



Studio Consulenze e Valutazioni di Stima – Milano

dott. Alessandro Racanati – GEOMETRA

VIA POMPEO MARCHESI, 59 – 20153 MILANO

fax 02 41 75 91 – tel. 328 87 31 941 – alessandro.racanati@gmail.com

Cod. Fisc. RCN LSN 73S20 F205U

Partita IVA 03807730969

# PERIZIA DI STIMA

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
**R.G.E. N° 2073/2012**  
Prossima udienza: 23/09/2014 ore 9.30

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Creditore procedente: Condominio Sant'Elisabetta via Milano 42, Bettola di Pozzo d'Adda (MI)

Debitore esecutato:



Esperto stimatore: Alessandro Racanati

~ ~ ~

## Oggetto di stima

Tipo di immobile: residenziale

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Ubicazione: Comune di Pozzo d'Adda (Mi) frazione Bettola – via Milano n. 42, Piano: 5. Consistenza: appartamento mansardato monovano ed accessori (servizio igienico ed angolo cottura) posto al piano V con ascensore avente ultimo sbarco al piano IV. Confini appartamento a partire da nord in senso orario: vano ascensore, vano scala, tetto di copertura comune su tre lati, via Milano. Catasto Fabbricati: Fg 6, mappale 94, sub 701.

## Esito della valutazione

|                                | libero      | occupato    |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Valore di mercato stimato      | € 48.000,00 | -           |
| Valore base di vendita forzata | € 38.000,00 | € 31.000,00 |

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 catastale conforme allo stato dei luoghi | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |                |
| Conformità urbanistica                         | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |                |
| Contratti di locazione                         | vedasi pag. 9                          |                             |                |
| Formalità a carico dell'acquirente             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | € 5.304,41     |
| Formalità a carico della procedura             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | € 297,00       |
| Attestato prestazione energetica               | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | vedasi pag. 11 |

Data sopralluogo 05/05/2014

Data stima 09/2014

Data deposito telematico 22/09/2014

Certificatore Energetico Regione Lombardia  
Asseveratore Pratiche Edilizie, Urbanistiche e Catastali

Consulente Tecnico Tribunale di Milano  
Valutatore Certificato ISO 17024 CCS – B01



|   |    |
|---|----|
| Sommario  | 4  |
| 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 .....   | 4  |
| ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E CONFORMITA' A DATI CATASTALI .....                           | 5  |
| DATO CATASTALE.....   | 5  |
| COERENZE.....   | 5  |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 3</b> .....  | 5  |
| DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO .....   | 5  |
| DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....   | 7  |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 4</b> .....  | 9  |
| STATO DI POSSESSO.....  | 9  |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 5</b> .....  | 9  |
| FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....                    | 9  |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 6</b> .....  | 10 |
| FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELLA PROCEDURA .....                   | 10 |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 7</b> .....  | 10 |
| VALIDA CIRCOLAZIONE GIURIDICA E REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA .....                           | 10 |
| REGOLARITÀ CATASTALE.....   | 11 |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 8a</b> .....   | 11 |
| ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....  | 11 |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 8b</b> .....   | 11 |
| DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI .....   | 11 |
| <b>RISPOSTA AL PUNTO 9</b> .....  | 12 |
| SEGMENTO DI MERCATO .....   | 12 |
| INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE.....                                       | 13 |
| METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....  | 17 |
| CONCLUSIONI.....  | 18 |
| ALLEGATI.....   | 19 |
| SCHEDA A – del segmento di mercato;.....  | 19 |
| SCHEDA B – del dato immobiliare della u.i. oggetto di stima;.....                               | 19 |
| SCHEDA C – delle Tabella dei dati, Tabella dei prezzi marginali e Tabella di valutazione; ..... | 19 |



**PERIZIA DI STIMA****TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
R.G.E. N° 2073/2012

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Creditore procedente: Condominio Sant'Elisabetta via Milano 42, Bettola di Pozzo d'Adda (MI)

Debitore esecutato: [REDACTED]

Esperto stimatore: Alessandro Racanati

~ ~ ~

Il sottoscritto **Alessandro Racanati**,

Geometa 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;

Albo Professionale di Milano al n. 10116;

Valutatore 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 27/07/2013, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 11/12/2013 riceveva dall'Ill.mo Sig.ra Giudice **Dott.ssa Simonetta Scirpo** 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 promunci 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 dichiari 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)."



