


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: 

N° Gen. Rep. **4629/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
08-07-2014

Giudice delle **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Alberto Mariani**

Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U

Partita IVA: 06149070960

Studio in: Via San Francesco D'Assisi 6/27 - 20090 Trezzano sul Naviglio

telefono: 024452978

fax: 0289954540

email: mariansson@tiscali.it

Dati catastali immobili:

appartamento:	Foglio: 31 - Particella: 163 - Sub: 96	Via Gaeta n°16 - Legnano MI
posto auto:	Foglio: 31 - Particella: 277 - Sub: 2	Via Gaeta n°16 - Legnano MI
posto auto:	Foglio: 31 - Particella: 278 - Sub: 7	Via Gaeta n°16 - Legnano MI

Proprietà esclusiva

Immobile giuridicamente libero

Valore dell'immobile base asta (stato libero) pari a: **114.965,00€**

Valore dell'immobile base asta (stato occupato) pari a: **86.223,15€**

Impedimento alla vendita: nessuno.



## Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	pag. 3
3. STATO DI POSSESSO:	pag. 3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	pag. 4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	pag. 4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	pag. 5
7. PRATICHE EDILIZIE:	pag. 5
8. DESCRIZIONE:	pag. 6
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	pag. 8



Beni in **Legnano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Gaeta n°16

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**Si**

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Legnano (Milano), Via Gaeta n°16**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Legnano

Provincia di Milano

Via Gaeta n°16

foglio 31, particella 163, subalterno 96

Confini:

A nord: Via Gaeta;

Ad est: proprietà di terzi;

A sud: ballatoio comune;

Ad ovest: proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

Nessuna

Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: **A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Legnano (Milano), Via Gaeta n°16**

Occupato da debitore in qualità di proprietario dell'immobile



**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 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Costituzione di servitù, atto del 23.01.1982 n°33040 e 24.01.1982 n°33041, registrato a Legnano il 29.01.1982 al n°315 riguardante l'area a cortile mappale 162.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED] - Importo capitale: € 180000  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/12/2000 ai nn. 115407 32839

- Ipoteca legale annotata a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.A. contro [REDACTED] - Importo capitale: € 10.246,09  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 01/07/2005 ai nn. 98728 25162

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 17/12/2012 ai nn. 123665 83216

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Legnano (Milano), Via Gaeta n°16**

Spese medie annue 1.200,00€

Spese scadute 4.597,83€

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note Certificazione energetica prodotta dallo scrivente

Avvertenze ulteriori nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Sigg. [REDACTED] - [REDACTED] a dal ante ventennio al 09/12/2000 In forza di atto di compravendita registrato Legnano in data 06/02/1984 ai nn. 644 trascritto a Milano 2 in data 13/02/1984 ai nn. 14732/12389

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/12/2000 attuale proprietario In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 09/12/2000 ai nn. 115406/78718

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Legnano (Milano), Via Gaeta n°16**

**Identificativo:** 282/2000

**Intestazione:** DIA

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**Per lavori:** spostamento tavolato interno

**Presentazione in data** 24/08/2000

**Rilascio in data** 28/08/2000 al n. di prot. 26281

**NOTE:** spostamento tavolato interno del bagno

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono stati reperiti documenti relativi agli atti di fabbrica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnano.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Se sì, di che tipo?	Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria - norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq/mq

Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	17m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## 8. DESCRIZIONE:

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'immobile all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto della presente perizia è inserito in una zona centrale in prossimità della linea ferroviaria Milano-Gallarate; la zona è a prevalenza residenziale.

