TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**

Contro: Sigg.

******

PREMESSA

Lo scrivente **Dott. Ing. Federico De Peppo**, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, veniva nominato, con ordinanza del **G.D. Pres. Dott. C. De Sapia** in data 16.07.12, Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla procedente Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI). Lo scrivente in data 10.09.12 riceveva comunicazione della nomina dall'Avv. F. Chieppa.

In data **31.10.2012** effettuava il giuramento di rito e ritirava dalla cancelleria copia della documentazione allegata agli atti. Il G.D. Pres. Dott. C. De Sapia assegnava termine per il deposito della relazione di stima sino a 45 giorni prima della data di udienza fissata per il giorno 14.02.2013.

2. OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e i documenti allegati alla procedura in oggetto, lo scrivente accertava la regolarità e completezza della documentazione ipocatastale ed ipotecaria.

- In data 31.10.2012 comunicava, tramite fax e tramite raccomandata con A.R. rispettivamente all'Avv. F. Chieppa e al Sig.
a visita in data 14.11.2012 alle ore 15,00;
- In data 06.11.2012 richiedeva la scheda catastale presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 14.11.2012 alle ore 15,00 lo scrivente, alla presenza della moglie del sig. (attuali occupanti dell' appartamento), effettuava l'accesso allo stesso sito in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) con esito positivo. Si fa presente che i Signori proprietari dell'immobile non erano presenti per cui nel contempo veniva lasciata una comunicazione scritta per i suddetti proprietari.

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**

Contro: Sigg.

****

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

1. Premessa
2. Operazioni Peritali
3. Estremi dell'Atto di Pignoramento
4. Intestazione dell'Immobile
5. Atto di Provenienza
6. Verifica della documentazione catastale
7. Ubicazione e descrizione dell'immobile
8. Stato di occupazione
9. Consistenze e superficie commerciale lorda
10. Dati Catastali e coerenze dell'immobile
11. Regolarità urbanistica ed Edilizia
12. Certificazione energetica
13. Criterio di stima e Valore di base d'asta dell'immobile.

IMMOBILE.

Appartamento con vano cantina e solaio annessi.

Dati Catastali.
L' unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Baranzate (MI) e distinta come segue: Foglio 70, particella 166, sub. 15, Ubicazione Via Gradisca, n° 14, P.1-S1-4, cat.A/3, cl. 3 , consistenza vani 4,5, R.C. €. 383,47;

Si tratta di un immobile di proprietà esclusiva.

L'immobile è da ritenersi libero.

Valore di base d'asta pari a €. 102.400,00 (non occupato).

Valore di base d'asta pari a €. 89.600,00 (occupato).

ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

a) Con atto di pignoramento in data 23.04.2010 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, in data 04.06.2010 ai nn. 70621/41832, il Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI) sottopose a pignoramento il 50% dell'intera quota di proprietà della porzione immobiliare del debitore Sig.

(proprietario in ragione del 50% dell'intera quota) e di seguito descritta: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di Baranzate (MI) al foglio 70, particella 166, sub. 15, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, piano 1, scala B.

b) Con atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 06.04.2012 ai n.ri 36197/24507, la società Veneto Banca S.c. per azioni sottopose a pignoramento l'intera proprietà dell'immobile di seguito descritto: nel Comune di Bollate, Via Gradisca, n° 14, scala B censito al N.C.E.U. al foglio 70,, mapp. 166, sub. 15, cat. A/3, cl. 3, p. 1-S1.4, vani 4,5, r.c. 383,47.

4. INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare a tutto il 23.04.2010 risultava di proprietà dei Signori.

per la quota di ½ (50%) ciascuno.

5. ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

L'immobile pervenne ai Signori

per la quota di ½ (50%) ciascuno in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Dott. Claudio Limontini, Notaio in Novara, in data 01.03.2004 al n° 6092/3640 di rep., e trascritto presso la Conserv. dei RR.II. di Milano 2 in data 23.03.2004 ai nn. 39135/19685 dal Sig.]

6. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell' atto di pignoramento dell'immobile.

Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 06.04.2012, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità

pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

1) ipoteca volontaria iscritta in data 23.03.2004 ai n.ri 39136/9050 a favore dells Banca Popolare di Intra Soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Verbania (VB), contro i signori

per la quota di ½ (50%) ciascuno;

2) pignoramento immobiliare trascritto in data 04.06.2010 ai n.ri 70621/41832, a favore del "Condominio di Via Gradisca, n° 14 con sede in Baranzate (MI), contro il sig.

gravante esclusivamente sulla quota di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in oggetto;

3) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.04.2012 ai n.ri 36197/24507, a favore della "Veneto Banca soc. coop. per azioni" con sede in Montebelluna (TV) e contro i signori

proprietari per la quota di ½ (50%) ciascuno dell'immobile in oggetto.

7. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

7a. UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile oggetto della stima risulta ubicato nel Comune di Baranzate (MI) in Via Gradisca, n° 14 ed è costituito da un appartamento composto da due vani, servizi e balcone al primo piano con annessa cantina al piano sotterraneo e solaio al piano sottotetto. Esso si trova in un edificio di quattro piani fuori terra sito a sud-est del centro abitato, in una zona ad alta densità residenziale con destinazione a civile abitazioni, nelle immediate vicinanze di Via Gorizia e Via Palmanova. Nella zona sono presenti, negozi di ogni genere, centri commerciali, infrastrutture e servizi di ogni tipo ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie. L' edificio nel complesso risulta in condizioni di manutenzione sufficienti.

7b. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (documentazione fotografica allegata)

Si tratta di una porzione immobiliare ubicata in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) e così costituita: Appartamento composto da una cucina abitabile, due camere, un bagno e un balcone al primo piano con annessa cantina al piano sotterraneo e solaio al piano sottotetto. La superficie commerciale lorda complessiva risulta di **64,0 mq.** circa. Attraversando l' ingresso principale prospiciente Via Gradisca e tramite l'androne

dello stabile e le scale che servono i piani superiori si giunge al primo piano e quindi alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare (non è presente l'impianto ascensore). Sul corridoio nel quale ci si immette varcando la soglia dell' appartamento si aprono gli accessi al vano cucina (abitabile e servito da un balcone) alle due camere e al bagno. Tutti i vani sono provvisti di finestre o porta-finestra (in cucina) e quindi illuminati di luce naturale.
I soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile, i rivestimenti dei pavimenti sono realizzati in ceramica, i serramenti interni sono in legno con inserti di vetro smerigliato e anche gli infissi, i serramenti esterni e le tapparelle a protezione sono realizzati in legno. Il bagno, dotato dei necessari elementi sanitari e di finestra, presenta pavimenti e pareti (fino h.1,50) rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: di riscaldamento, impianto a gas, impianto idro-sanitario, citofonico, telefonico, di illuminazione ed elettrico, manca l'impianto ascensore. Nel complesso l'appartamento risulta in sufficienti condizioni di manutenzione .