**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
  - Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Catastali: verifica e controllo conformità catastale;
  - Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Pubblicità Immobiliare: verifica e controllo Titolarità;
  - Ufficio Tecnico Comunale: verifica conformità urbanistica e recupero certificato di agibilità;
- 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 e al creditore procedente l'incarico ricevuto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/02/2014 ad ore 13,30. Non avuto riscontro, invio telegramma di sollecito (IN ALLEGATO): senza riscontro.

Informavo il Tribunale dell'impossibilità di accedere all'immobile; il Giudice nominava come custode giudiziario. In data 05/05, supportato dal personale Sivag, compievo accesso all'immobile esecutato, dando inizio alle operazioni peritali.

**RISPOSTA AL PUNTO 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 riguardi 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. Andrea Cavalloni;  
**TRASCritto** il 07/08/2012 ai nn. 84113/57111  
**PROCEDENTE** Condominio Sant'Elisabetta via Milano 42, Bettola di Pozzo d'Adda (MI)  
**ESECUTATO** S [REDACTED]

**BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO**

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

*"Immobile situato in Bettola di Pozzo d'Adda (MI), via Milano n. 42 consistente in una abitazione ai seguenti riferimenti catastali: foglio 6, mappale 94, sub 701, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani."*



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

Dal Certificato Notarile del 10/08/2012 redatto a ministero Notaio Dott. Carlo Magaldi, si evince che dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite il bene colpito da pignoramento è pervenuto al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di

|             |               |                |            |        |               |
|-------------|---------------|----------------|------------|--------|---------------|
| provenienza | compravendita | data dell'Atto | 05/11/2009 | Notaio | Carlo Magaldi |
| repertorio  | 4410          | Fascicolo      | 2418       |        |               |

Dati notarili conformi a dati catastali?  SI  NO

Atto trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliare di Milano 2 – in data 25/11/2009 ai nn. 157552/98828.

## DATO CATASTALE

Dalla visura storica per immobile del 31/01/2014 (IN ALLEGATO) l'u.i. risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di POZZO D'ADDA:

## APPARTAMENTO

| IDENTIFICATIVI |      |      | CLASSAMENTO                |      |        |          |             |
|----------------|------|------|----------------------------|------|--------|----------|-------------|
| Foglio         | Map. | Sub. | Z. C.                      | Cat. | Classe | Cons.    | Rendita     |
| 6              | 94   | 701  |                            | A/3  | 4      | 2,5 vani | Euro 126,53 |
| Indirizzo      |      |      | VIA MILANO n. 42 piano: 5; |      |        |          |             |

NOTA: nulla da rilevare

## INTESTATI

|   |            |   |
|---|------------|---|
| [REDACTED]  | [REDACTED] | Proprietà per 1/1   |
| voltura con nota n. 98828.1/2009 in atti dal 25/11/2009 |            | ALLINEAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |

NOTA: nulla da rilevare

## COERENZE

Dal Certificato Notarile del 10/08/2012 redatto a ministero Notaio Dott. Carlo Magaldi si rilevano le seguenti coerenze dell'appartamento: "confini da nord in senso orario: vano ascensore, vano scala, tetto di copertura comune su tre lati, via milano".