L'accesso al cortile dell'immobile avviene direttamente da Via Gaeta.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **104.04**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito agli inizi del 1920

ha un'altezza interna di circa 3,35m

E' composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimenti	camere: <b>stucco spatolato</b> lato attrezzato cucina: <b>piastrelle fino a ½ altezza</b>



bagno: piastrelle fino a ½ altezza

Portone di ingresso tipologia:doppia anta a battente materiale:legno  
massello condizioni:buone

Impianti:

Antenna collettiva tipologia:parabola condizioni:buone

Citofonico tipologia:audio condizioni:buone

Elettrico tipologia:sottotraccia tensione:220V  
condizioni:buone

Gas tipologia:sottotraccia condizioni:buone

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in metallo

Telefonico tipologia:sottotraccia condizioni:buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	104,04	1,00	104,04

#### Accessori:

A.1 Posto auto Identificato al catasto fabbricati:  
intestazione: partita foglio 31 particella 277, subalterno 21,  
Coerenze:  
area mappale 277;  
mappale 162;  
area mappale 277;  
mappale 30.  
Note: attualmente il posto auto è utilizzato come area a giardino.

A.2 Posto auto Identificato al catasto fabbricati:  
intestazione: , partita foglio 31 particella 278, subalterno 7,  
Coerenze:  
mappale 278;  
mappale 278;  
mappale 162;  
mappale 162.  
Note: attualmente il posto auto è utilizzato come area a giardino.



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.300,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2013 (1.200,00€ - 1.300,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2013 (900,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio tecnico di Legnano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Legnano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.300€/mq

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto autoPosto auto	104,04	104,04	135.252,00	135.252,00
				135.252,00	135.252,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 20.287,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.965,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 86.223,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 114.965,00





Data generazione:  
02-05-2014 12:05:06

L'Esperto alla stima  
Ing. Alberto Mariani



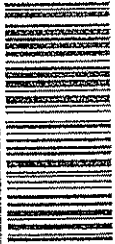
A circular professional stamp for Alberto Mariani, an engineer (INGEGNERE). The stamp contains the text: "ALBERTO MARIANI", "INGEGNERE", and "P. 12822". Below the stamp is a handwritten signature that reads "Alberto Mariani".





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1511800071814

## Dati proprietario

Nome e cognome **[REDACTED]**  
Ragione sociale -  
Indirizzo VIA AGETA  
N. civico 16  
Comune LEGNANO  
Provincia MI  
C.A.P. 20025  
Codice fiscale / Partita IVA **[REDACTED]**  
Telefono 0

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15118 - 000718 / 14  
Registrato il 09/05/2014  
Valido fino al 09/05/2024

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Graziano Derlo Brioschi  
Numero di accreditamento 9396

## Dati catastali

Comune catastale		LEGNANO		Sezione		Foglio		31		Particella		163	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
96													

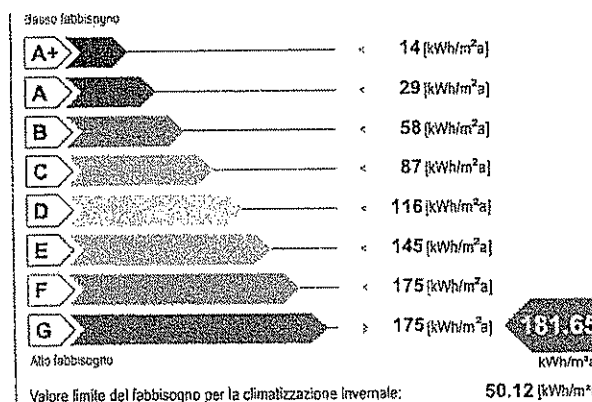
## Dati edificio

Provincia MILANO  
Comune LEGNANO  
Indirizzo VIA GAETA, 16  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2451 [GG]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione Prima del 1930  
Superficie utile 81.35 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 120.41 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 364.44 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V 0.33 [m<sup>2</sup>]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

