

Esecuzione forzata N. 3.488/12.  
Unicredit - Credit management Bank S.p.a.  
con il Condominio di via Conciliazione 9 a Castano Primo  
contro

---

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

**Esecuzione forzata**

**Unicredit - Credit management Bank S.p.a.  
con il Condominio di via Conciliazione 9 a  
Castano Primo**

contro

N. Gen. rep. **3.488/12**

Giudice: dottoressa Simona Caterbi

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: arch. Alessandra Ubertazzi**

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P.IVA N. 12672770158

con studio in Milano –via Savona 20

Telefono e fax 02.89407423 – 02.89403854

e-mail: ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dott.ssa Simona Caterbi  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



**Beni immobili siti in Castano Primo  
via Conciliazione 9  
Lotto 001**

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

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di un lotto costituito da un appartamento posto al quarto piano di un fabbricato residenziale composto da tre locali oltre ai servizi sito in via Conciliazione 9 nel comune di Castano Primo con annesso vano cantina al piano cantinato e autorimessa al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **99,00** circa. L'autorimessa è di 12 mq.

**Identificati al N.C.E.U. come segue  
Intestazione**

, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione dell'appartamento.**

**1.1** Foglio 5, mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio (costituito, cioè, da un soggiorno con terrazzo, da due camere con terrazzo unico, da una cucina abitabile, da un bagno, da un corridoio e da un disimpegno) con annesso vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno con diverso subalterno (vedi sotto).

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

Altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione.

**1.3 Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

**Descrizione dell'autorimessa.**

**2.1** Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99.

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

, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. per 1/1

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

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

### Caratteristiche del comune:

Castano Primo è un comune della pianura Nord Occidentale della Provincia di Milano; nel 1984 è stato riconosciuto "città", per la numerosità dei suoi abitanti; confina (in ordine alfabetico) con i comuni di Buscate, Cameri (NO), Cuggiono, Lonate Pozzolo (VA), Magnago, Nosate, Robecchetto con Induno, Turbigo, Vanzaghello. Il territorio è completamente pianeggiante con indice di sismicità molto basso e caratterizzato dalla presenza del Canale Villoresi che lo attraversa e dal Canale Industriale oltre che lambito dal Ticino. Originariamente aveva una vocazione agricola e numerose sono ancora oggi le cascine distribuite sul suo territorio. Ha circa 11.000 abitanti per circa 2.900 famiglie tra gli stranieri residenti, numerosi europei ed asiatici. La tendenza comunque al lento ma progressivo incremento della popolazione testimonia l'appetibilità del comune.

### Caratteristiche zone limitrofe.

Analoghe.

### Servizi offerti dalla zona.

Il comune di Castano offre tutti i servizi possibili, banche, farmacie e scuole (2 scuole materne private, le scuole elementari comunali; le medie sono quelle di Robecchetto con Induno mentre è presente una scuola superiore); centri commerciali interni alla città e nelle sue immediate vicinanze (Il Gigante), l'Azienda sanitaria locale è localizzata in centro alla città; inoltre, il comune di Castano Primo è caratterizzato da diversi edifici simbolici e rilevanti dal punto di vista storico, sia religioso che civile di provenienza privata tra cui spicca la villa Rusconi oggi sede del Municipio.

### Collegamenti pubblici.

Dista da Milano circa quaranta chilometri percorribili in 50 minuti attraverso la A4 e la E64. Dista da Novara circa ventidue chilometri percorribili in 40 minuti attraverso la SS 341. In treno, attraverso la rete regionale gestita da Trenord, è raggiungibile da Milano direttamente in 401 minuti. Il comune dista solo 10 km dall'Aeroporto internazionale di Malpensa, raggiungibile utilizzando la Strada statale dell'Aeroporto della Malpensa.

**3. STATO DI POSSESSO.** Libero ai fini della procedura.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

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

Contratti di affitto registrati, nessuno (verifica effettuata presso i competenti uffici – vedi allegata nota);

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria, nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, comunione dei beni, nessuno.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

**4.2.1. Iscrizioni**

**21.02.2008**

Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.199/5.357 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 a favore Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna, a carico di \_\_\_\_\_ a garanzia del contratto di mutuo ipotecario di cui al repertorio numero 2.341, raccolta 1.455 già registrato a Milano – Atti pubblici il 20.02.2008 numero 4.431, serie 1T, munito di formula esecutiva.

Importo capitale € 109.000 Importo totale € 163.500

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 (mentre si tratta del civico 9); nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

**4.2.2. Pignoramenti.**

**06.03.2013 e fino al 18.12.2014**

Pignoramento trascritto il 21.09.2012 al n. 93.407/64.020 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2 a favore di Unicredit S.p.a., a carico di \_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f. \_\_\_\_\_.