**RISPOSTA AL PUNTO 3**

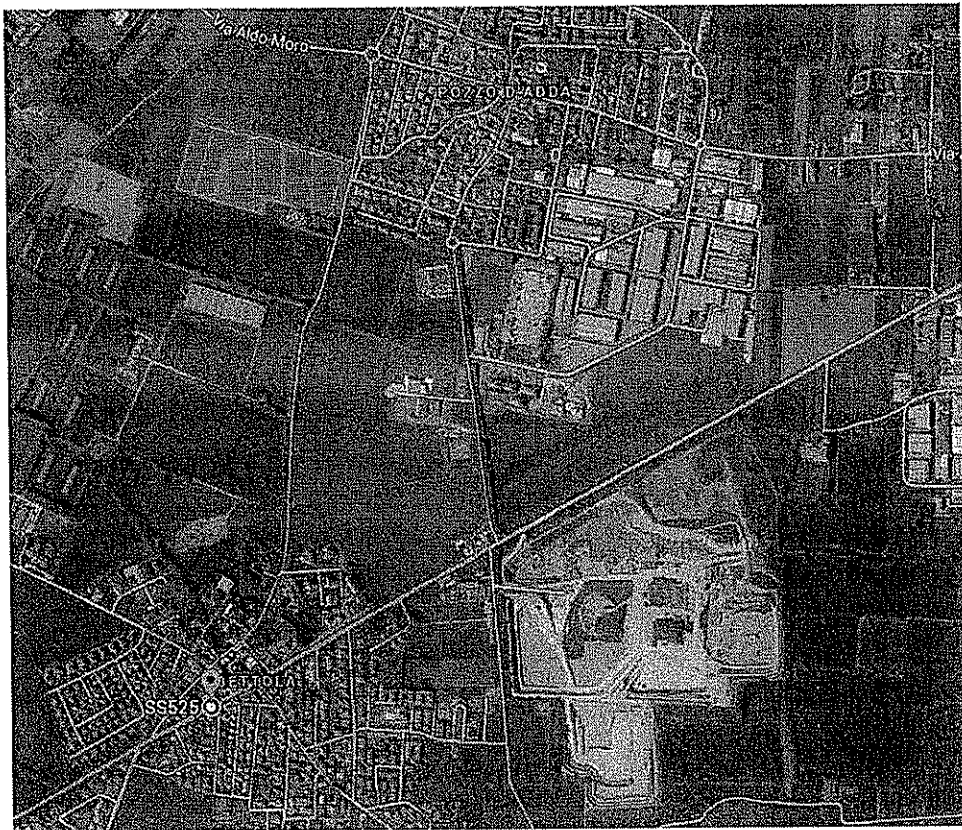
Fornire una sommaria descrizione dell'i bene/i.

## DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO

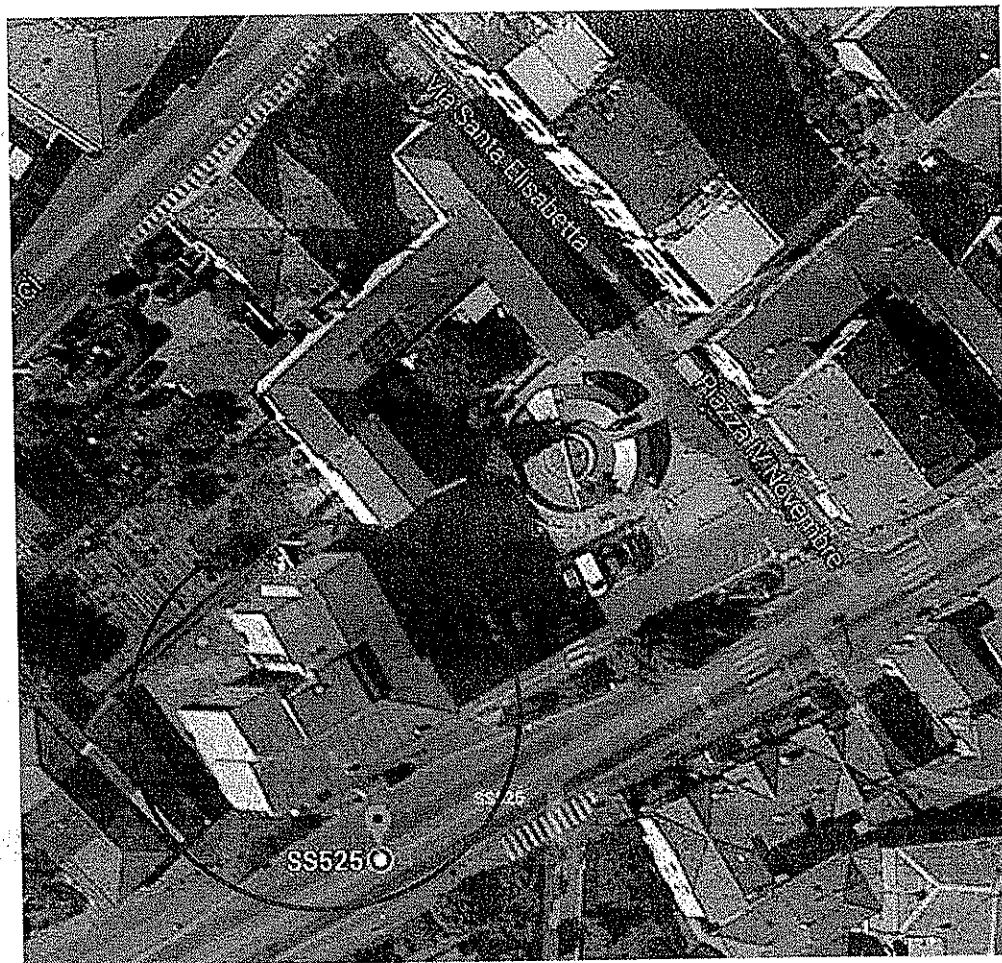
L'u.i. è ubicata in un fabbricato avente 6 piani fuori terra risalente ai primi anni '60;; l'edificio è in condizioni discrete (presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.) ed è ubicato al civico n. 42 di via Milano nel Comune di Pozzo d'Adda frazione Bettola.



