consistenza, lo scrivente valuta il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Cassano d'Adda, Via Cascine S.Pietro 365/A, distinta al N.C.E.U., al foglio 24, Mapp. 38, **libera e per l'intera proprietà**, in € 1.350,00 x 85,27 mq = € 115.114,50.

14

Il più probabile valore di mercato dell'immobile libero è di € 115.114,50.

Per quanto riguarda la valutazione del bene immobiliare, se **occupato**, l'Esperto rileva che il valore commerciale dell'appartamento, come sopra illustrato, subirebbe un deprezzamento del 20%

$€ 115.114,50 - 20\% = 115.114,50 - 23.022,90 = € 92.091,60$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato è di € 92.091,60



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:
studio.archpugliese@libero.it

Il totale complessivo dei costi di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni a carico della procedura è pari complessivamente a € **1.068,00** da detrarre dal ricavato della vendita dei beni.

Il presente documento è costituito da n. 54 pagine, di cui 15 di relazione. Gli allegati sono n. 13 inseriti in 39 pagine.

Milano, 10 ottobre 2013

Arch. Romolo N. Pugliese