Il pignoramento, effettuato in appoggio all'atto di precetto, grava sull'appartamento con cantina e sull'autorimessa (rispettivamente, Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio; Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99).

L'atto è stato notificato in data 1.08.2012.

**4.2.3. Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso.**

Nessuna.

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

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

Il fabbricato condominiale è stato progettato nel 1970 dall'architetto Franco Mannucci (progetto originariamente di 4 piani cui poi è seguita una variante del 1969 per la realizzazione dell'ultimo piano), costruito tra il 1970 e il 1971 per conto dell'immobiliare Conciliazione S.a.s. attraverso l'impresa IVREA S.a.s. con sede in Busto Arsizio con Nulla osta numero 1.484, rapporto positivo della ASL del 11.03.1971 e relativo Certificato di abitabilità del 21.03.1971. Del fabbricato esistono anche documenti relativi al progetto delle strutture nonché il relativo collaudo statico del 03.02.1970.

L'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale e la zona perfettamente urbanizzata.

L'appartamento non ha subito modifiche distributive nel tempo.

Secondo le prescrizioni di allora e gli standard attuali l'unità è a norma rispetto al Regolamento di Igiene ed edilizio.

##### 4.3.2. Conformità catastale.

I beni sono conformi alle schede catastale allegate.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

##### 6.1 Attuali proprietari

La proprietà dei suddetti beni \_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f. \_\_\_\_\_ per 1/1.

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Dal 19.10.1972 al 21.02.2008

\_\_\_\_\_, nato a Castano Primo il 31.07.1931, C.f. \_\_\_\_\_ per 1/2;

\_\_\_\_\_ nata a Madignano il 21.04. 1941, C.f. \_\_\_\_\_ 1/2.

In forza di atto di compravendita dall'Immobiliare Conciliazione in autentica dottor Saverio Romanelli, notaio in Gallarate, del 19.10.1972 numero di repertorio 84.331, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 15.02.1973 ai numeri 18.084/16.010. numeri 23.198/12.559

Dal 21.02.2008 ad oggi

\_\_\_\_\_ nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f. \_\_\_\_\_ per 1/1

In forza di atto di compravendita da \_\_\_\_\_ i e i \_\_\_\_\_ in autentica dottor Antonio Privitera, notaio in Pieve Emanuele, del 31.01.2008 numero di repertorio 2.340/1.454, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 21.02.2008 ai numeri 23.198/12.559.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE.

Nessuna.

### Descrizione appartamento.

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000. Appartamento posto al quarto piano di fabbricato residenziale sito in via Conciliazione 9 composto da tre locali e servizi

nel comune di Castano Primo con annesso vano cantina al piano cantinato e autorimessa. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **99,00** circa. L'autorimessa è di 12 mq.

Identificato in Catasto come segue

**Intestazione.**

\_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione dell'appartamento.**

Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio (costituito, cioè, da un soggiorno con terrazzo, da due camere con terrazzo comune, da una cucina, da un bagno, da un corridoio e da un disimpegno) con annesso vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno con diverso subalterno (vedi sotto).

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

Altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

**Descrizione dell'autorimessa.**

Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99.

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

\_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. \_\_\_\_\_ per 1/1

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

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

**La cantina, che costituisce superficie non residenziale (S.n.r.), viene rilevata dalla planimetria catastale al netto delle murature (e poi valutata in sede di stima ad 1/3 del valore dell'abitazione); sviluppa una S.n.r. di mq 7,50; i balconi sviluppano una S.n.r. complessiva di mq 11,70**

<b>appartamento</b>	
soggiorno	26,00
ingresso	7,77
corridoio	6,93
camera	16,99
camera	16,05
bagno	4,76
totale s.u.	78,50
<b>totale s.l.p.</b>	<b>99,00</b>
balcone	11,70
<b>cantina</b>	<b>7,50</b>
<b>box</b>	<b>12,00</b>