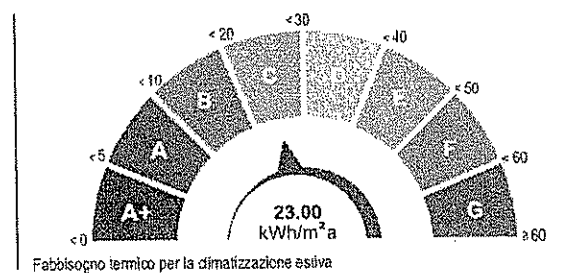
## Mappa



## Classe energetica - EP<sub>b</sub> Zona climatica E



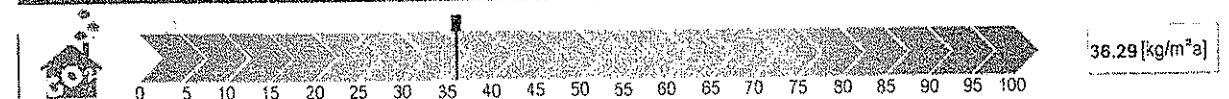
## Classe energetica - ET<sub>c</sub>



## Richiesta rilascio targa energetica

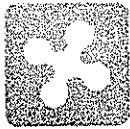
Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

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



ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 09/05/2024



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1511000071814

09/05/2024

valido fino al

ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazioni energetiche

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale $ET_{in}$	115.94 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_e$	23.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_{in}$	20.14 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale $EP_{in}$	181.65 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_e$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_{in}$	59.74 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Contributi	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\eta_{g,sys}$	64.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,sys}$	34.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,sys}$	56.00 [%]
Totale per usi termici $EP_T$	241.39 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Altri usi energetici	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

## Specifiche impiantistiche

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			28.00
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>n</sub> [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,e</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						
Impianto	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
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

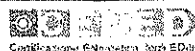
### Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto propria responsabilità - a norma degli artt. 45 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.

Collegio Soggetti Certificatori  
Leon Graziano Derio Brioschi  
Monza e Brianza  
Sezione IAB  
N. 841

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 rinovela dal Catasto Energetico Edifici Regionale.

Finc Lombardia



www.cened.it

Geometra  
Graziano Derio Brioschi  
Pagina 2/2

MOD. A/10  
a. r. n. 497

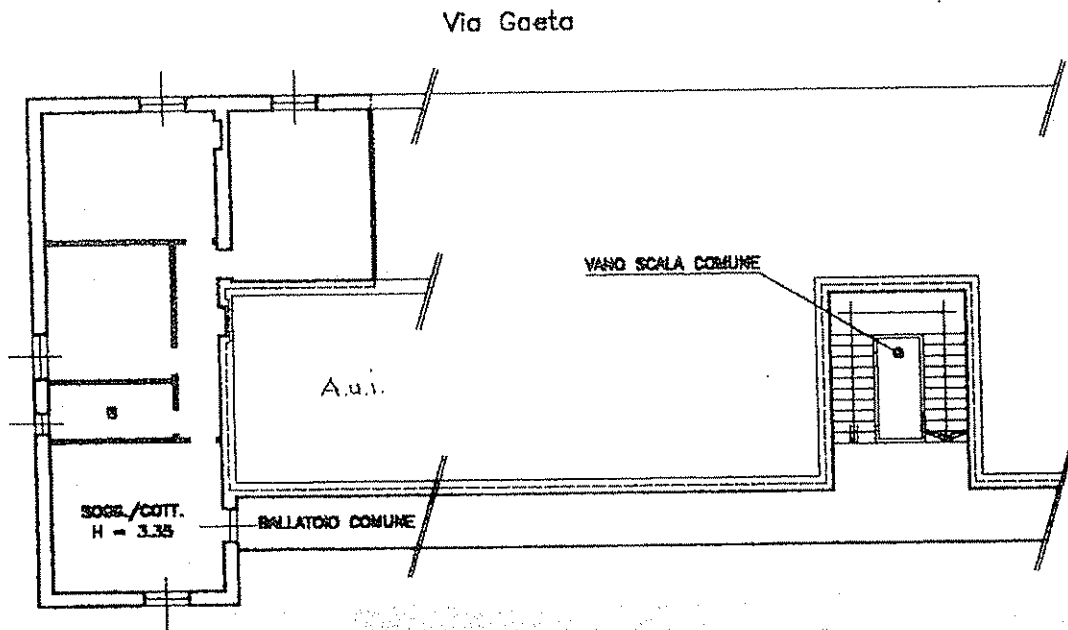


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 11/4-1939 n. 652)