### INQUADRAMENTO CONTESTO TERRITORIALE



## VISTA AEREA



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento mansardato è posto al V (VI fuori terra); composto da un vano e servizi, in stato di manutenzione sufficiente, ovvero presenta situazioni accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria; è dotato di

- angolo cottura;
- n. 1 bagno dotato di acroilluminazione diretta;

L'appartamento ha impianto di riscaldamento centralizzato a combustione di gasolio, con distribuzione del calore a mezzo di radiatori in alluminio. I pavimenti sono in marmette di ceramica e i serramenti esterni sono in alluminio a lastra doppia senza dispositivi oscuranti.

## 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.

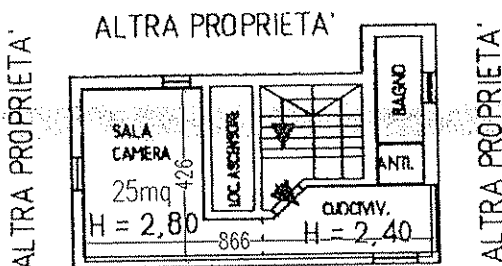
La superficie interna lorda include:

- 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.



via Milano

|                 | SIL    | Rapporto mercantile | superficie commerciale |
|-----------------|--------|---------------------|------------------------|
| Sup. principale | 25,00  | 1,00                | 25                     |
|                 | TOTALE |                     | 25                     |

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

Dalla via Via Milano 42 si accede all'androne del condominio ove è possibile prendere l'ascensore sino al piano IV; sbarcati al piano IV è necessario percorrere la rampa sino al piano V ove vi è l'accesso al solo appartamento oggetto di pignoramento.



**RISPOSTA AL PUNTO 4**

*Riferire sullo stato di possesso dell'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**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla Sig. [REDACTED] quale forniva

- copia di denuncia di contratto verbale di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data posteriore al pignoramento (11/03/2014) e
- relativo verbale dell'11/03/2014 inerente l'esposto rivolto alla Tenenza della Guardia di Finanza (richiesta di registrazione contratto senza avere risposta da parte del proprietario).

Presentata richiesta di verifica di contratti presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano ove si riscontrava il predetto contratto ed anche:

ATTO N. 1099 serie 3 stipulato e registrato il 02/09/2010; data fine locazione 31/08/2014; avente causa (locatario) [REDACTED] non è stato presentato modello f23 per rinnovo.

**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 05/11/2009 n. 2418/4410 a ministero Notaio Dott. Carlo Magaldi visionato presso la Conservatoria dei Registri, 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 dei consueti PATTI DELLA VENDITA.

Dal Certificato Notarile del 10/08/2012 redatto a ministero Notaio Dott. Carlo Lampugnani, si evince il bene colpito 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 da rilevare;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): nulla da rilevare;

Presentata all'amministratore condominiale la richiesta di verifica esistenza formalità, vincolo o oneri di natura condominiale, quest'ultimo ha prodotto estratto conto delle spese (IN ALLEGATO) segnalando che alla data del 31/06/2014 il debito del Sig. [REDACTED] è pari a € 5.304,41.

### **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 10/08/2012 redatto a ministero Notaio Dott. Carlo Lampugnani, si evince il bene colpito da pignoramento, per ciò che concerne:

1. iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura e quantificazione presunta degli oneri di cancellazione delle formalità a carico della procedura:
  - \* *IPOTECA VOLONTARIA* accesa a Milano 2 in data 25/11/2009 ai nn 157553/32072 a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a. a carico [REDACTED]  
Costo cancellazione: € 35,00
  - \* *PIGNORAMENTO TRASCRITTO* in data 07/08/2012 ai nn 84113/57111 a favore di "Condominio Sant'Elisabetta via Milano 42 c.f. 91538000158" con sede in Pozzo d'Adda.  
Costo cancellazione: € 262,00

Importo complessivo costi di cancellazione pari ad € 297,00 (importo soggetto a modifica nel caso di variazioni tariffarie).