**Caratteristiche descrittive.**

<i>Subsistema</i>	<i>Dettaglio</i>	<i>Condizioni</i>
<b>Fabbricato / condominio</b>	Con riferimento al corpo unico.	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Travi	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento.	non verificabile
Murature perimetrali	in laterizio con intonaco e finteggiatura per esterni con parziale rivestimento in "cotto artistico".	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	in scandole metalliche; gronde aggettanti in cemento.	buone
Portone di ingresso	serramento in metallo (alluminio) e vetro.	funzionante.
Parti comuni	pavimenti in pietra, pareti intonacate al civile e finteggiate originariamente con pittura plastica; pavimentazione del cortile in beola; pavimentazione del corsello delle autorimesse in asfalto colato. Pavimentazione dei box in cemento liscio.	buone.
Fognatura	fognatura separata con allacciamento  a quella comunale (vedi atti di fabbrica allegati).	funzionante
Elettrico	Sottotraccia con tensione a 220V con contatore esterno all'unità localizzato al piano cantinato.	funzionante
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sottotraccia	
Citofonico	tipologia audio	funzionante

Esecuzione forzata N. 3.488/12.  
 Unicredit - Credit management Bank S.p.a.  
 con il Condominio di via Conciliazione 9 a Castano Primo  
 contro

	Certificazione condominiale in fase di redazione da parte della Carenzi Service S.r.l.	
Impianto idrico	sottotraccia	funzionante
Ascensore	2 ascensori presenti	funzionante
Riscaldamento	centralizzato dalla centrale termica posta nel seminterrato.	

<i>Subsistema</i>	<i>Dettaglio</i>	<i>Condizioni</i>
Fabbricato / condominio		
Fondazioni	materiale/tipologia	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: muratura portante.	Non verificabile
Travi		non verificabile
Solai	in latero-cemento.	Non verificabile
Murature perimetrali	con tipologia portante o semi – portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni di colore "giallo Milano"	le facciate sono in discrete condizioni
Copertura	In parte a falda inclinata con orditura in legno, con superiore guaina impermeabilizzante e isolamento e manto in cementegole di colore bruno.	Buone
Cancelli di ingresso pedonale e carroia	in metallo	funzionante
Parti comuni esterne	pavimenti masselli autobloccanti, muri di confine intonacati al civile e tinteggiati.	Ottime
Fognatura	fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	Funzionante
Elettrico	Sottotraccia con tensione a 220V con contatore esterno all'unità.	Funzionante
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sottotraccia	
Citofonico	tipologia audio sa partire dal cancelletto pedonale	funzionante
Impianto idrico	sottotraccia	funzionante
Ascensore	Assente/ inutile.	
Riscaldamento	Autonomo con caldaie singole.	



<b>Appartamento.</b>		
Pareti interne	materiale: mattoni forati intonacati e tinteggiati con battiscopa in ceramica in pietra o legno a seconda dei pavimenti.	in buone condizioni
Plafoni	materiale stabilitura	in buone condizioni
Rivestimenti	bagno, materiale, ceramica	in buone condizioni
Pavimenti	cucina, ceramica	in ottime condizioni
	Pietra naturale nell'ingresso e nel soggiorno, legno di piccolo formato nelle camere; ceramica in bagno e in cucina (sovrapposto all'originale).	i pavimenti sono in buone condizioni.
Infissi esterni	serramenti di facciata, ante a battente in legno; vetro singolo.	in buone condizioni
	protezioni esterne: tapparelle in pvc.	in buone condizioni
	portoncino di ingresso ad anta singola con semplice blindatura	in buone condizioni
Infissi interni	in legno tamburato colore bianche con specchiatura centrale in vetro smerigliato	in buone condizioni
Impianto idrico	alimentazione per lavello (cucina ) e apparecchi sanitari	funzionanti
	bagno completo di quattro apparecchi (vasca)	
	la lavatrice è in bagno.	
Acqua calda sanitaria	prodotta dalla caldaia condominiale a gasolio.	
Gas	alimentazione a gas metano per cucina con contatore di vecchia generazione.	funzionante
Impianto di riscaldamento	gli elementi radianti in ghisa	
Impianto di climatizzazione	assente	
Certificazione energetica	presente e qui allegata.	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.

### 8.1 Criterio di stima

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato di un "lotto" costituito da una unità immobiliare con le relative pertinenze (cantina) e accessori (box). Scopo della stima viene identificato con il Valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto dell'unità stessa, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari) per la sua messa a norma.

L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del postulato dell'ordinarietà: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al Valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla *Agenzia del Territorio della Provincia di Milano* riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "civile" a destinazione abitativa in stato di conservazione normale sono compresi tra Euro/mq 1.100 e Euro 1.400.

Ci si è anche avvalsi della Rilevazione dei prezzi registrati dall'Osmi (Borsa immobiliare di Milano) nel secondo semestre del 2012 e pubblicati nel marzo del 2013; il caso in questione è considerabile come un edificio di più di quarant'anni; da tale documento risulta che il prezzo oscilla da Euro/mq 700 a 1.000.