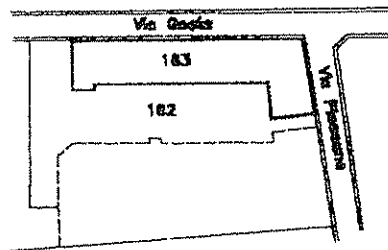
ALLEGATO 4

200  
CIV. 16

Planimetria di u.r.u. in Comune di **LEGNANO** via **GAETA**



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricato. Situazione al 19/11/2013 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 31 Particella: 163 - Subalterno 96 >  
VIA GAETA n. 16 piano: 1;

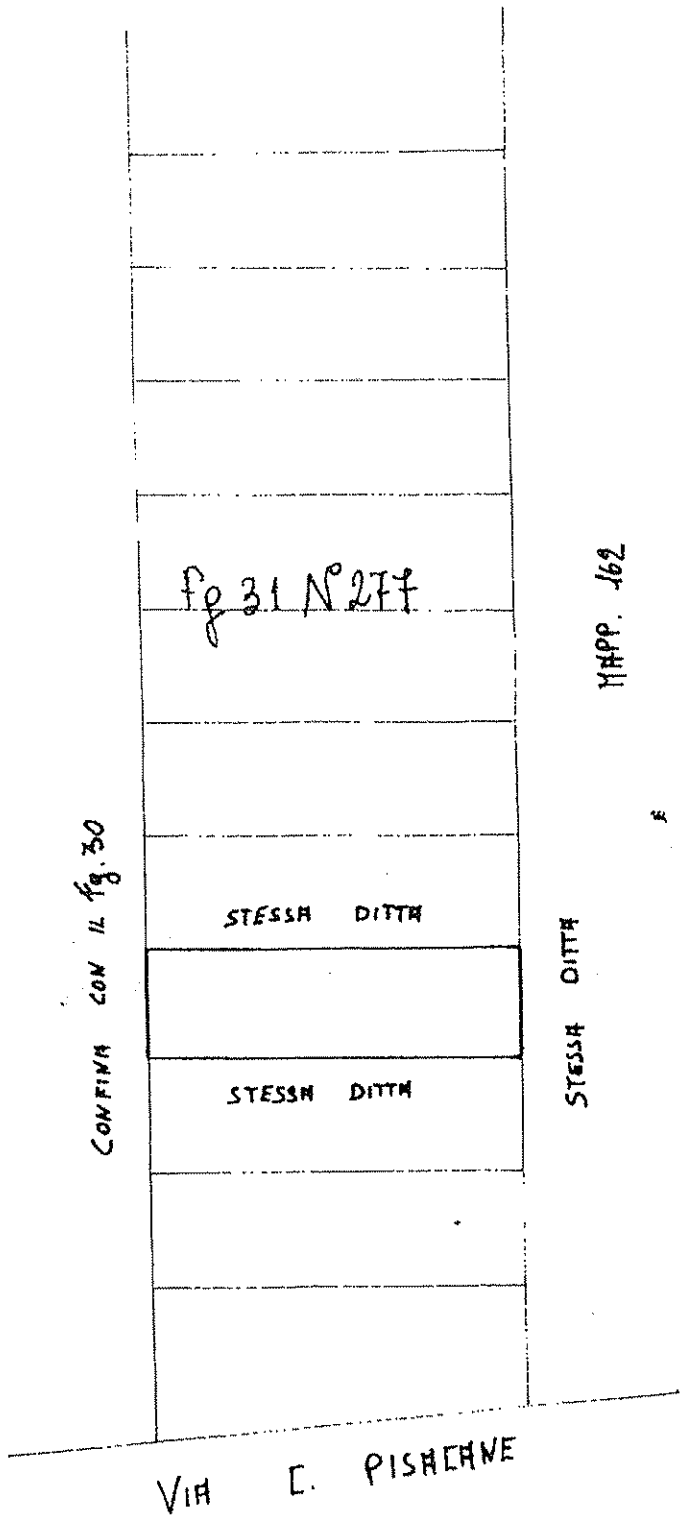
Dichiarazione di NC   
Denuncia di variazione

Compilata da  
(Titolo, cognome e nome)  
**GEOM. ROSSETTI PAOLO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/08/2000 - Data: 19/11/2013 - n. MI0605641 - Richiedente TRIBUNALE MILANO  
Tot. schede: 31 - Formato di acq.: A4 (208x297) - Palf. di scala: F: h  
data 28/8/2000 Firma **ROSA**

Comune di LEGNANO (ES14) - < Foglio: 31 Particella: 277 - Subalterno 21 >  
Data PROT. N°  
Situazione al 19/11/2013  
ano: T;



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

20317/21  
4

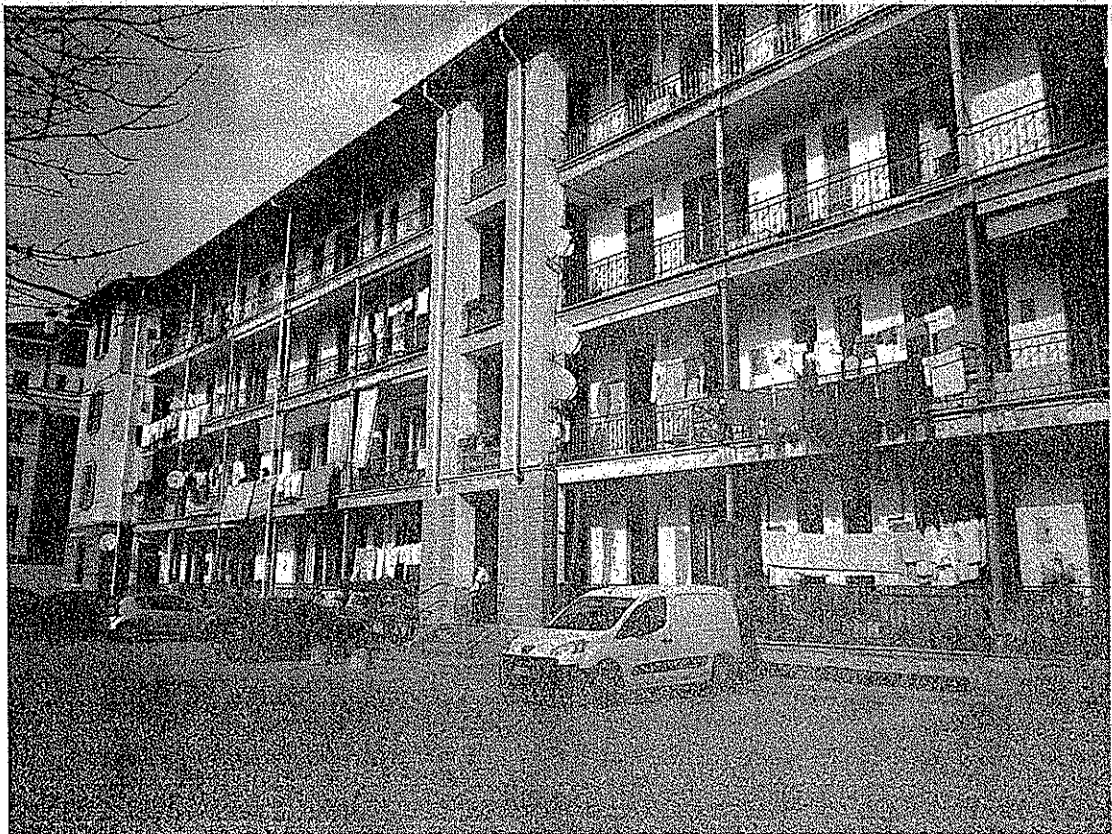
PARTITA	1879
FOGLIO	3
MAPPALE	277
SUBALTERNO	21

Compilata dal Tech.  
(Titolari) *Bernardino Pozz*  
Iscritto all'Albo de Techit  
della Provincia di VARE  
data 22. 1-90  
Firma: *arioli*



ESTERNI







**INTERNI**





