

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III° CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT MANAGEMENT BANK Spa**

N. Gen. Rep. **2727/2013**

**Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA**  
**Custode Giudiziarlo: SIVAG s.p.a.**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI**  
*Iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Milano al n. 841*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10469*  
**C.F. GNDFRZ58A18C951N – P.IVA N. 05558810965**

*con studio in Milano–Via Anacreonte .n. 7*  
*Telefono e fax 02. 26824047 Cellulare: 3477120982*  
*e-mail: [fabrizio.gandini2@gmail.com](mailto:fabrizio.gandini2@gmail.com)*

---

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI

1



**Bene immobile sito in CESATE (Mi)  
Via Carlo Romanò n. 9**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :**

**A. Piena proprietà di Appartamento** sito in Via C. Romanò al civ. 9 -Cesate (Mi.)

Identificato in Catasto da visura come segue:  
**intestazione:**

**descrizione:**

**Fg. n. 14; Mapp. 117, Sub. 20**, Cat A/3; classe 1, consistenza vani 4,5 ; posto al piano T-1; rendita € 278,89. Indirizzo Via C. Romanò al civ. 9 in Cesate (Mi)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Centrale a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti, essenzialmente residenziale .

**Servizi offerti dalla zona:** Parco giochi e aree verdi diffusi nel quartiere, scuola elementare e materna. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** Collegamenti con autolinee e passante ferroviario.

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dalla famiglia del debitore .

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Contratti di locazione : Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1- non risultano essere stati stipulati dal debitore pignorato in qualità di locatario contratti di locazione antecedenti la data del pignoramento.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento e che saranno cancellati a cura e spese della procedura; dati desunti da certificato ipotecario in data 06-12-2013 a cura del notaio dott. Rosario Franco di Sesto San Giovanni (Mi.)**

**4.2.1. Iscrizioni:**

Giudice; Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI

2



#### Iscrizioni volontarie:

1) ..... per l'importo totale di € 320.000 (€ 160.000 di capitale) iscritto a Milano presso la

#### Iscrizioni legale:

1) ..... derivante da atto in data 20 g ..... per l'importo complessivo di € 77.472,22; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il .....  
2) a favore di EQUITALIA NORD Spa.

#### 4.2.2. Trascrizioni:

4.2.3.

**Pignoramento:** in forza di verbale di pignoramento di **Unicredit Spa per la quota di piena proprietà 1/1**; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II Mi.  
Beni colpiti : in Comune di .....  
**Fg. n. 14; Mapp. 117, Sub. 20.**

4.2.4.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

**Trattasi di fabbricato antecedente al 1967.** Si presuppone che l'edificio per tipologia risalga alla seconda metà dell'800.

**4.3.2. Conformità catastale:** Esiste una grave difformità tra l'attuale scheda catastale e ciò che si rilevato nell'appartamento durante il sopralluogo. L'abuso edilizio consiste nelle modifiche attuate nel piano primo con la creazione di un locale di disimpegno e l'eliminazione del bagno e delle due camere, contestualmente è stata abbassata l'altezza per consentire la costituzione di un nuovo solaio in legno per consentire la formazione di un secondo piano dove vengono ricavati due camere e un nuovo servizio igienico. Entrambi i piani presentano un'altezza media di 2,20 ml. L'abuso edilizio rappresenta un incremento di slp (superficie lorda pavimentata) e non risulta sanabile in quanto manca il requisito dell'altezza regolare dei locali.

La vendita dell'unità immobiliare pignorata comporta necessariamente il ripristino della stessa conformemente alla scheda catastale, con interventi edili che comportano l'eliminazione del solaio piano secondo e il ripristino al piano primo dei vani secondo le modalità distributive riportate nella scheda catastale. Il costo è preventivabile in linea di massima intorno ai 25.000 Euro (venticinquemila).

Si ritiene che tali opere abusive siano antecedenti alla data pignoramento.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 5.1 Attuale proprietario:

Con atto di compravendita in data 24 marzo 2000  
Gianfranco Antonio Monteleone di cesate (Mi), trascritto presso la

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI



## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Via C. Romanò al civ. 9 di Cesate (Mi.)  
 L'appartamento è disposto su due livelli , e composto (secondo la disposizione riportata sulla scheda catastale) al piano terra da : ingresso, soggiorno ,ang. cottura , bagno. Mediante scala a chiocciola si accede al piano primo , costituito da : due camere e un bagno. L'appartamento è accessibile dall'esterno sia dal piano terra che dal piano primo da un ballatoio comune. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq . 84 circa , ed una consistenza catastale di 4,5 vani.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

**Coerenze dell'appartamento** , da nord in senso orario: a nord Via SS Alessandro e Martino , a est altra u.i. , a sud cortile comune, a ovest vano scala comune.