### **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



In data 23/07/2014 inoltrato agli Uffici Tecnici del Comune di Pozzo d'Adda la richiesta di visionare il fascicolo edilizio; in data 11/08/2014, c/o loro uffici, visionato fascicolo e richiesto ed ottenuto copia dei seguenti documenti (IN ALLEGATO):

- nulla osta n. 38 del 11/04/1961;
- certificato di abitabilità del 07/11/1961;
- concessione edilizia n. 35/97 (recupero sottotetto u.i. oggetto di attuale pignoramento), copia dei relativi elaborati grafici allegati alla c.e. e attestazioni avvenuti versamenti per diritti urbanistici.

L'u.i. è realizzata in conformità urbanistico-edilizia?  SI  NO Sulla scorta della documentazione urbanistica ed edilizia reperita c/o uffici tecnici comunali, della visura storica catastale e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, si attestare la conformità.

### REGOLARITÀ CATASTALE

Stato attuale conforme alla stato catastale dell'immobile  SI  NO Nota: nulla da rilevare.

### 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), risulta l'APE n. 1517700009709 registrato il 23/10/2009.

|   |               |               |            |
|---|---------------|---------------|------------|
| ✓ La tua richiesta e' stata processata correttamente. |               |               |            |
| <b>DATI PRATICA</b>                                   |               |               |            |
| Codice identificativo APE                             | Registrato il | Valido fino a | Note       |
| 1517700009709   | 23/10/2009    | 23/10/2019    |            |
| <b>DATI EDIFICIO</b>                                  |               |               |            |
| Indirizzo dell'edificio                               |               |               |            |
| Via milano 42 , POZZO D' ADDA (MILANO)                |               |               |            |
| Provincia e comune catastali                          |               |               |            |
| MILANO, POZZO D' ADDA                                 |               |               |            |
| Sezione   | Foglio        | Particella    | Subalterno |
|   | 6             | 94            | 701        |
| Altri subalterni                                      |               |               |            |

### 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 BASE 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.

Di seguito si riportano sinteticamente i dati pubblicati nel Maggio 2014 da Crif Spa sugli andamenti, gli scenari e le evoluzioni di mercato.

"Dalle informazioni registrate in EURISC (Sistema di Informazioni Creditizie gestito da Crif Spa) e delle rilevazioni dell'agenzia del Territorio, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare.

Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

|                                    | IV TRIM<br>2012 | I TRIM<br>2013 | II TRIM<br>2013 | III TRIM<br>2013 | IV TRIM<br>2013 | I TRIM<br>2014 |
|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| Compravendite Residenziali         | -30,5%          | -14,2%         | -9,3%           | -5,1%            | -8,0%           |                |
| Contratti Mutuo Ipotecario Erogati | -48,0%          | -15,0%         | -7,15%          | 0,4%             | -5,9%           |                |
| Importo Medio Mutuo Erogato        | 119.041         | 115.712        | 115.249         | 114.432          | 115.403         |                |
| Prezzo/Mq Immobile                 | -5,3%           | -3,7%          | -4,4%           | -5%              | -4,4%           | -5,9%          |

Elaborazioni CRIF su dati CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

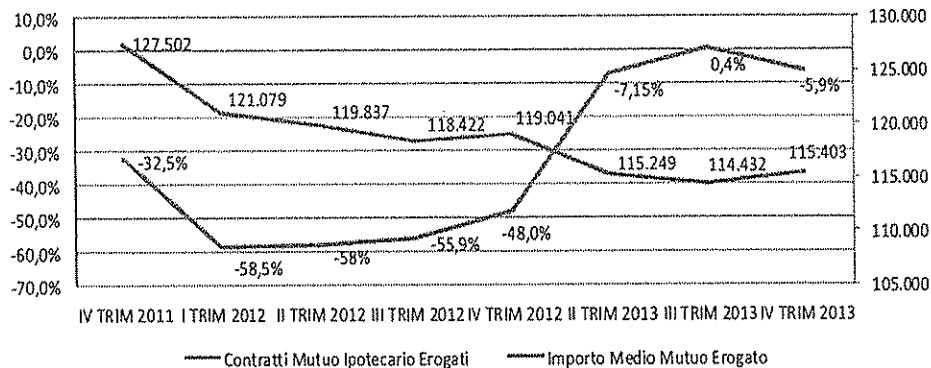
*Il calo del numero delle compravendite residenziali registrato nel IV trimestre 2013 risulta pari a -8% rispetto al IV trimestre 2012, mostrando una dinamica recessiva rispetto al -5,1% registrato nel III trimestre 2013.*