Per verificare la rispondenza dei valori trovati, tenendo anche conto del contesto, sono stati in aggiunta consultati siti di annunci immobiliari di vendita di appartamenti simili appartenenti allo stesso contesto ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), il sito delle aste del Tribunale di Milano e l'Affiliato Tecnocasa, da cui emerge un valore di mercato omogeneo pari a 1.180 euro/mq

Per completezza è stata fatta, anche data la peculiarità del momento, una indagine sui prezzi reali di mercato (fonti emero grafiche) attraverso le riviste ed i giornali e consultazione di siti specializzati on line, come facilmente comprensibile, i prezzi risultano superiori ai prezzi ufficiali: in media Euro/mq 1.100.

Tenendo conto di tutte le informazioni trovate (e, in particolare, della localizzazione interessante "in presa diretta" con la regione metropolitana milanese) si considera, quindi, un valore di Euro 1.200/mq. Il box viene stimato forfaitariamente 10.000 Euro. Superficie lorda di pavimento /commerciale.

L'appartamento si stima di circa mq 99,00 mq di Superficie lorda di pavimento assimilabile alla commerciale, calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

La cantina di pertinenza e il balcone vengono considerati per circa 1/3 del valore dell'abitazione.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

### 8.3. Valutazioni corpi.

APPARTAMENTO		Euro /mq	Euro
SOGGIORNO	26,00		
INGRESSO	7,77		
CORRIDOIO	6,93		
CAMERA	16,99		
CAMERA	16,05		
BAGNO	4,76		
TOTALE S.u.	<b>78,50</b>		
<b>TOTALE S.l.p.</b>	<b>99,00</b>	1.200,00	118.800,00
BALCONE	<b>11,70</b>	400,00	4.680,00
<b>CANTINA</b>	<b>7,50</b>	400,00	3.000,00
			<b>126.480,00</b>
<b>BOX</b>	<b>12,00</b>	1.000,00	12.000,00
<b>Valore stimato</b>			<b>138.480,00</b>
<b>RIDUZIONI</b>			
Riduzione del valore del 10%			13.848,00
Spese condominiali ordinarie da corrispondere.			12.774,00
Spese legali (ipotesi) forfettizzate			1.000,00
Tassa di registro (ipotesi) per decreto ingiuntivo			170,00
Adeguamento impiantistico.			
Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni			
Totale riduzioni e adeguamenti			13.944,00
<b>Valore ridotto</b>			<b>110.688,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità**

Il lotto può essere comodamente diviso in appartamento con cantina (Lotto 1) e autorimessa (Lotto 2) che tuttavia è di pertinenza dell'appartamento.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**Euro 110.688,00**

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Il perito  
Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 17 dicembre 2014

**9. ALLEGATI.**

- 9.1 **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie (su foglio separato).**
- 9.2 **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (su foglio separato).**
- 9.3 **Rilievo fotografico.**
- 9.4 **Documentazione catastale.**
- 9.5 **A.p.e.**

## 9.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

### Iscrizioni

#### 21.02.2008

Ipoteca volontaria iscritta ai n. 23.199/5.357 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 a favore Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna, a carico di \_\_\_\_\_ a garanzia del contratto di mutuo ipotecario di cui al repertorio numero 2.341, raccolta 1.455 già registrato a Milano – Atti pubblici il 20.02.2008 numero 4.431, serie 1T, munito di formula esecutiva.

Importo capitale € 109.000 Importo totale € 163.500

Nota bene. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al civico 8 (mentre si tratta del civico 9); nel Certificato notarile, invece, il numero civico non è specificato.

### Pignoramenti.

#### 06.03.2013 e fino al 18.12.2014

Pignoramento trascritto il 21.09.2012 al n. 93.407/64.020 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2 a favore di Unicredit S.p.a., a carico di \_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985, C.f.

Il pignoramento, effettuato in appoggio all'atto di precetto, grava sull'appartamento con cantina e sull'autorimessa (rispettivamente, Foglio 5; mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio; Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99).

L'atto è stato notificato in data 1.08.2012.

Il perito

Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 17 dicembre 2014

## 9.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di un lotto costituito da un appartamento posto al quarto piano di un fabbricato residenziale composto da tre locali oltre ai servizi sito in via Conciliazione 9 nel comune di Castano Primo con annesso vano cantina al piano cantinato e autorimessa al piano terra.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **99,00** circa.  
L'autorimessa è di 12 mq.

### Identificati al N.C.E.U. come segue Intestazione

nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### Descrizione dell'appartamento.

Foglio 5, mappale 625, subalterno 29, piano 4 S1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 440,28; appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da tre locali, cucina oltre a servizio (costituito, cioè, da un soggiorno con terrazzo, da due camere con terrazzo unico, da una cucina abitabile, da un bagno, da un corridoio e da un disimpegno) con annesso vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno con diverso subalterno (vedi sotto).

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

Altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione.

### Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

### Descrizione dell'autorimessa.

Foglio 5, mappale 626, subalterno 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, rendita catastale € 30,99.

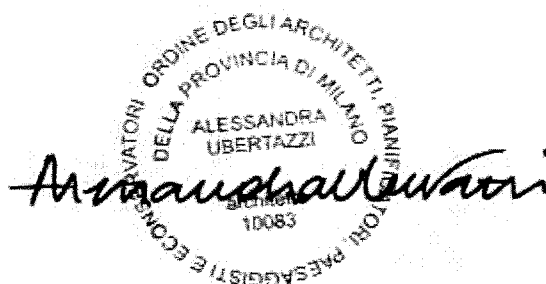
### Coerenze dell'autorimessa in blocco unico, da nord in senso orario:

\_\_\_\_\_, nato a Busto Arsizio (Varese) il 24.10.1985,  
C.f. \_\_\_\_\_ /1

### 2.3 Coerenze dell'autorimessa in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione.

Il perito  
Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 17 dicembre 2014

### 9.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista complessiva della facciata con in evidenza l'appartamento in oggetto.



Foto 2. Vista dall'ingresso verso il soggiorno.



Foto 3. Vista dal soggiorno verso l'ingresso.

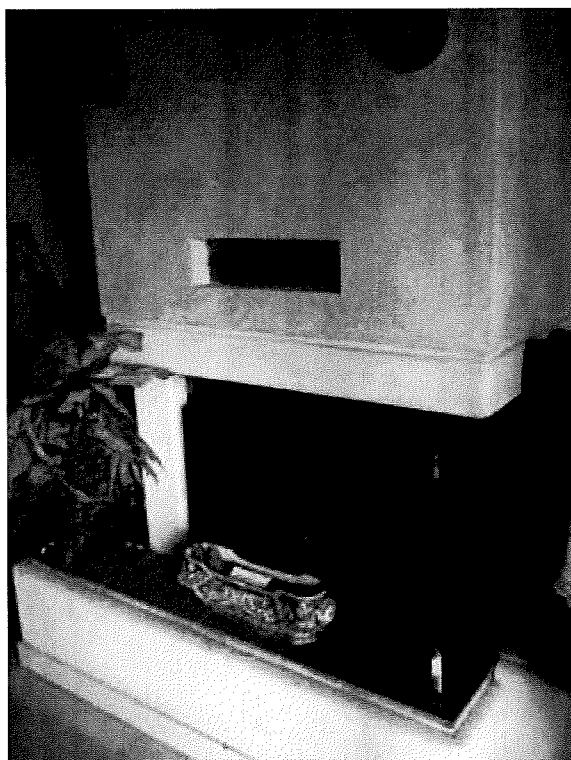


Foto 4. Vista del camino del soggiorno.



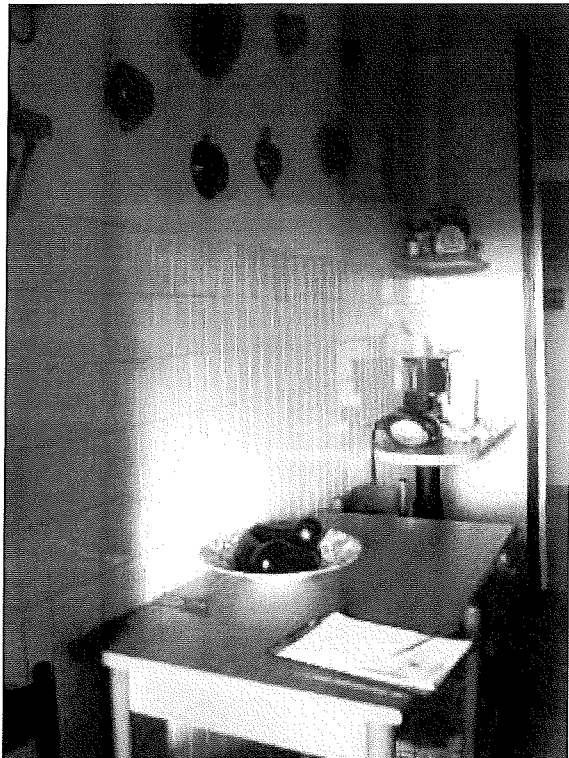


Foto 5. Vista della cucina.



Foto 6. Vista della camera matrimoniale.

Esecuzione forzata N. 3.488/12.  
Unicredit - Credit management Bank S.p.a.  
con il Condominio di via Conciliazione 9 a Castano Primo  
contro



Foto 7. Vista del bagno.

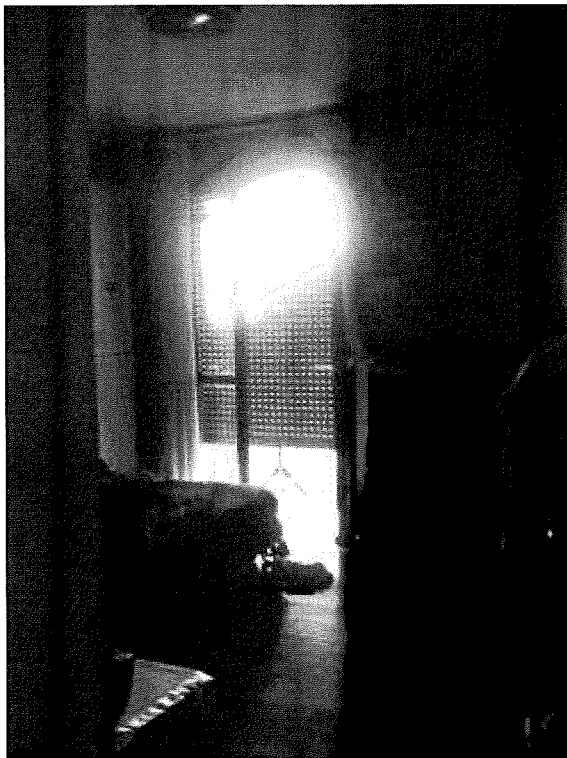


Foto 8. Vista della seconda camera.



Foto 9. Vista delle scale di accesso e del pianerottolo.



Foto 10. Vista dell'ingresso dall'interno.



Esecuzione forzata N. 3.488/12.  
Unicredit - Credit management Bank S.p.a.  
con il Condominio di via Conciliazione 9 a Castano Primo  
contro

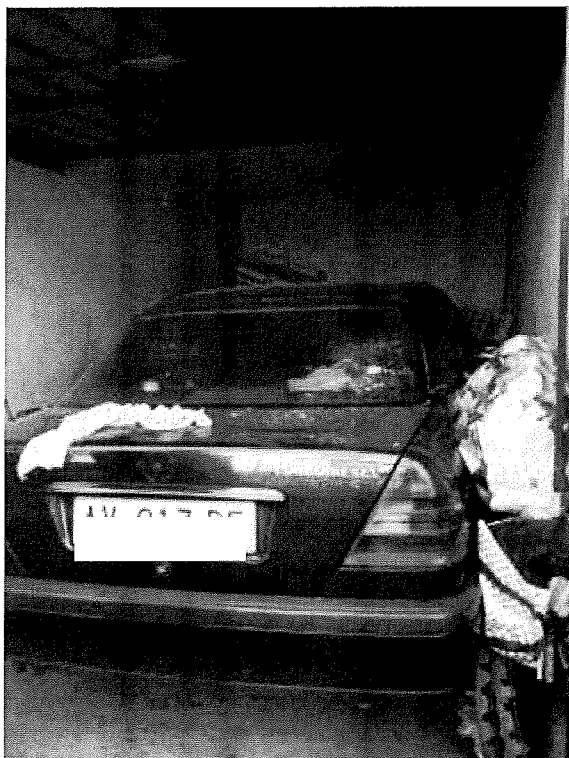
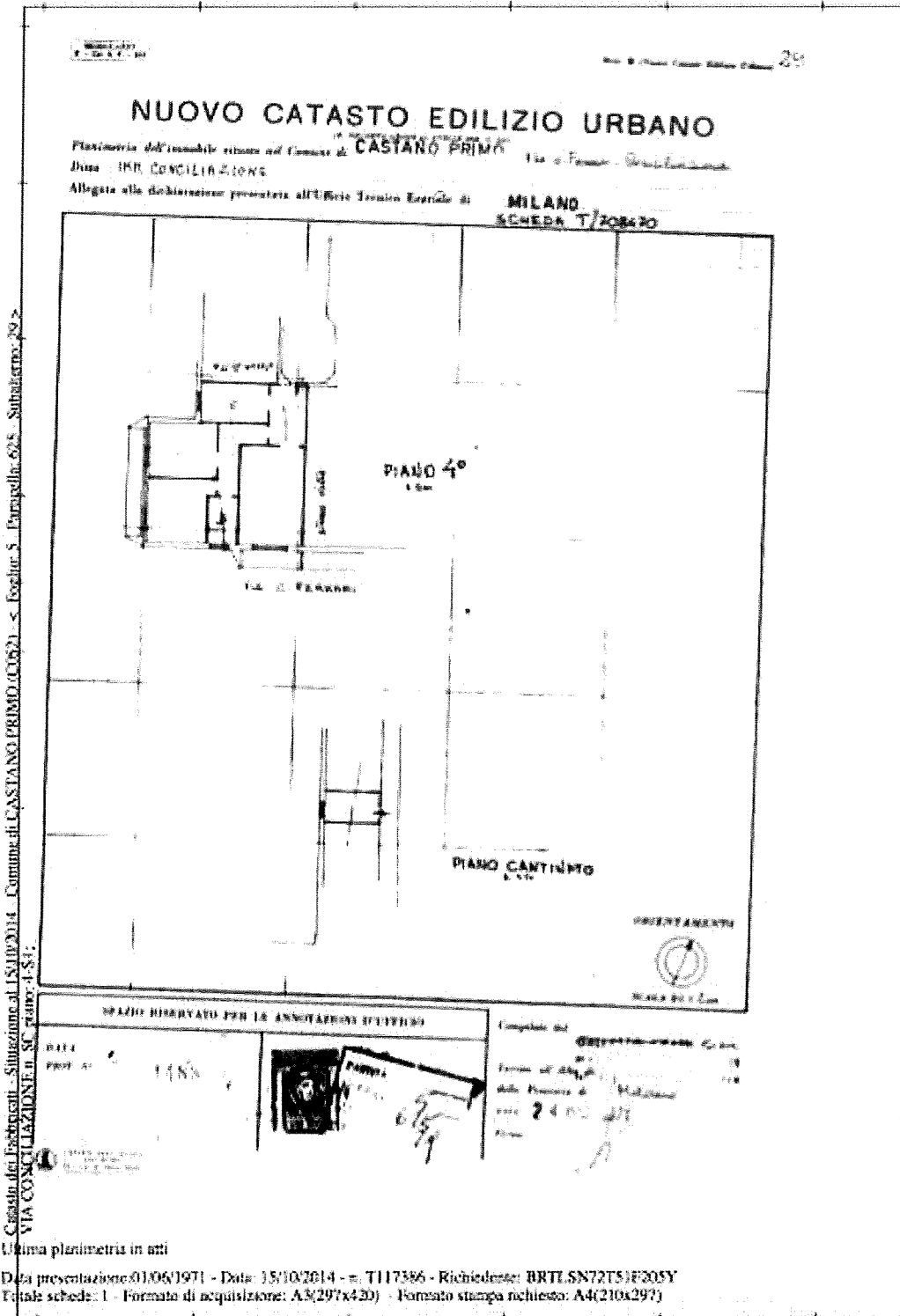


Foto 11. Vista del box.


9.4 Documentazione catastale.

Data presentazione: 01/06/1971 - Data: 15/10/2014 - n. T117586 - Richiedente: BRTLSN72T51F205Y





9.5. A.P.E.



**Regione Lombardia**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

**Dati proprietario**

Nome e cognome: \_\_\_\_\_  
 Regione sociale: \_\_\_\_\_  
 Indirizzo: **Via Conciliazione**  
 N. civico: **9**  
 Comune: **Castano Primo**  
 Provincia: **Milano**  
 C.A.P.: **20022**  
 Codice fiscale / Partita IVA: \_\_\_\_\_  
 Telefono: \_\_\_\_\_

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo: **15002 - 000206 / 14**  
 Registrato il: **24/12/2014**  
 Valido fino al: **24/12/2024**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome: **Davide Cerati**  
 Numero di accreditamento: **2437**

---

**Dati catastali**


Comune catastale		CASTANO PRIMO				Sezione		Foglio		S		Particella		623	
Bucalermi	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
22															

---

**Dati edificio**

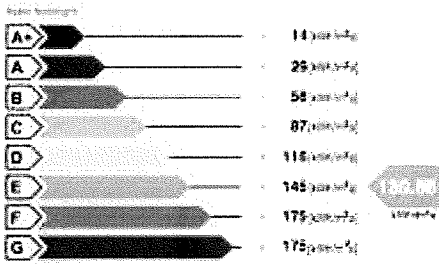
Provincia: **MILANO**  
 Comune: **CASTANO PRIMO**  
 Indirizzo: **Via Conciliazione 9**  
 Periodo di attivazione dell'impianto: **16 ottobre - 15 aprile**  
 Orari giorno: **20:34:00**  
 Categoria dell'edificio: **E.1(1)**  
 Anno di costruzione: **1951-1970**  
 Superficie utile: **91,12 (m<sup>2</sup>)**  
 Superficie disperdente (S): **81,95 (m<sup>2</sup>)**  
 Volume lordo riscaldato (V): **305,85 (m<sup>3</sup>)**  
 Rapporto S/V: **0,27 (m<sup>2</sup>)**  
 Progettista architettonico: **N.D.**  
 Progettista impianto termico: **N.D.**  
 Costruttore: **N.D.**

**Mappa**



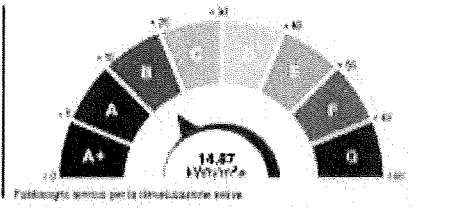
---

**Classe energetica - EP<sub>1</sub>**    **Zona climatica**    **E**



Valore termico del fabbricato per la climatizzazione invernale: **47,90 (kWh/m<sup>2</sup>)**

**Classe energetica - ET<sub>1</sub>**



Valore termico del fabbricato per la climatizzazione estiva: **14,87 (kWh/m<sup>2</sup>)**


---

**Richiesta rilascio targhe energetiche**

Secondo quanto stabilito al punto 11 della DGR VII/5016 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targhe


---

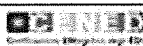
**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,e</sub>**



**33,85 (kg/m<sup>2</sup>)**

---





Pagina 1/2



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**    valido fino al **24/12/2024**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



120200020214

valido fino al 24/12/2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale ET <sub>1</sub>	95,58 kWh/m <sup>2</sup> a
Climatizzazione estiva ET <sub>2</sub>	14,67 kWh/m <sup>2</sup> a
Acqua calda sanitaria ET <sub>3</sub>	19,81 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale EP <sub>1</sub>	130,66 kWh/m <sup>2</sup> a
Climatizzatore estiva EP <sub>2</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a
Acqua calda sanitaria EP <sub>3</sub>	59,36 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili EP <sub>4</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento η <sub>med</sub>	73,05%
Acqua calda sanitaria η <sub>med</sub>	78,09%
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria η <sub>med</sub>	58,09%
<b>Totale per usi termici EP<sub>5</sub></b>	
	200,64 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione EP <sub>6</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACI	Combinate
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Individuale			
<input type="checkbox"/> Multistadio o modulare			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato	300,00 Gasolio		
<input type="checkbox"/> Condensazione			
<input type="checkbox"/> Multistadio o modulare			
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"/> Intercambiamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> Cogenerazione			
potenza nom. di combustibile combustibile utilizzato			
potenza elettrica assorbibile			
<input checked="" type="checkbox"/> Altro (si veda campo note)		X	

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio/impianto termico

Intervento	Superficie interessata (m <sup>2</sup> )	Prestazione U (W/m <sup>2</sup> K) o η (%)	Risparmio EP (%)	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Risparmio CO <sub>2</sub> (%)
<b>Interventi</b>						
Consolidazione delle strutture opache verticali (mura) verso l'esterno						
Consolidazione delle strutture opache verticali (mura) verso ambienti non riscaldati						
Consolidazione delle strutture opache orizzontali (tetto) verso l'esterno						
Consolidazione delle strutture opache orizzontali (tetto) verso ambienti non riscaldati						
Consolidazione delle coperture						
Distribuzione delle strutture massicce (comprensive di intonaco) verso l'esterno						
<b>Impianto</b>						
Scelta di generatori a calore						
Scelta e adeguamento del sistema di distribuzione						
Scelta di sistemi di emissione						
Installazione iniezione VVC						
<b>FRS</b>						
Installazione impianto solare attivo						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
<b>TOT</b>						
Somma di tutti gli interventi possibili						
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile					

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

**Firma**  
 Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità che il presente Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in conformità con la Direttiva 2002/91/CE e il Decreto Legislativo n. 43 del 2/2/2012, e che la classificazione energetica del sistema edificio-impianto è stata determinata in conformità con la Direttiva 2002/91/CE e il Decreto Legislativo n. 43 del 2/2/2012, e che il presente Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in conformità con la Direttiva 2002/91/CE e il Decreto Legislativo n. 43 del 2/2/2012.

Soggetto certificatore  
 Davide Cerati