L'edificio presenta una tipologia di impianto a corte risalente alla seconda metà dell' 800.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,85 ml. , e al piano primo sulla base della scheda catastale di 2,75 ml.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra appartamento	42	1	42	Nord-Sud	Grado finitura discreto
Piano Primo appartamento	42	1	42	Nord-Sud	mediocre
<b>Totale</b>	<b>84 mq.</b>		<b>84 mq.</b>		

### Caratteristiche descrittive del fabbricato condominiale e dell'appartamento:

Solai (struttura): tipologia: trattasi di 2 solai (solaio composti con travetti in legno) .

Muratura (struttura): tipologia: portante, con mattoni a vista.



Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a doppia falda con ortitura in legno

Infissi interni  
appartamento  
(componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni :Buone condizioni

Infissi esterni  
appartamento  
(componente edilizia): Tipologia vetri : vetri doppi in legno in buono stato. Protezioni esterne: tapparelle

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è buono

Rivestimento  
(componente edilizia): ubicazione: bagno , materiale: ceramica

Pavimenti :  
(componente edilizia): Materiale : ceramica al piano terra ,parquet al piano primo.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano  
condizioni: funzionante

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante.  
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino: presente.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non disponibile  
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) in buono stato.

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI



Termico (impianto): tipologia: autonomo  
condizioni: non verificata

Certificazione energetica: Allegata alla perizia.  
Classe energetica -EP<sub>h</sub>: **G - 832,53 kwh/m<sup>2</sup>a.**

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 6.1 Criterio di stima

descrizione: il sottoscritto C.T.U. al fine di individuare il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, come richiesto dall'incarico del G.E., si è recato sul luogo, ha visionato l'immobile, ha verificato la documentazione disponibile e quella acquisita, ha confrontato i dati economici, ha assunto informazioni sui dati commerciali dell'immobile li ha rapportati all'ubicazione e al contesto, allo stato di conservazione, l'età e alla qualità costruttiva dello stesso.

Ha effettuato indagini sui prezzi di mercato di recente compravendita di beni simili a quello oggetto di pignoramento.

Il dato di valore commerciale dell'immobile al mq. commerciale si ritiene che si aggiri mediamente intorno ai 1.200 Euro.

### 6.2. Fonti di informazioni e indagini

- Catasto di Milano,
- Agenzia delle Entrate .
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

### 6.3. Valutazione dell'intero lotto costituito da : appartamento

Immobile	Superficie comm.le mq.	Valutazione del bene al mq. comm.le	Valutazione dell'intero bene considerato libero
<b>Appartamento</b>	84	€ 1.200,00	<b>€. 100.800,00</b>
			<b>€. 100.800,00</b>

### 06. Adeguamenti e correzioni della stima da detrarre :

04.

00 Situazione complessiva debitoria condominiale: non presente .

Spese edili per il ripristino della unità immobiliare pignorata secondo la scheda catastale originale : **€ 25.000,00**

valore totale da portare in detrazione alla stima: **€ 25.000,00.**

rrrr

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI



**Giudizio di comoda divisibilità:**

Considerando la metratura e le tipologie di accessi il bene non risulta divisibile.

**6.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano : € 75.800,00 arrotondato a:

€ 76.000,00 settantaseimila Euro

Il perito

Dott. Agr. Fabrizio Gandini

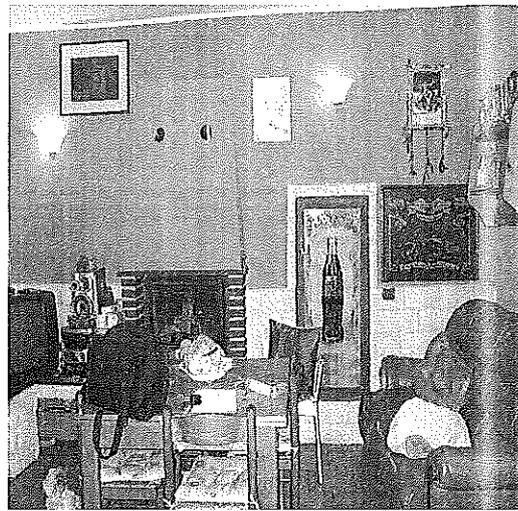
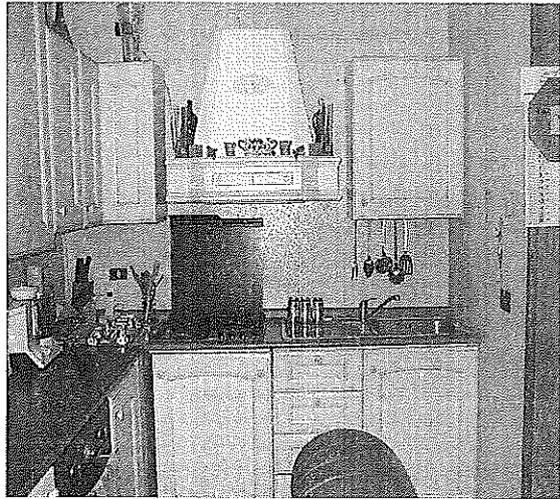
Allegati alla perizia :