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile sito in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) sito al primo piano con destinazione ad abitazione con cantina annessa posta al piano interrato e con solaio al piano sottotetto, risulta occupato dal Signor e famiglia **senza un regolare contratto di affitto.**

proprietari per la quota di ½ (50%) ciascuno, al momento del sopralluogo non erano presenti).

9. CONSISTENZE – SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

La superficie commerciale lorda è intesa come la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).
Comprende la superficie dei locali, il 30% della superficie del balcone, il 10% della superficie della cantina e del solaio. L'unità immobiliare sopra descritta presenta una superficie commerciale lorda complessiva di **mq. 64,0** circa.

10. DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio annessi.

L' unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Baranzate (MI) e distinta come segue: Foglio 70, particella 166, sub. 15, Ubicazione Via Gradisca, n° 14, P.1-S1-4,

cat. A/3, cl. 3 , consistenza vani 4,5, R.C. €. 383,47;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scale comune, altra proprietà, Via Gradisca, altra proprietà e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da nord in senso orario: cantina di altra proprietà, corridoio comune, vano scala comune e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze del solaio: solaio di altra proprietà, corridoio comune, vano scale comune e cortile di proprietà di terzi.

11. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Con riferimento all'art. 40 della L. n° 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01, lo scrivente dichiara che le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e non si riscontrano difformità edilizie e catastali.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI

Con riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 e del D.M. del 19/02/07, modificato dal decreto del 26.10.07 e coordinato con decreto del 07.04.08 lo scrivente dichiara quanto segue: l'immobile non è provvisto di certificazione energetica e si provvede al reperimento della stessa. Con riferimento al D.M. del 22.01.08 n° 37 relativo alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici lo scrivente dichiara quanto segue: non viene fornita alcuna indicazione circa la documentazione tecnica relativa degli impianti.

13. CRITERIO DI STIMA E VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

13a. CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini di mercato al fine di acquisire informazioni dagli operatori immobiliari circa i Valori di Mercato degli Immobili con analoghe caratteristiche e siti nella medesima zona, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il **"Metodo di Stima Sintetico Comparativo" (o di Mercato)** basato sul confronto fra gli immobili in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il più probabile **Valore Unitario di base d'asta** è stato determinato dai Valori Unitari degli Immobili ubicati nella zona e sui Valori Medi di Mercato pubblicati dalla **"Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano"** sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dell'immobile ed in particolare quelli concernenti: la destinazione, il livello del piano, le pertinenze, la vetustà, la qualità e lo stato di manutenzione, ottenendo i seguenti valori unitari dell'appartamento sito nel Comune di Milano: 1.600,00 €./mq nel caso d'immobile non occupato (considerato libero da vincoli d'affittanza) e di 1.400,00 €./mq. nel caso d'immobile occupato (considerato non libero da vincoli d'affittanza).

13b. VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio annessi (occupato)

Il Valore di base d'asta dell'appartamento ad uso abitazione non libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.400,00 €./mq. – Superficie Comm.le lorda 64,0 mq.

€./mq. 1.400,00 x 64,0 mq. = €. 89.600,00

Appartamento con vano cantina e solaio annessi (non occupato)

Il Valore di Base d'Asta dell'appartamento ad uso abitazione e libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.600,00 €./mq. – Superficie Comm.le lorda 64,0 mq.

€./mq. 1.600,00 x 64,0 mq. = €. 102.400,00

Il sottoscritto, ritenendo di avere bene e fedelmente ottemperato a quanto richiesto dal G.E. Pres. Dott. C. De Sapia, deposita relazione originale con copia su supporto informatico e depone il mandato in fede firmandosi.

Milano, 10-12-2012

Dott. Ing.
Federico De Pepo

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**
Contro: Sigg.

******

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di una porzione immobiliare ubicata in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) e così costituita: Appartamento composto da una cucina abitabile, due camere, un bagno e un balcone al primo piano con annessa cantina al piano sotterraneo e solaio al piano sottotetto. La superficie commerciale lorda complessiva risulta di **64 mq.** circa.

DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio.

L' unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Baranzate (MI) e distinta come segue: Foglio 70, particella 166, sub. 15, Ubicazione Via Gradisca, n° 14, P.1-S1-4, cat.A/3, cl. 3 , consistenza vani 4,5, R.C. €. 383,47;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scale comune, altra proprietà, Via Gradisca, altra proprietà e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da nord in senso orario: cantina di altra proprietà, corridoio comune, vano scala comune e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze del solaio: solaio di altra proprietà, corridoio comune, vano scale comune e cortile di proprietà di terzi.

Milano, 05-12-2012

Dott. Ing.
Federico De Reppel

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**

Contro: Sigg.

******

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di una porzione immobiliare ubicata in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) e così costituita: Appartamento composto da una cucina abitabile, due camere, un bagno e un balcone al primo piano con annessa cantina al piano sotterraneo e solaio al piano sottotetto. La superficie commerciale lorda complessiva risulta di **75 mq.** circa.

DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio.

L' unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Baranzate (MI) e distinta come segue: Foglio 70, particella 166, sub. 15, Ubicazione Via Gradisca, n° 14, P.1-S1-4, cat.A/3, cl. 3 , consistenza vani 4,5, R.C. €. 383,47;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scale comune, altra proprietà, Via Gradisca, altra proprietà e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da nord in senso orario: cantina di altra proprietà, corridoio comune, vano scala comune e cortile di proprietà di terzi;

Coerenze del solaio: solaio di altra proprietà, corridoio comune, vano scale comune e cortile di proprietà di terzi.

Milano, 14.02.2013

Dott. Ing.
Federico De Pempo

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**

Contro: Sigg.