*Le compravendite totali registrate nel 2013 ammontano a 406.928 unità, in contrazione di circa il -9,2% rispetto al 2012.*

*Per quanto riguarda la contrazione del numero di contratti di mutuo ipotecario erogati a persone fisiche, nel quarto trimestre 2013 si registra un -5,9% rispetto all'anno precedente.*

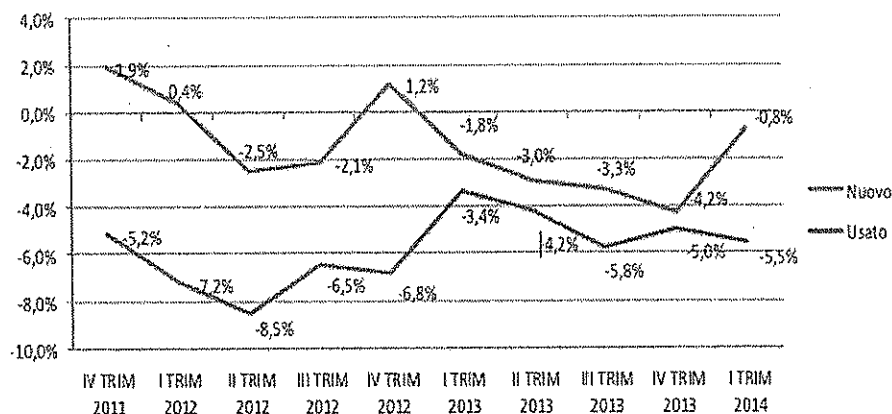


### Andamento Erogazione Mutui Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Anche l'importo medio dei mutui erogati continua a registrare valori contenuti, con un importo medio pari a 115.403 €. Questa ulteriore diminuzione può essere letta alla luce di diversi fattori, fra cui la minore disponibilità reddituale delle famiglie dettata dalla particolare situazione economica e dalla politica di contrazione delle erogazioni. Il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario nel primo trimestre 2014 registra infatti un calo pari a -5,9% rispetto all'analogo trimestre 2013. In particolare, la diminuzione è maggiormente accentuata per gli immobili usati (-5,5%), rispetto a quelli di nuova costruzione (-0,8%) che sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore."

### Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente

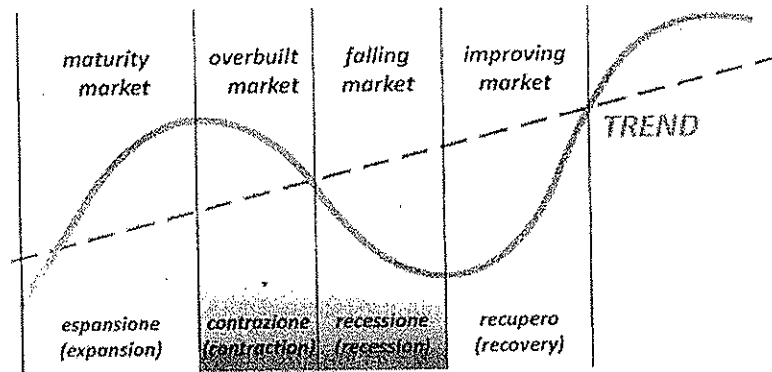


Nel mercato immobiliare, la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è l'effetto della loro interazione. Le variazioni di prezzo quindi sono precedute da variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.







I dati confermano il ciclo recessivo dal sottoscritto perito rilevati nello specifico territorio dell'hinterland milanese.

\* \* \*

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.

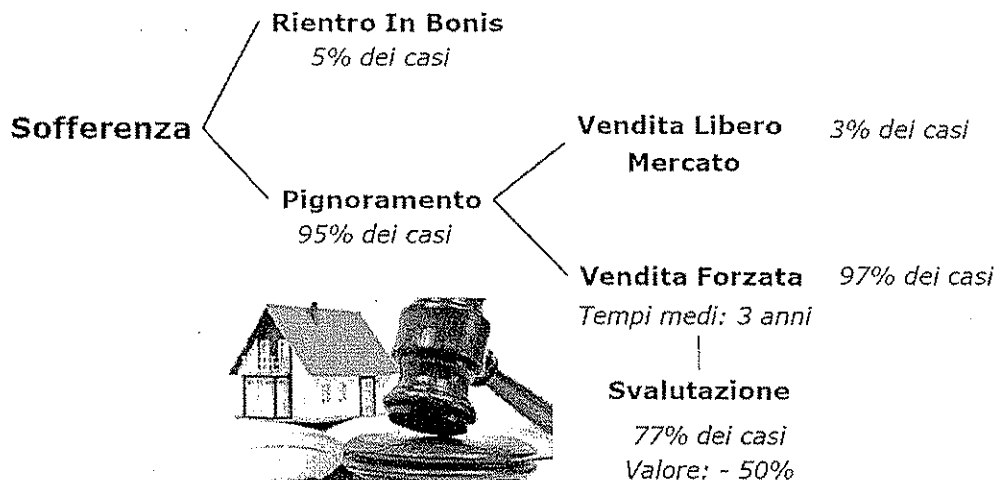
La vendita all'asta è una prassi che prevede:

- tempi molto lunghi di gestione della procedura di esecuzione immobiliare;
- prezzo di realizzo potenzialmente più basso a seguito dei ribassi delle diverse battute d'asta che comunemente sono effettuate;
- difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti per finanziare la partecipazione all'asta.

Nell'ambito del un recente convegno tenutosi c/o il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, è stata presentata un'interessante analisi dello specifico contesto immobiliare, con la quale si è evidenziato che a livello nazionale, nel periodo 2007-2011, sono stati rilevati i seguenti dati:

- pignoramenti in crescita del 43%;
- aste giudiziarie in crescita del 18%;
- sconto medio in asta passato dal 28% al 39%;
- numero aste necessarie per la vendita raddoppiato, ovvero da 1,6 a > 3;
- tasso medio aste positive pari al solo 30%;
- su posizioni in default nel territorio del Nord Italia:





Il valore ultimo oggetto di ricerca sarà quindi *il Valore Base di Vendita Forzata*, giacché l'elemento preponderante che non consente l'applicazione del valore di mercato si sintetizza nel diverso tempo medio di vendita.

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 le condizioni di vendita forzata, 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..

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),

considerata cedibile la sola quota indivisa,

**il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a € 48.000;**

il valore base di vendita forzata dell'immobile oggetto di stima è pari a € 38.000;

il valore base di vendita forzata dell'immobile occupato è pari a € 31.000.

Milano, 22 Settembre 2014



MODULARIO  
F. rig. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

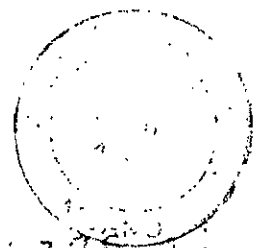
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

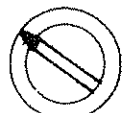
Planimetria di u.i.u. in Comune di POZZO D'ADDA via MILANO civ. 42



10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2014 - Comune di POZZO D'ADDA (G955) - < Foglio: 6 - Particella: 94 - Subalterno: 701 >  
VIA MILANO n. 42 piano: 5;

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Ultima planimetria in atti   
 Identificativi catastali  
 Data presentazione: 14/07/1997 - Data: 09/04/2014 - n. T266048 - Richiedente: RCNLSN73S20F205U  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Compilata da PERITO EDILE  
 (Titolo, cognome o nome)  
TRESOLDI GIOVANNI  
 Iscritto all'albo de PERITI INDUSTRIALI  
 della provincia di MILANO  
 data: 11/07/97 Firma: [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Firmato Da: RACANATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.1 Serial#: 62be0db1a6108339abe93ca13187cc737

# PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI  
R.G.E. N° 2073/2012

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Creditore procedente: Condominio Sant'Elisabetta via Milano 42, Bettola di Pozzo d'Adda (MI)

Debitore esecutato: Sig. [REDACTED]

Esperto stimatore: Alessandro Racanati

~ ~ ~

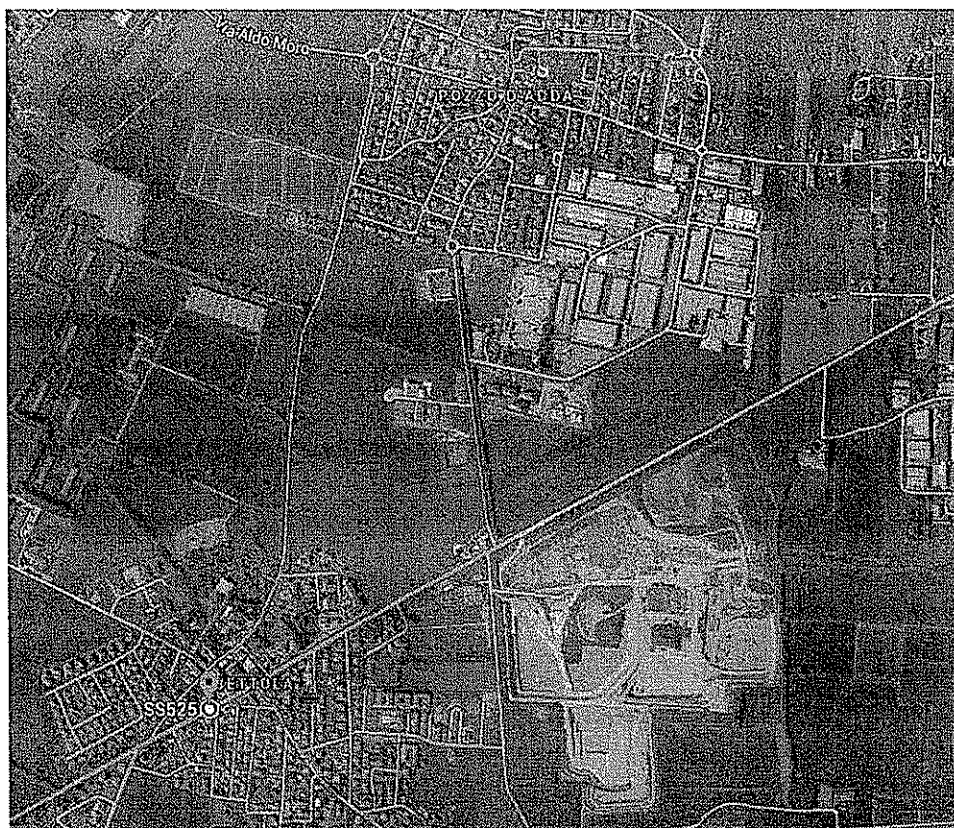
## DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO

L'u.i. è ubicata in un fabbricato avente 6 piani fuori terra risalente ai primi anni '60; l'edificio è in condizioni discrete (presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.) ed è ubicato al civico n. 42 di via Milano nel Comune di Pozzo d'Adda frazione Bettola ([mappa](#)).

### INQUADRAMENTO CONTESTO TERRITORIALE





VISTA AEREA



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento mansardato è posto al V; composto da un vano e servizi, in stato di manutenzione sufficiente, ovvero presenta situazioni accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria; è dotato di

- angolo cottura;
- n. 1 bagno dotato di aeroilluminazione diretta;

L'appartamento ha impianto di riscaldamento centralizzato a combustione di gasolio, con distribuzione del calore a mezzo di radiatori in alluminio. I pavimenti sono in marmette di ceramica e i serramenti esterni sono in alluminio a lastra doppia senza dispositivi oscuranti.

## DATO CATASTALE

Dalla visura storica per immobile del 31/01/2014 (IN ALLEGATO) l'u.i. risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di POZZO D'ADDA:

## APPARTAMENTO

| IDENTIFICATIVI |      |      | CLASSAMENTO                |      |        |          |             |
|----------------|------|------|----------------------------|------|--------|----------|-------------|
| Foglio         | Map. | Sub. | Z. C.                      | Cat. | Classe | Cons.    | Rendita     |
| 6              | 94   | 701  |                            | A/3  | 4      | 2,5 vani | Euro 126,53 |
| Indirizzo      |      |      | VIA MILANO n. 42 piano: 5; |      |        |          |             |

NOTA: nulla da rilevare

## INTESTATI

|  |                  |   |
|--|------------------|---|
| MOHAMED Ayman Rezk Mahmoud nato in EGITTO il<br>25/08/1973 | MHMYNR73M25Z336Z | Proprietà per 1/1   |
| voltura con nota n. 98828.1/2009 in atti dal 25/11/2009    |                  | ALLINEAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |

NOTA: nulla da rilevare

## COERENZE

Dal Certificato Notarile del 10/08/2012 redatto a ministero Notaio Dott. Carlo Magaldi si rilevano le seguenti coerenze dell'appartamento: "confini da nord in senso orario: vano ascensore, vano scala, tetto di copertura comune su tre lati, via milano".

## MODALITA' DI ACCESSO ALLA U.I.

Dalla via Via Milano 42 si accede all'androne del condominio ove è possibile prendere l'ascensore sino al piano IV; sbarcati al piano IV è necessario percorrere la rampa sino al piano V ove vi è l'accesso al solo appartamento oggetto di pignoramento.