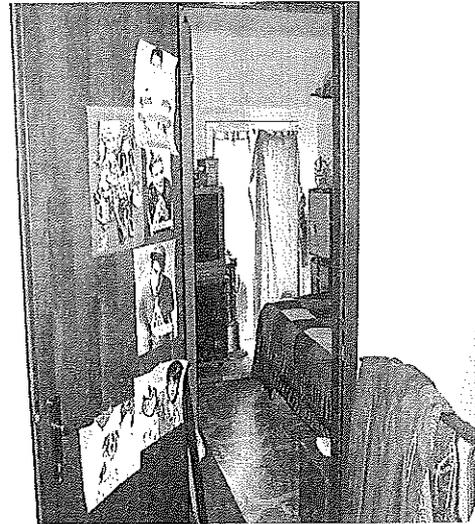
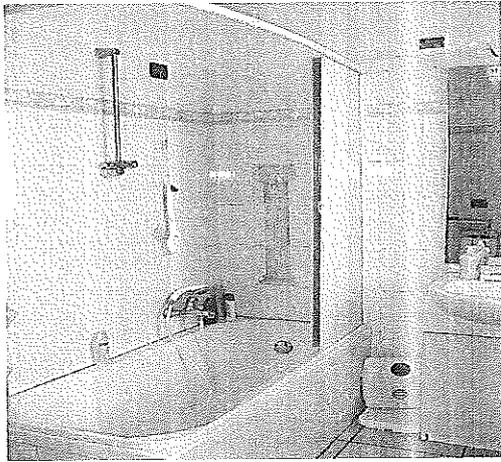
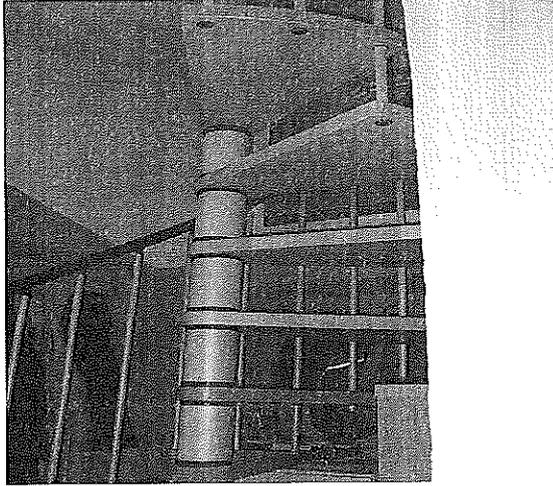
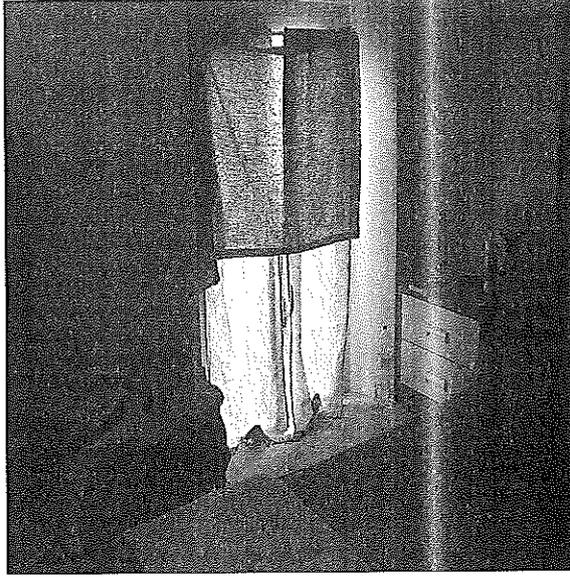
- Scheda catastale e visura appartamento.
- Atto di compravendita.
- Foto immobile.
- APE immobile.
- Istanza di liquidazione CTU.