******

Dal controllo della documentazione ipocatastale ed ipotecaria allegata al fascicolo della procedura in oggetto si evince quanto segue: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati, la regolarità e completezza della certificazione storica ipotecaria (ventennale), la regolare nota di trascrizione dell'atto di pignoramento degli immobili. Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 06.04.2012, l'unità immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

1) ipoteca volontaria iscritta in data 23.03.2004 ai n.ri 39136/9050 a favore dells Banca Popolare di Intra Soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Verbania (VB), contro i signori

   [illegible] di ½ (50%) [illegible];

2) pignoramento immobiliare trascritto in data 04.06.2010 ai n.ri 70621/41832, a favore del "Condominio di Via Gradisca, n° 14 con sede in Baranzate (MI), contro il sig.

   gravante esclusivamente sulla quota di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in oggetto;

3) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.04.2012 ai n.ri 36197/24507, a favore della"Veneto Banca soc. coop. per azioni" con sede in Montebelluna (TV) e contro i signori

   proprietari per la quota di ½ (50%) ciascuno dell'immobile in oggetto.

Milano, 25-11-2012

Dott. Ing.
Federico De Pepro

A L L E G A T I

VERBALE DI GIURAMENTO

DATI CATASTALI

SCHEDA CATASTALE (PLANIMETRIA)

COPIA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BARANZATE (MI)
VIA GRADISCA, N° 14
PIANO 1-S1-4 SCALA B

Nella procedura esecutiva n. 1499 / 2010 R.G.E.
promossa da GRADISCA VIA N. 14 BARANZATE
contro

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi 31/10/2012 alle ore 10:26 è comparso, innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Cesare de Sapia l'esperto Federico De Peppo, già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il Giudice sottopone all'esperto 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 del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
   - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
   - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
   - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
   - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno 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.

Firmato Da: DE SAPIA CESARE Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c3b15

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
   Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

   a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

   b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.
   Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**
   - dati catastali dell'immobile;
   - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
   - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
   - valore dell'immobile libero ed occupato;
   - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:
a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

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

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

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.
Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, che pone a carico del creditore procedente.

Il Giudice dell'esecuzione

Firmato Da: DE SAFIA CESARE Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c35b5

Per registrazione
Dott. Michele
31/10/2012

dott. CESARE DE SAPIA

Firmato Da: DE SAPIA CESARE Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c35b5

Agenzia del Territorio

Data: 09/07/2010 - Ora: 11.16.53

Certificato storico per immobile

Certificato n.: MI0539653 Pag: 1 Fine

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel
nel comune di BARANZATE (A618), foglio 70, particella 166, subalterno 15
la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2010 nell' Ufficio provinciale di MILANO è la seguente:

INTESTATI

1 (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2 (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 11/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		70	166	15			A/3	3	4,5 vani	Euro 303,47	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.

Indirizzo VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;

Situazione degli intestati dal 11/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.

ORIGINALE Ricevuta n. 64167

Rilasciato da: **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente: **LORRAI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Certificato storico per immobile

Data: 09/07/2010 - Ora: 11.17.30

Certificato n.: MI0539662 Pag: 1 Segue

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel
nel comune di BOLLATE (A940), foglio 70, particella 166, subalterno 15
la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/07/2010 nell' Ufficio provinciale di MILANO è la seguente:

Unità immobiliare soppressa dal 11/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		70	166	15							VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R. n.13 proveniente dal comune A940, trasferito al comune A618

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		70	166	15			A/3	3	4,5 vani	Euro 383,47 L. 742.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;
Notifica - Partita 4800 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		70	166	15			A/3	3	4,5 vani	L. 1.728	VARIAZIONE del 11/04/1991 n. C01695/1990 in atti dal 22/07/1991 CLASSAMENTO

Indirizzo VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;
Notifica - Partita 4800 Mod.58 -

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Certificato storico per immobile

Data: 09/07/2010 - Ora: 11 17.30
Certificato n.: M10539662 Pag: 2 Segue

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. / Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		70	166	15	1					Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;
Notifica Partita 4800 Mod.58

Situazione degli intestati dal 01/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 11/06/2007
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 11/06/2007

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 19685 .1/2004 in atti dal 24/03/2004 Repertorio n.: 6092 Rogante:
Sede: NOVARA COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/03/2004

DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1987 Voltura n. 180372 .1/1987 in atti dal 28/07/2003 (protocollo n. 658249) Repertorio n.: 9634 Rogante: Sede: MILANO
Registrazione: UR Sede: MILANO n: 22430 del 15/04/1987 VENDITA

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 15/12/1986 Voltura n. 159222 .1/1987 in atti dal 22/05/2003 (protocollo n. 481646) Repertorio n.: 44873 Rogante: Sede: MILANO
Registrazione: ? Sede: MILANO n: 1102 del 05/01/1987

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/12/1986

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Data presentazione: 08/05/1984 - Data: 06/11/2012 - n. MI0796885 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

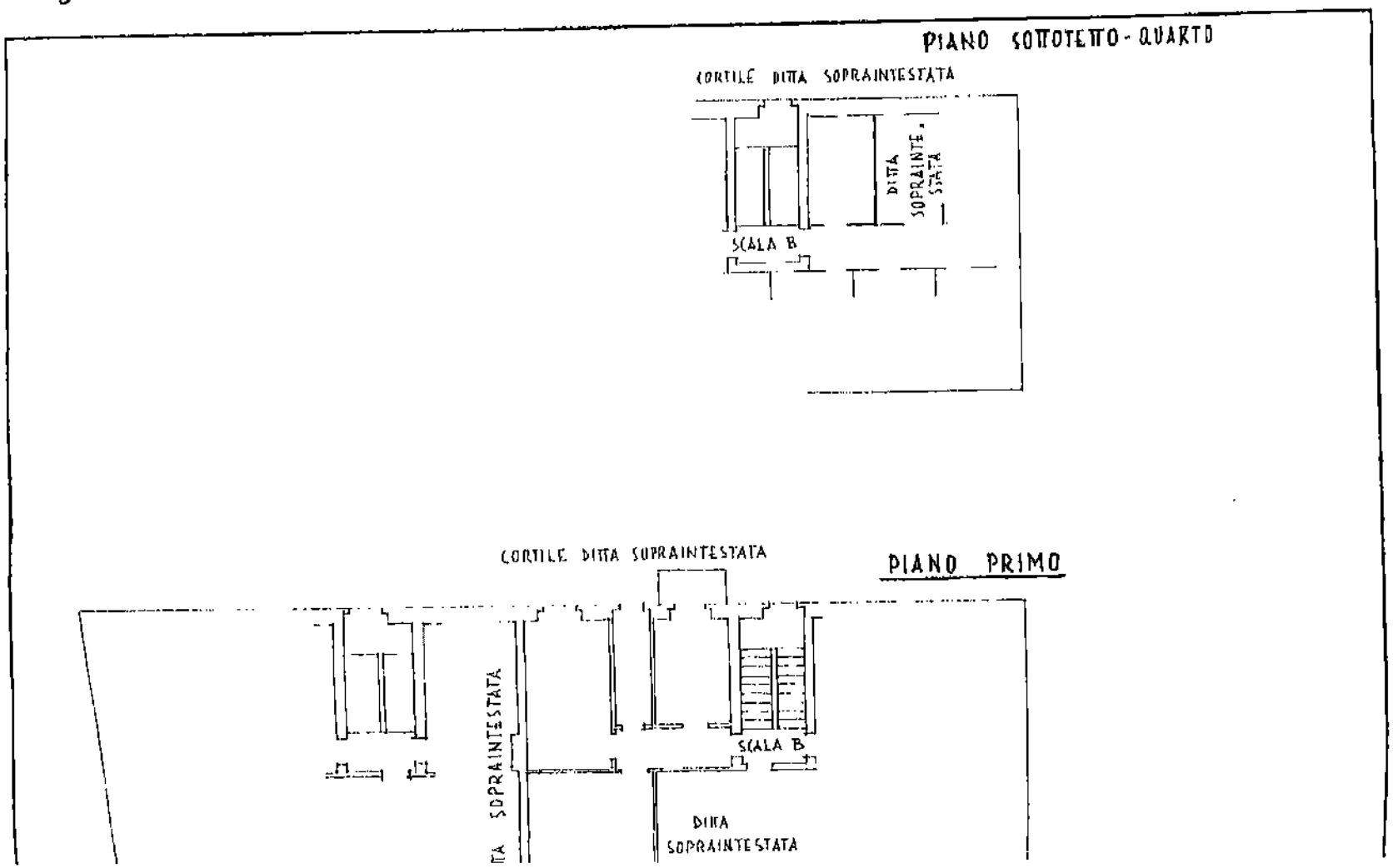
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

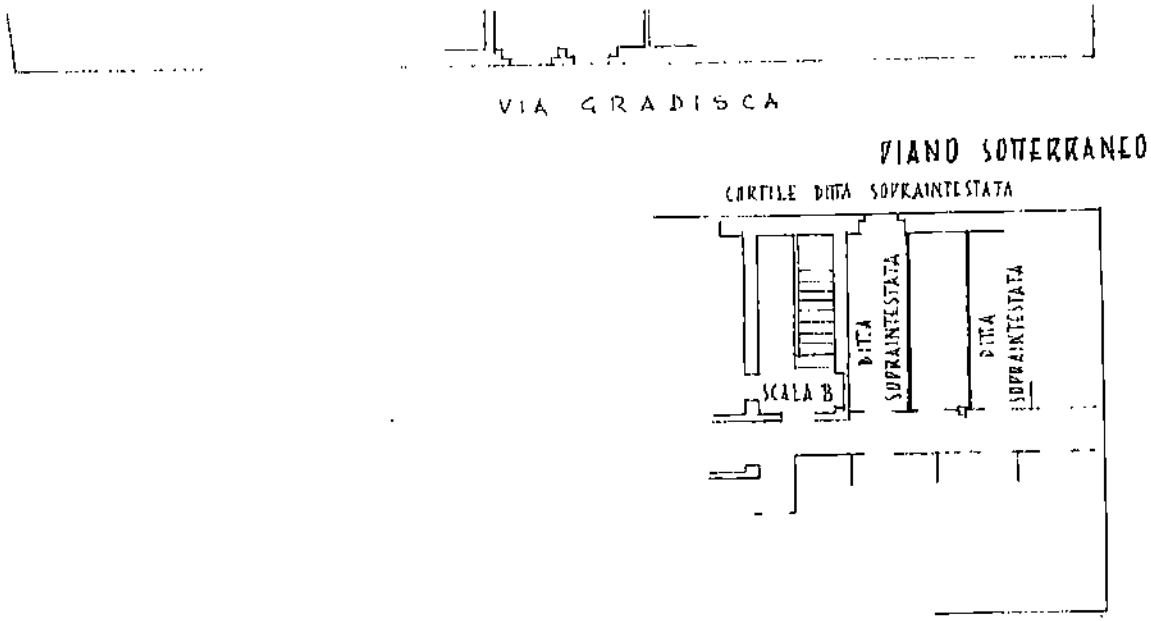
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLLATE *Via* GRADISCA 14

Ditta PIROVINI RAFFAELE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di





ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PARTITA
PROT. N°	FOGLIO 70
	MAPPALE 166
	SUBALTERNO 15

Compilata dal DOTT. ING. RAFFAELE PIROVINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing.
della Provincia di MILANO
DATA 8.5.984
Firma: ing. Raffaele Pirovini

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via F. Turati 20 Telefono 650 237

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2012 - Comune di BARANZATE(A618) - < Foglio: 70 Particella: 166 - Subalterno 15 >
VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;

Data presentazione: 08/05/1984 - Data: 06/11/2012 - n. MI0796885 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

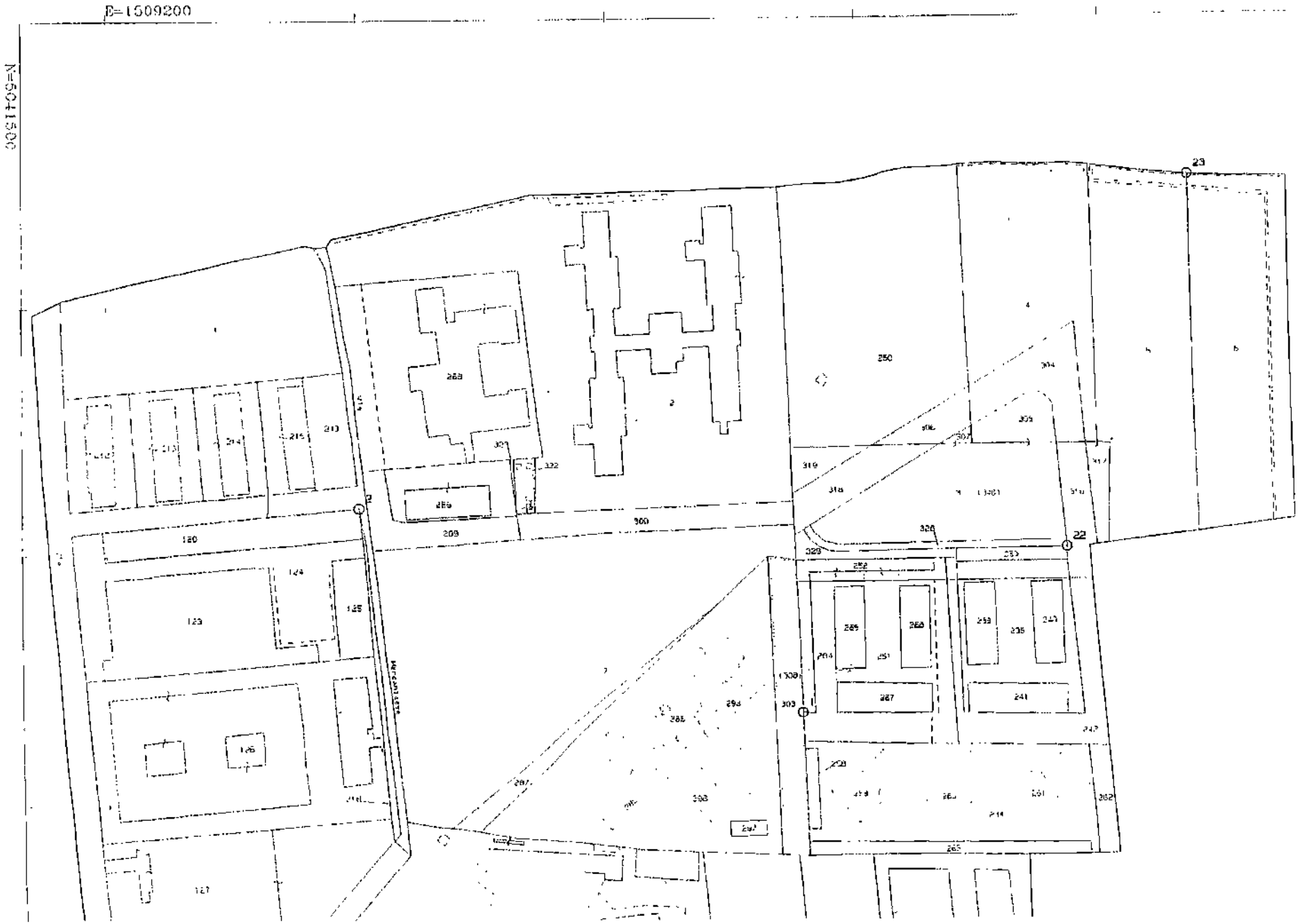
N 5040000
Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore ING. ANTONIO PELUSO
Per visura
DARANZATE
Scala originale: 1:1000
Dimensione carta: 267.000 x 189.000 metri
4-Apr-2012 16:33
Prot. n. T520224/2012

Particella 166

Comune BARANZATE

Scala originale 1:2000

30-Set-2010 9:20


E=1509200
N=5041300
23
22
250
304
309
307
319
318
326
329
252
253
285
268
259
235
247
204
251
287
241
303
1308
242
265
211
262
261
208
288
294
298
297
300
209
322
269
213
214
215
213
120
124
125
123
126
127
MARGARITERA

Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale -
Indirizzo **VIA GRADISCA**
N. civico **14**
Comune **BARANZATE**
Provincia **MI**
C.A.P. **20021**
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **15250 - 000346 / 12**
Registrato il **03/12/2012**

Valido fino al **03/12/2022**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Fabrizio Farina**
Numero di accreditamento **10177**

Dati catastali

Comune catastale	BARANZATE	Sezione		Foglio	70	Particella	166
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
15							

Dati edificio

Provincia	MILANO
Comune	BARANZATE
Indirizzo	VIA GRADISCA, 14
Periodo di attivazione dell'impianto	15 ottobre – 15 aprile
Gradi giorno	2404[GG]
Categoria dell'edificio	E.1(1)
Anno di costruzione	1961-1976
Superficie utile	32.57 [m²]
Superficie disperdente (S)	49.10 [m²]
Volume lordo riscaldato (V)	135.61 [m³]
Rapporto S/V	0.36 [m⁻¹]
Progettista architettonico	N.D.
Progettista impianto termico	N.D.
Costruttore	N.D.

Mappa

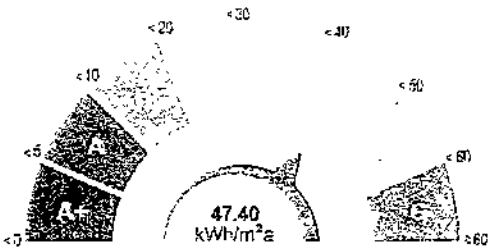
Classe energetica - EP - Zona climatica E

A+	< 14 [kWh/m²a]	
A	< 29 [kWh/m²a]	
B	< 58 [kWh/m²a]	
C	< 87 [kWh/m²a]	
D	< 116 [kWh/m²a]	
E	< 145 [kWh/m²a]	
F	< 175 [kWh/m²a]	
G	≥ 175 [kWh/m²a]	245.52 kWh/m²a

Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 51.84 [kWh/m²a]

Classe energetica - EI

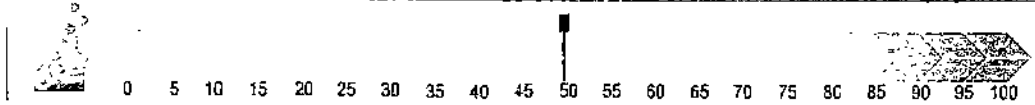


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

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 - CO_2



43.85 [kg/m²a]

152500034612
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 03/12/2022

Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica

Climatizzazione invernale ET_H	147.49 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva ET_C	47.40 [kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria ET_W	22.64 [kWh/m²a]

Fabbisogno di energia primaria

Climatizzazione invernale EP_H	248.52 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria EP_W	781.18 [kWh/m²a]

Contributi

Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m²a]

Efficienze medie

Riscaldamento $\varepsilon_{gH,y}$	59.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\varepsilon_{gW,y}$	3.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\varepsilon_{gHW,y}$	17.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	1029.69 [kWh/m²a]

Altri usi energetici

Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m²a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
☒ tradizionale			
○ multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	25.00		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
☐ condensazione			
○ multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato	-		
☐ pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
☐ teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
☐ cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
☐ ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
☒ altro (si veda campo note)		X	

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m²]	Prestazioni U [W/m²K] η [%]	Risparmio EP_H [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO_{2eq} [%]
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	10	1.7	6.5	Bassa	G	7
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

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulo.

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.i.

Il Soggetto certificatore
Fabrizio Farina

FARINA FABRIZIO
15848

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.

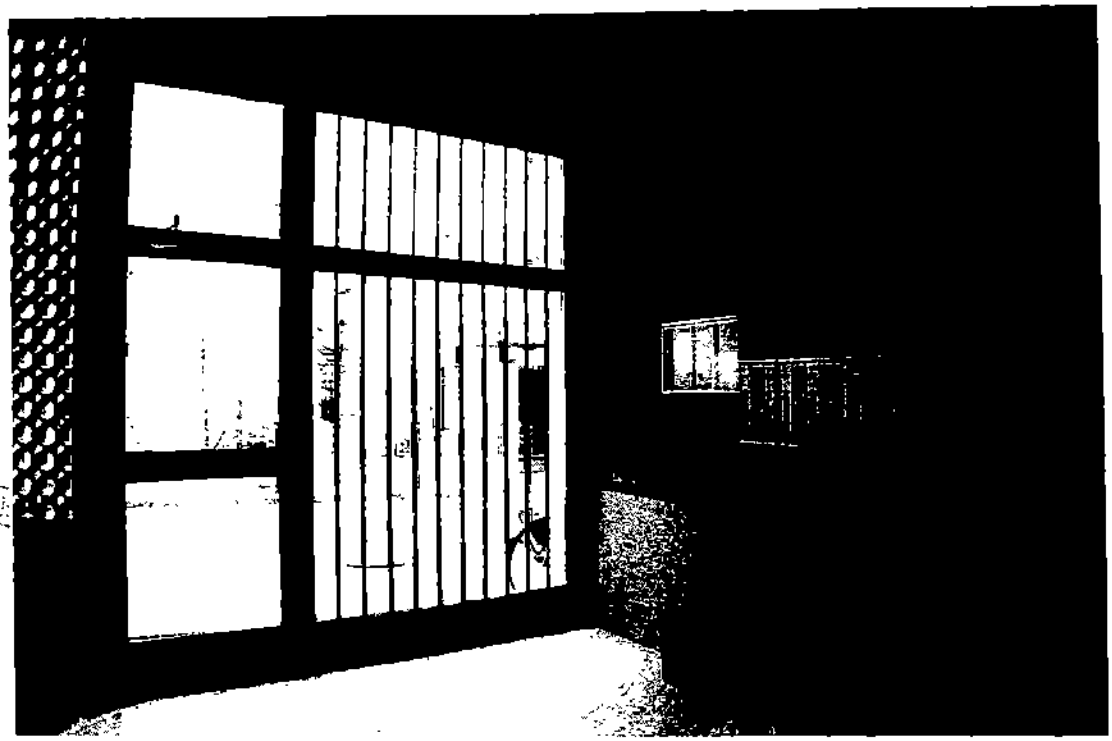
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 03/12/2022

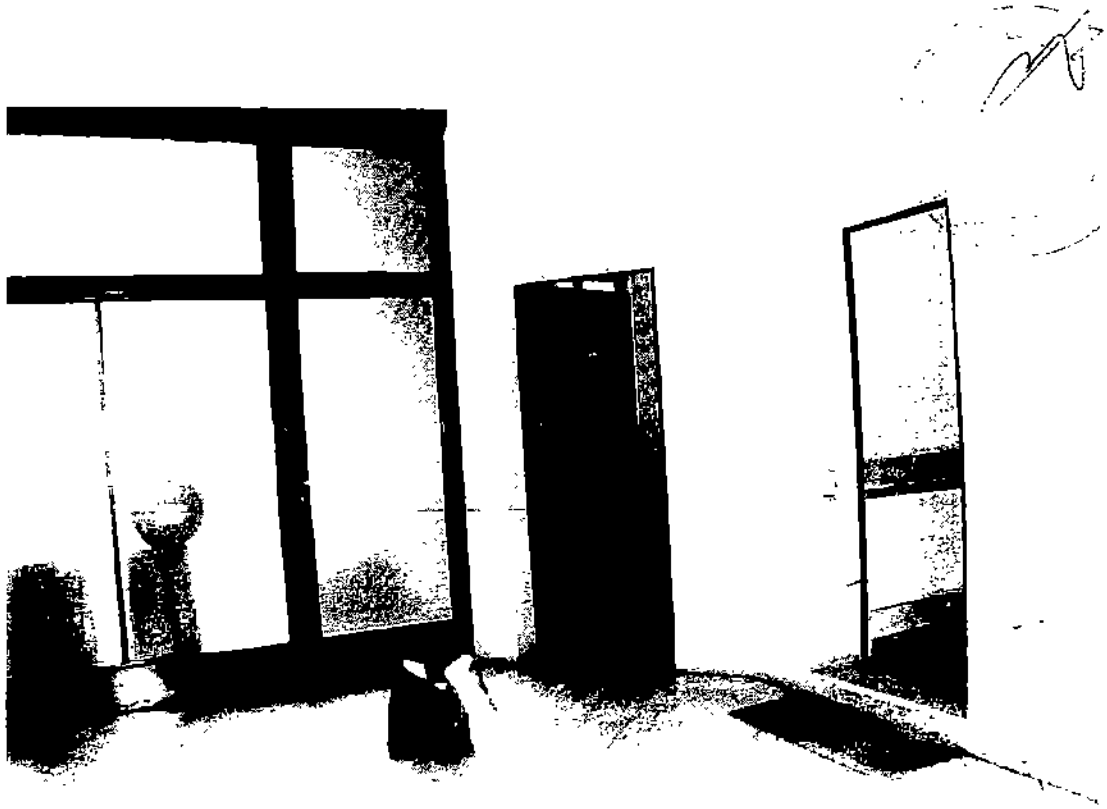
1525000034612

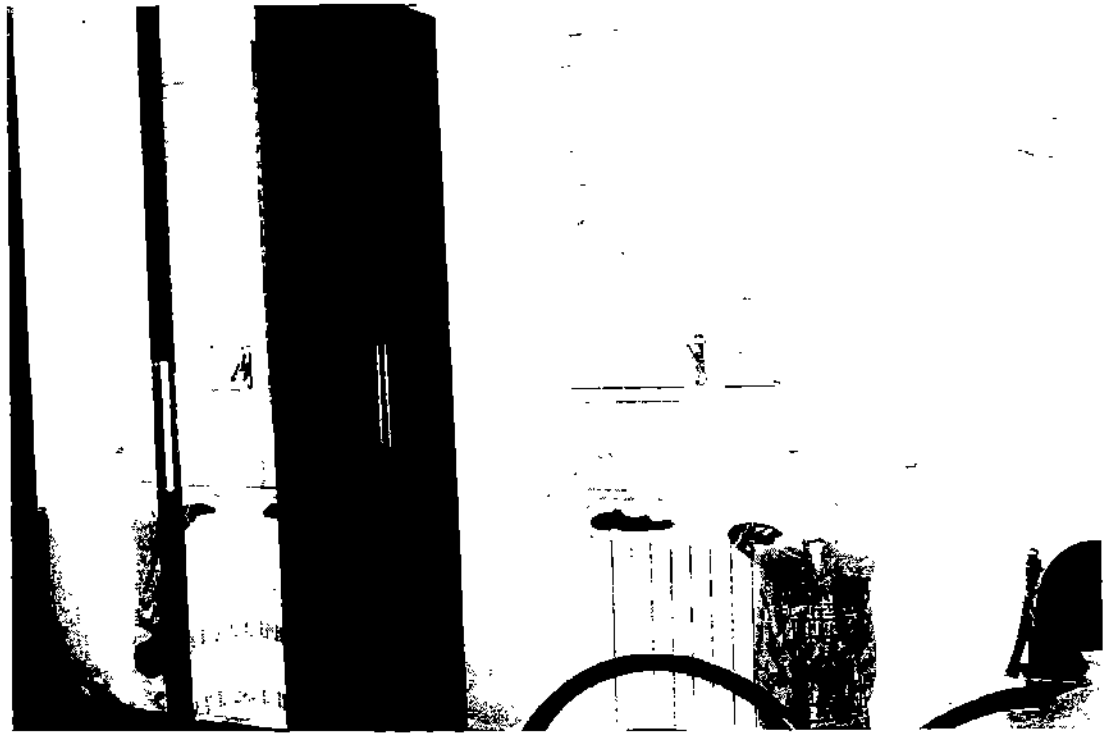
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE
DI BARANZATE (MI)

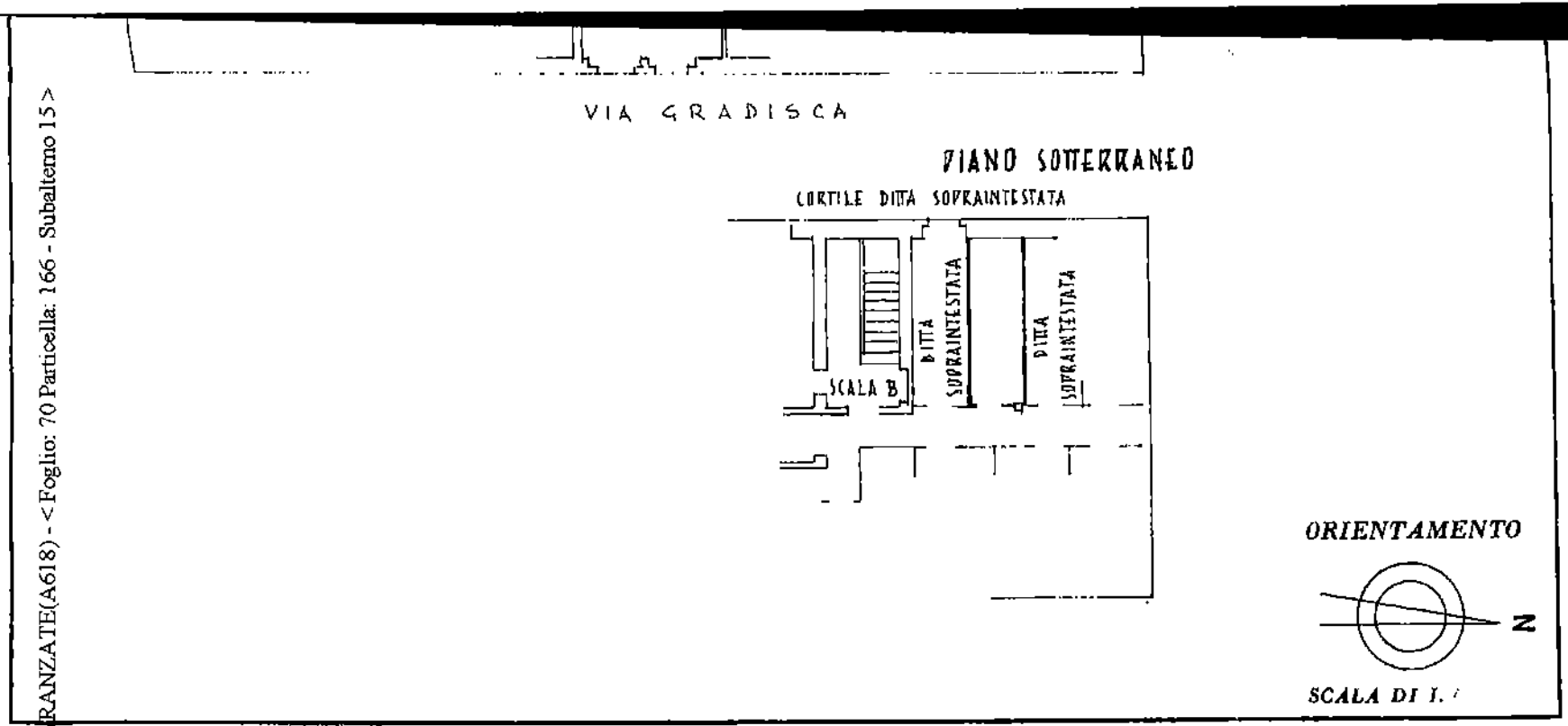
VIA GRADISCA N° 14
PIANO 1-S1-4 SCALA B







Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2012 - Comune di BARANZATE(A618) - <Foglio: 70 Particella: 166 - Subalterno 15 >
VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

PARTITA	
FOGLIO	70
MAPPALE	166
SUBALTERNO	15

Compilata dal DOTT. ING. RAFFAELE PIROVINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing.
della Provincia di MILANO
DATA 8.5.984
Firma: ing. Raffaele Pirovini

LIBRERIA DEGLI UFFICI
20121 MILANO
Via F. Turati 26 Telefono 650227

Data presentazione: 08/05/1984 - Data: 06/11/2012 - n. MI0796885 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

ta presentazione: 08/05/1984 - Data: 06/11/2012 - n. MI0796885 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

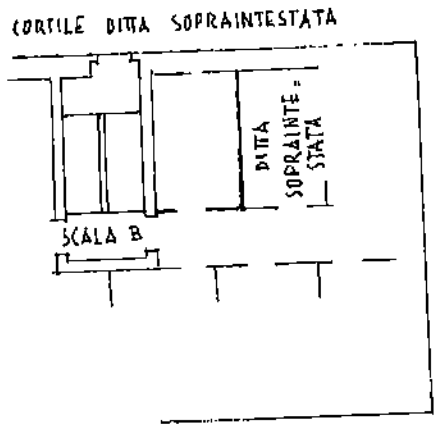
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLLATE *Via* GRADISCA 14

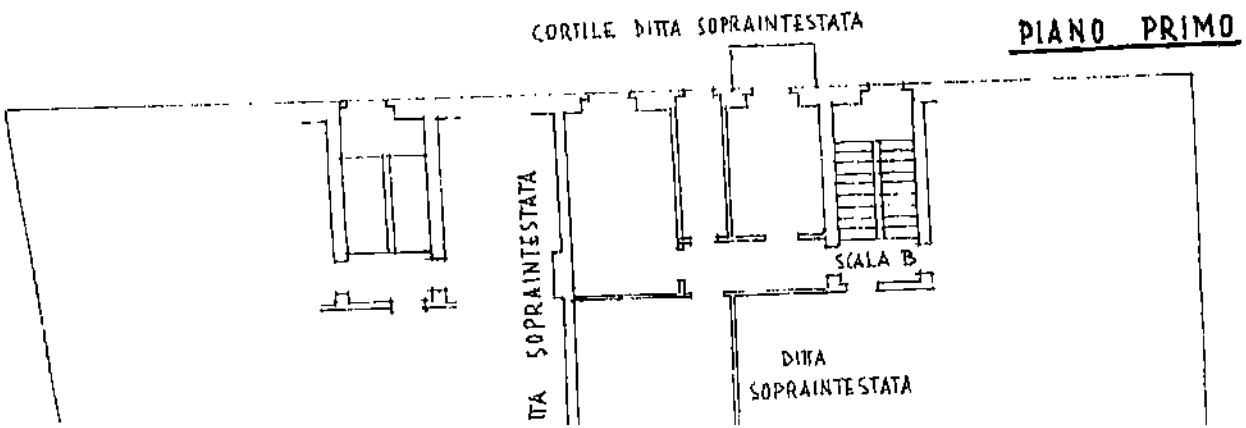
Ditta PIROVINI RAFFAELE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

PIANO SOTTOTETTO - QUARTO



PIANO PRIMO



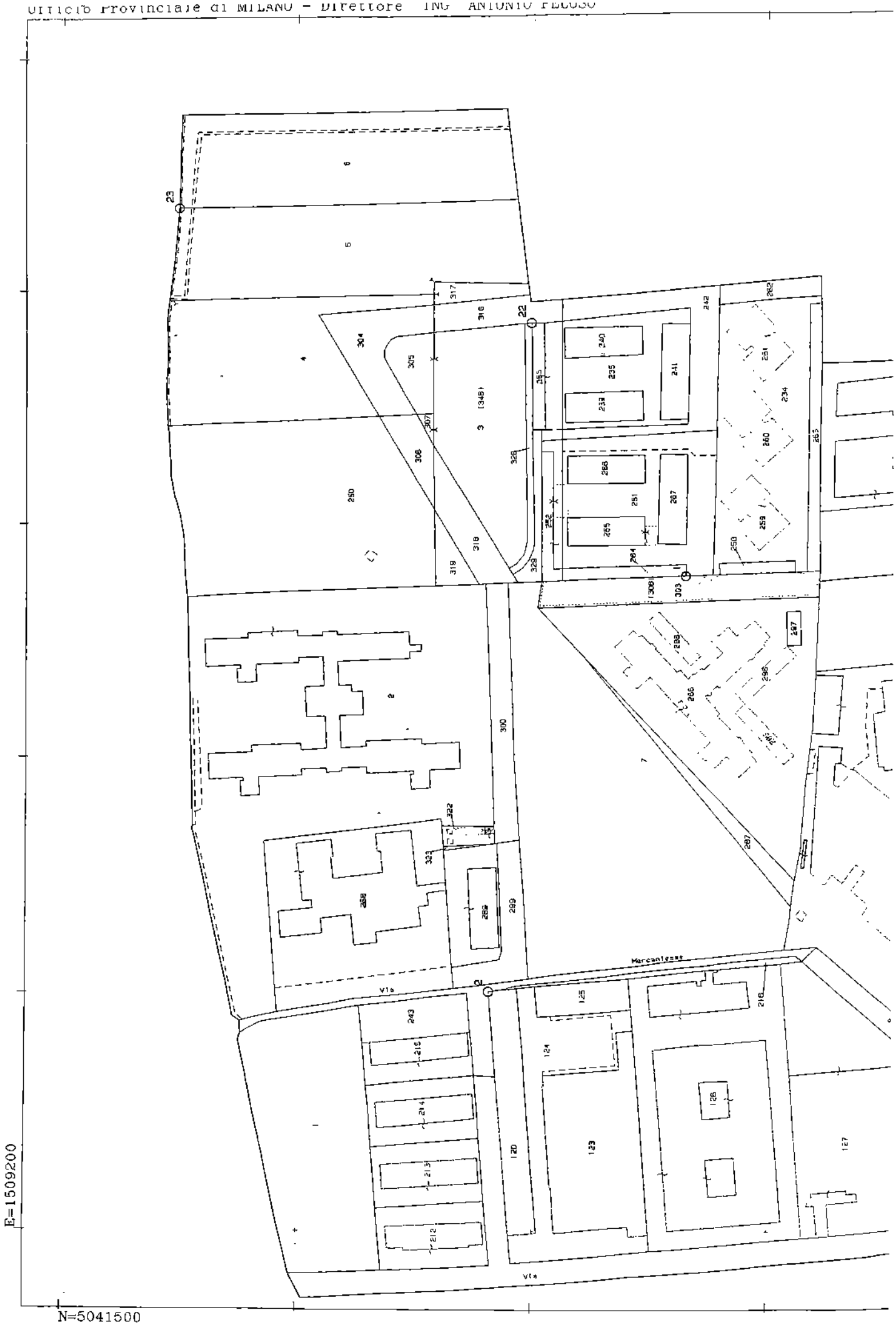
N=5040900
Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore ING ANTONIO PELUSO
Per Visura
Via Redipuglia
Via Gradisca
Via Asiago
Via Palmanova
Via Gorizia
Via Pelugnano
MARANZATE
70
Scala originale 1 1000
Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri
4-Apr-2012 18:33
Prot n T520224/2012

Particella 166

Comune BARANZATE
Foglio 70

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice. 776.000 x 552 000 metri

30-Set-2010 9 20
Prot n MI0729930/2010


E=1509200
N=5041500
Via
Via
Mercantesse