Giudice: Dott. CESARE DE SAPIA  
Custode: SIVAG s.p.a.  
Perito: Dott. Agr. FABRIZIO GANDINI

7





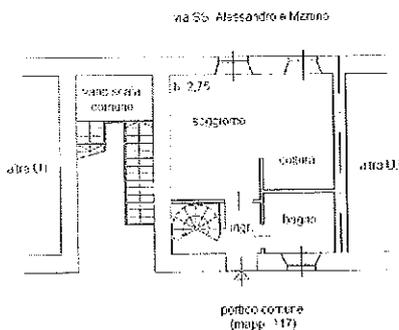


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0836351 del 15/12/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cesate	
Via Carlo Romano'	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Chiesa Laura
Foglio: 14	Isritto all'albo:
Particella: 117	Architetti
Subalterno: 20	Prov. Milano
	N. 13128

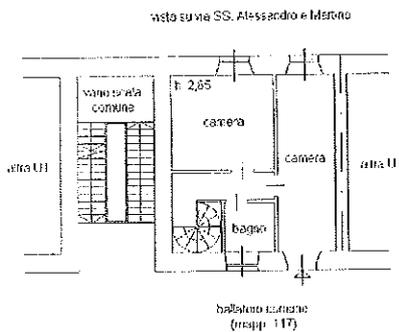
Scheda n. 1      Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2014 - Comune di CESATE (CS69) - Foglio: 14 Particella: 117 - Subalterno 20 - VIA C. ROMANO' n. 9 piano: 1-1;



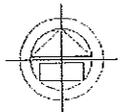
porta comune (mapp. 117)

**PIANO TERRA**



vista su via SS. Alessandro e Merano (mapp. 117)

**PIANO PRIMO**



Ultima Planimetria in atti  
Data: 09/06/2014 - n. MI0266249 - Richiedente TRIB DI MILANO  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



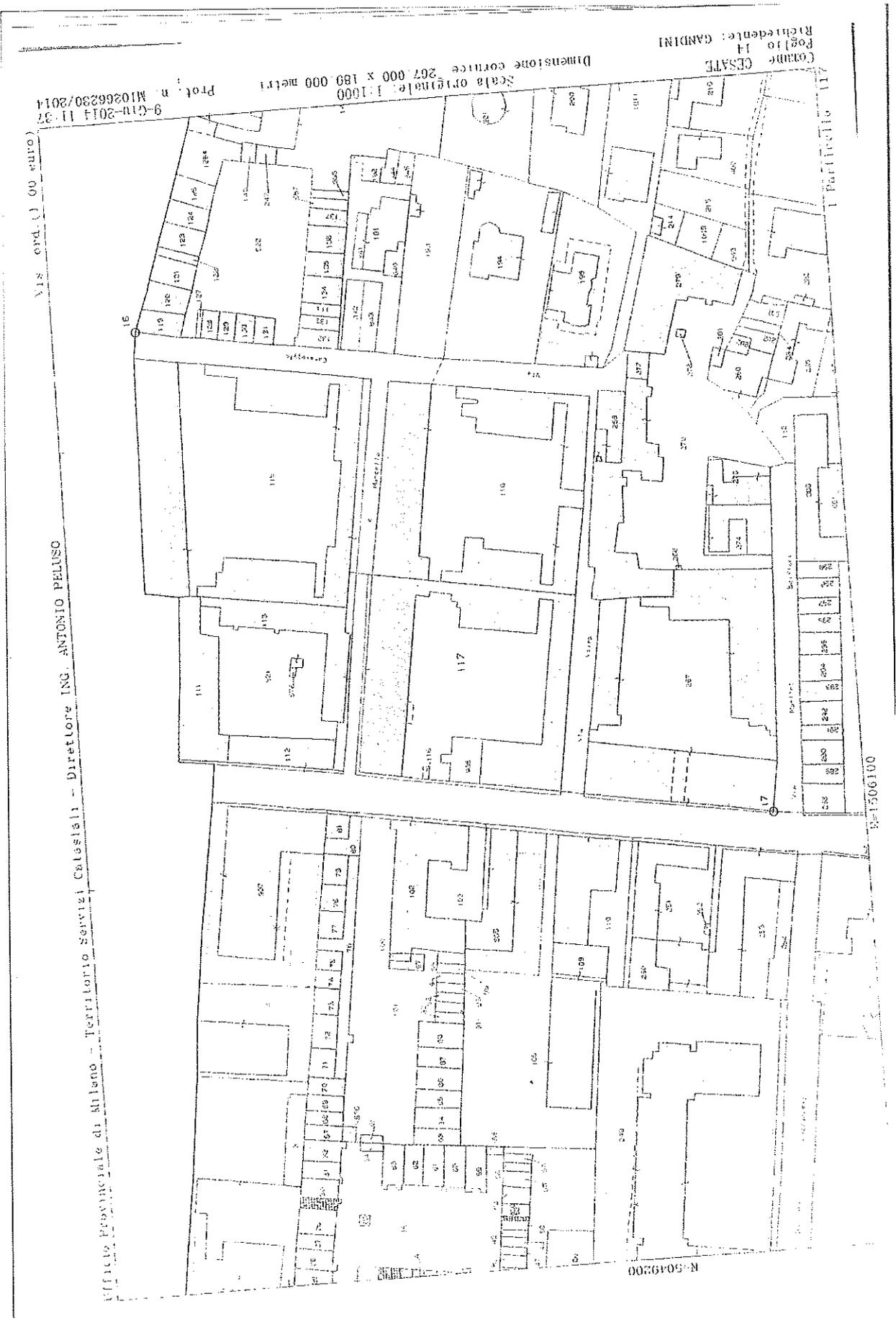
Vis. ord. (1 00 euro)

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ANTONIO PELLUSO

9-GIT-2014 11-37  
Prot. n. MI0266230/2014

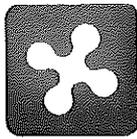
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice 207.000 x 189.000 metri

Comune CESATE  
Foglio 14  
Riduzione: GANDINI



P.1506100





Dati proprietario

Indirizzo via Carlo Romanò  
N. civico 9  
Comune cesate  
Provincia milano

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15076 - 000185 / 14  
Registrato il 08/07/2014  
Valido fino al 08/07/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Fabrizio Gandini  
Numero di accreditamento 20358

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, Subalterni, da, a, da, a, da, a, da, a, da, a, Particella, 117

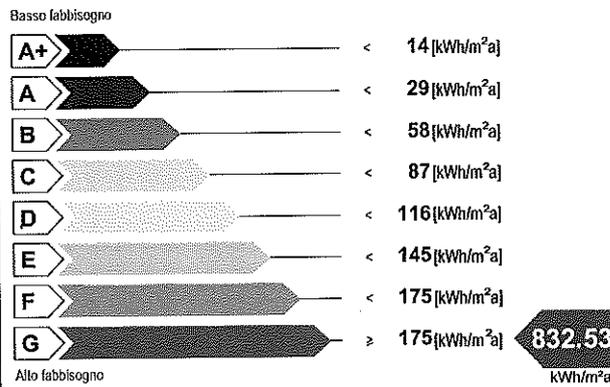
Dati edificio

Provincia MILANO  
Comune CESATE  
Indirizzo VIA CARLO ROMANO', 9  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2421[GG]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione 1850  
Superficie utile 62.00 [m²]  
Superficie disperdente (S) 150.96 [m²]  
Volume lordo riscaldato (V) 252.00 [m³]  
Rapporto S/V 0.60 [m³]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

Mapa

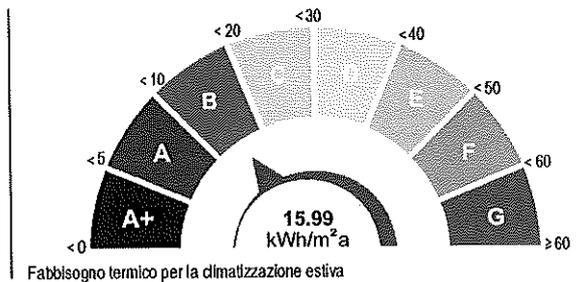


Classe energetica - EPn Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 72.52 [kWh/m²a]

Classe energetica - ETc

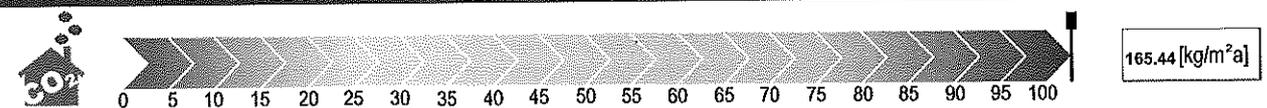


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

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 - Co2,eq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 08/07/2024





Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	208.78 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	15.99 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	21.47 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	832.53 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	616.03 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,gr}$	25.00[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,gr}$	3.00[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gH,W,gr}$	16.00[%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>1448.55 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

Specifiche impianto termico

<b>Tipologia impianto</b>	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			24.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>H</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2eq</sub> [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

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

Note

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 ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore  
Fabrizio Gandini

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.



1507600018514

08/07/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA