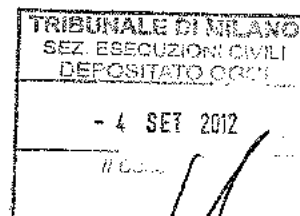


TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione: Veneto Banca SCPA contro ~~OMISSIS~~

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE per cespite ubicato nel
Comune di Baranzate (già comune di Bollate Fraz. Baranzate) (MI)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sig. Giudice dott.sa Cogliandolo, Giudice Esecutore della Sezione
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Milano, nell'udienza del
giorno 20 aprile 2012 ha conferito al sottoscritto dott. ing. Michele
Imponente, con studio in Via Mario Bianco n.5, Milano, iscritto all'Albo
professionale degli Ingegneri della Provincia di Milano al n°21840,
l'incarico di Esperto per la valutazione dell'immobile di proprietà del
signori ~~OMISSIS~~

Capitolo 1 Premessa

Il sottoscritto, per procedere alla valutazione ed al reperimento della documentazione, ha effettuato le seguenti operazioni:

- ha inviato comunicazione dell'incarico ricevuto in data 9 maggio 2012 con lettera raccomandata A/R ai debitori signor

e signora

e signora

, lettera

raccomandata A/R al creditore Veneto Banca SCPA Milano, presso lo Studio Legale avv. Giovanni Rizzo in Via Freguglia n.10 Milano per avvertire dell'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare in Via XX Settembre n.5 a Bollate del giorno 30 maggio 2012 alle ore 16, per la visita dell'immobile (v. All.D);

- In data 30 maggio 2012 è stato possibile accedere nell'unità immobiliare;

- sono stati effettuati sopralluoghi nelle zone limitrofe e reperimento informazioni presso istituti Immobiliari e finanziari per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative per stabilirne il giusto prezzo;

- presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bollate è stata richiesta la certificazione edilizia e di agibilità (v.All.E);

- visura presso la Conservatoria RR.II di Milano 2 per la richiesta della piantina catastale dell'immobile.

Capitolo 2 Identificazione Catastale dell'immobile

In base alle risultanze dei vigenti registri catastali, l'immobile sito in Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate) di proprietà del

signor

è censito:

N.C.E.U. del Comune di Bollate, al Foglio 70, Part. 214, Sub.35, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, al piano primo e settimo sottotetto, rendita Euro 216,91 (All.A).

L'immobile risulta di proprietà del signor

per il diritto di proprietà di quota 1/3 ed del signor per il diritto di proprietà di quota 1/3 e per il diritto di proprietà di quota 1/3 (v.All.A).

2.2 Coerenze dell'unità immobiliare

L'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo di Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già comune di Bollate Fraz. Baranzate), secondo la piantina catastale mostra le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo dal lato nord: altra proprietà, affaccio su cortile comune, Via XX Settembre, altra proprietà, corridoio comune (v. All.C).

La soffitta al piano settimo sottotetto ha le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune (v. All.C).

2.3 Estremi atto di pignoramento

L'unità immobiliare, appartamento al piano 1 con soffitta al piano 7, è stato oggetto di pignoramento come da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 15758/2011 del 13/09/11, richiedente avv. Giovanni Rizzo, Via Freguglia n.10 Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 07/10/11 ai numeri Rg/Rp 115547/70523.

L'atto di pignoramento riguarda il valore di € 132.734,23 oltre gli interessi legali e spese, a favore di Veneto Banca SCPA con sede a Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, contro il signor

nato a il

per il diritto di proprietà di quota

1/3 e della signora nata a

il per

il diritto di proprietà di quota 1/3 e signora

nata a C.F.

per il diritto di proprietà di quota 1/3 (v. All.A).

2.3.1 Estremi atto di provenienza

L'unità immobiliare, appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo sottotetto in Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Comune di Bollate Fraz.Baranzate), risulta al 20/01/2012 acquistato dal signor nato a

C.F. per il

diritto di proprietà di quota 1/3 e della signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3 e signora
nata a _____ il _____
per il diritto di proprietà di quota
1/3, per Atto di compravendita del 27/05/2005 rep. N. 79441/15978 del
notaio dr. Leonardo Soresi di Milano, Trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Milano 2 in data 01/06/2005 n.80541/41359 (All.A).

Capitolo 3 Descrizione del Bene

Il condominio di via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate è costituito da n.3 edifici allineati a pianta rettangolare di 7 piani fuori terra con copertura a due falde, con tipologia di tipo civile economico, in buono stato, la cui costruzione risale al 1962; l'appartamento è situato in angolo al piano primo verso Via XX Settembre, con soffitta al piano settimo della scala D (v.All.C foto n.1).

La facciata dell'edificio sulla Via XX Settembre è rivestita con mattoncini di colore rosso; le facciate presentano balconi e ampie finestre; le tapparelle sono di colore verde (v.All.C foto n.1).

Dal fronte stradale un cancello in ferro accede ad un giardino piantumato con vialetti che portano alle varie scale.

Ai vano scala si accede da un portoncino in ferro, da cui parte il corpo scale ai piani con ringhiera in tubolare di ferro verniciato rosso, con ascensore (v.All.C foto n.2).

Le pareti del vano scala sono tinteggiate di colore chiaro ed i pianerottoli sono in marmo posato a palladiana, mentre i gradini sono in marmo chiaro.

L'appartamento al piano primo ha il portoncino in legno (v. All.C foto n.3) ed affaccia in angolo sul cortile condominiale lato sud-est del fabbricato (v.All.C foto n. 1), e presenta come nella planimetria catastale una pianta rettangolare, così ripartita internamente: dalla porta di ingresso in legno si accede ad un corridoio disimpegno (v.All.C foto n. 4), da questo la camera soggiorno con finestra e porta finestra su balconcino (v.All.C foto n. 5,7) ed un cucinino con scaldabagno a gas per l'acqua sanitaria (v.All. C foto n. 6); accanto un bagno con doccia e finestra (v.All. C foto n. 8), ed una camera da letto con finestra (v.All. C foto n. 129).

Il pavimento dell'appartamento è rivestito di palladiana di marmo; le pareti sono di colore chiaro; il bagno ha una zoccolatura h 1,50m di piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il pavimento in piastrelle di ceramica scura.

Le finestre hanno gli infissi in alluminio bianco con doppio vetro e le tapparelle sono verdi in plastica.

La soffitta di pertinenza è situata al piano VII ed è chiusa da una porta.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato, mentre l'acqua sanitaria è riscaldata da una caldaia a gas presente in cucina.

Per consistenza edilizia si intende la superficie lorda di pavimento, misurata al filo esterno dei muri perimetrali ed alla mezzeria di quelli a confine con spazi comuni o con proprietà di terzi. La superficie commerciale è la sommatoria delle superfici lorde abitabili e delle aree pertinenziali ragguagliate con coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

Residenziale 1

Balcone 0,20

Soffitta non abitabile 0,20

Dalla piantina catastale la superficie dell'appartamento risulta di 45 mq;
il balcone ha una superficie complessiva di 3,4 mq; la soffitta al piano
settimo ha una superficie di circa 4,8 mq:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)
I	Residenza	45	1,00	45
I	Balcone	3,4	0,20	0,68
VII	Soffitta	4,8	0,20	0,96
Totale		53,20		46,64

Le spese annue condominiali ammontano per la gestione 2011/2012 a
circa €1.010,00 .

3.1 Descrizione Urbanistica

L'unità immobiliare si trova in Via XX Settembre n.5 nel Comune di
Baranzate (già Bollate), (Milano) in un edificio residenziale di tipo
economico degli anni '60.

Il quartiere è attrezzato con aree per il tempo libero a verde attrezzato
e servizi commerciali, e confina a sud/ovest con un'area adibita a
terziario/industriale; l'area comunale confina con l'Ospedale Sacco e
polo universitario del Comune di Milano.

L'area è poco distante da aree a verde, principalmente il Parco delle
Groane attrezzato con piste ciclabili.

La Via XX Settembre dista circa 400 metri dalla Via Milano.

La SP 46 Rho Monza e la SS Varesina collega Baranzate con i comuni limitrofi.

Capitolo 4 Stato Occupativo

L'unità immobiliare in oggetto in Via XX Settembre n.5 a Bollate al piano primo con soffitta al piano settimo risulta occupato dai proprietari.

Capitolo 5. Formalità, vincoli e oneri

Alla data del 20 gennaio 2012 le formalità pregiudizievoli a carico dell'unità immobiliare del signor

per il diritto di proprietà di quota 1/3 e della signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3 e signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3 sono come di seguito.

5.1 Ipoteche

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata sede Verbania (VB), C.F. 00118720036, a carico di

per il diritto di piena proprietà di quota 1/3 ciascuno, per la somma di capitale Euro 315.000,00.

a) Con atto di compravendita in data 27/05/2005 rep.79441/15978
dott. Leonardo Soresi notaio a Milano, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Milano 2 in data 01/06/2005 ai n.80541/41359,
l'immobile in oggetto passa dai signori _____ nato a

_____ il _____ e _____ nata a _____ il

_____ ciascuno titolare di quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in
regime di comunione legale;

b) I signori _____ e _____

_____ avevano acquistato con atto di compravendita in
data 14/04/2003 rep.43817 dott. Salvo Morsello notaio a Bollate
(MI), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data
28/04/2003 ai n.67270/42301 l'immobile in oggetto passa dai signor
_____ titolare della piena

proprietà;

c) Il signor _____ nato a _____ aveva

acquistato con atto di compravendita in data 13/07/2001
rep.89705/5486 dott. Franco Novelli notaio a Milano, trascritto
presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19/07/2001 ai
n.79750/51034 l'immobile in oggetto passa dalla signora

_____ titolare della piena proprietà;

d) la signora _____ aveva

acquistato con atto di compravendita in data 13/09/1989 rep.9850
dott. Cristina Sechi notaio a Milano, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Milano 2 in data 29/09/1989 ai n.77231/56960
l'immobile in oggetto passa dalla signora

Capitolo 7 Regolarità edilizia ed urbanistica

I documenti relativi all'immobile oggetto di causa in Via XX Settembre n.5 nel comune di Bollate sono (v. All.E):

- Licenza Edilizia in data 11 giugno 1962, atti 445/61
- Licenza Edilizia in data 30 luglio 1962
- Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 5 marzo 1965.

7.1 Normativa Urbanistica PRG

Dai documenti del PRG del Comune di Bollate, l'edificio di Via XX Settembre n.5 contraddistinto al foglio 70 mappale 214 è in zona omogenea B, Destinazione funzionale Residenziale.

Capitolo 8 Certificazioni

Per l'edificio condominiale che ha il riscaldamento centralizzato l'amministratore del condominio non ha ancora redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (segue).

Il Condominio non ha fornito la dichiarazione di conformità relativa all'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale Decreto alla legge 46/90.

Capitolo 9 Superficie immobile

Dalla piantina catastale la superficie dell'appartamento risulta di 45 mq; il balcone ha una superficie complessiva di 3,4 mq; la soffitta al piano settimo ha una superficie di circa 4,8 mq. La superficie commerciale dell'appartamento con balcone, e soffitta risulta:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)
I	Residenza	45	1,00	45
I	Balcone	3,4	0,20	0,68
VII	Soffitta	4,8	0,20	0,96
Totale		53,20		46,64

9.1 Valutazione immobile con il metodo sintetico comparativo

Una valutazione del bene oggettiva si ottiene tenendo presente tutti i fattori che concorrono alla definizione commerciale, senza trascurare i valori reali correnti e di mercato, basati su criteri comparativi con immobili aventi le stesse caratteristiche commerciali, tipologie analoghe ed ubicati nella stessa area urbana.

I valori sono stati assunti da effettive transazioni commerciali definite nell'ultimo periodo.

Infine non si possono trascurare, i problemi di carattere giudiziario, la mancanza della certificazione di conformità degli impianti elettrici dell'appartamento al Decreto 22/1/08 n. 37 (nuova legge 46/90) e la certificazione energetica.

Il valore di mercato di un appartamento nella zona secondo le tabelle dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il II semestre 2011 per il Comune di Baranzate, fascia/zona codice di zona B1, Microzona catastale n.1, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico popolare con tipologia prevalente Normale è di 1.400,00-1.500,00 €/mq.

Secondo le quotazioni di altre agenzie immobiliari, il costo medio di appartamenti residenziali nel Comune di Baranzate in buono stato abitabili risulta di circa 1.984,00 €/mq.

I fattori correttivi del valore a favore dell'appartamento al piano primo di Via XX Settembre n.5 a Baranzate sono l'affaccio su un cortile tranquillo (+5%), la luminosità (+5%), la facilità di parcheggio nella strada (+5%), la richiesta di appartamenti inferiori a 50 mq (+5%), sommano il 20% di incremento.

Pertanto il valore dell'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo, supposto in stato di manutenzione buono, risulta:

$1.500,00 \text{ €/mq} + 20\% = 1.800,00 \text{ €/mq}$ ottenendo un valore di:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)	Valore di Mercato Unitario (€/mq)	Valore di Mercato (€)
I	Residenza	45	1,00	45		
I	Balcone	3,4	0,20	0,68		
VII	Soffitta	4,8	0,20	0,96		
Totale		53,20		46,64	1.800,00	83.952,00

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento con soffitta risulta di **€83.952,00**

Il valore di mercato della quota 1/3 risulta **€ 27.984,00**

9.2 Ipotesi di immobile occupato

Il valore, nel caso di immobile locato, si riduce con una oscillazione tra il 30% ed il 20% a seconda della regolarità del contratto di affitto.

Si suppone una riduzione del valore del 20%, ottenendo per l'appartamento al piano quarto con soffitta al piano quinto il valore di:

$46,64 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times (100\% - 20\%) = \text{€ } 67.161,60$

Il valore di mercato della quota 1/3 risulta **€ 22.387,20**

Capitolo 10 Conclusioni

L'unità immobiliare ad uso abitazione al piano I con soffitta al piano VII consiste in un bilocale composto da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto; al piccolo balcone si accede dal soggiorno; un locale soffitta nel sottotetto al piano settimo.

L'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo ha una superficie commerciale di 46,64 mq.

L'immobile è stato oggetto di atto di pignoramento in data 13/09/11 da parte di Veneto Banca SCPA per l'importo di €132.734,23 oltre agli interessi legali ed alle spese necessarie.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo di Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate), nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione supposte buone, libero da persone e cose, risulta pari ad

Euro €83.952,00

Il valore di mercato della quota 1/3 risulta **€ 27.984,00**

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo di Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate), nelle attuali condizioni di conservazione e

manutenzione supposte buone, occupato, risulta pari ad Euro
67.161,60

Il valore di mercato della quota 1/3 risulta € **22.387,20**

Ritenendo di aver completato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice
Esecutivo dott.sa Cogliandolo, il sottoscritto rassegna la presente
relazione costituita da n. 15 pagine ed Allegati, e rimane a disposizione
per ogni eventuale chiarimento.

Milano, 31 agosto 2012

Il Perito Estimatore

dott. ing. Michele Imponente



Allegati

A Elenco trascrizioni (foglio separato)	pagg.3
B Descrizione del bene con identificazione catastale (foglio separato)	pagg.5
C Fotografie esterne ed interne dell'appartamento, planimetria catastale ed estratto di mappa	pagg.4 + 5 fogli
D Avvisi di ricevimento delle Raccomandate per inizio Operazioni Peritali e lettere	pagg.4
E Licenza Edilizia, certificato di abitabilità	pagg.3

Attestazione invio copia della relazione in formato elettronico al creditore
precedente presso lo Studio legale avv. Giovanni Rizzo
mail: ed agli esecutati per
posta ordinaria.



Foto n.1 Edificio Condominiale Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, Appartamento ad angolo piano 1, lato strada

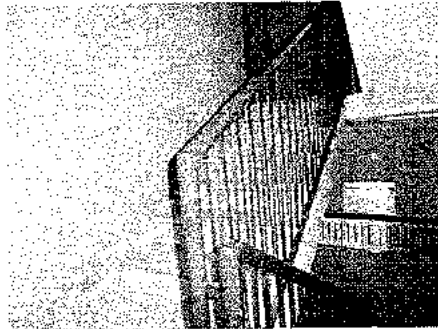


Foto n.2 Edificio Condominiale Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, vano scale

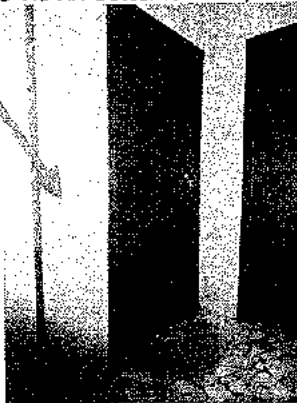


Foto n.3 Edificio Condominiale Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, planerottolo



Foto n.4 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1 ingresso



Foto n.5 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1
soggiorno a sinistra la cucina



Foto n.6 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1 cucina



Foto n.7 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1 balcone

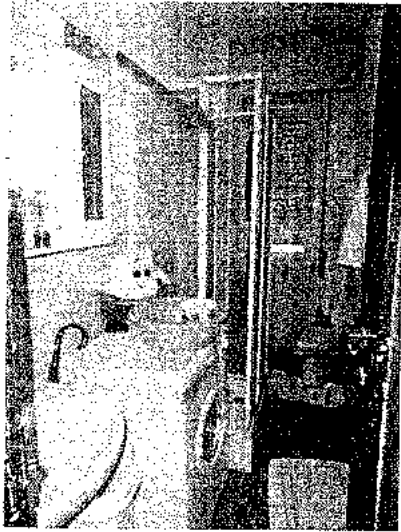


Foto n.8 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1 bagno



Foto n.9 Condominio Via XX Settembre n.5, Comune di Baranzate, scala D apt piano1 camera letto

MODULARIO
F. - Cat. E. U. - III



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

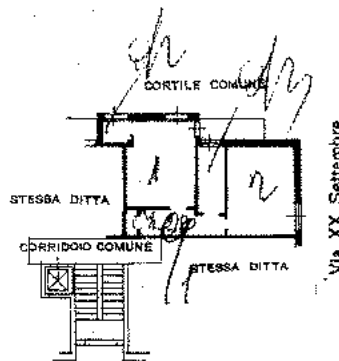
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOLLATE Via Via XX Settembre

Ditta per Sede in Milano

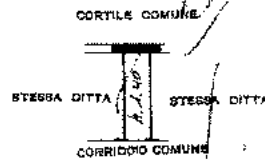
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDA N. M. 143675

PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

BOLLANTE (900) - < Foglio: 70 - Protocollo: 211 - Suballegato 33 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. GIOVANNI PAVESI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Milano

DATA 2 GIU. 1964

Firma: G. Pavese

C. Comune di

DATA

PROT. N°

C. Comune di

DATA

PROT. N°

C. Comune di

DATA

PROT. N°

Allegato A

Formalità, vincoli e oneri

Alla data del 20 gennaio 2012 le formalità pregiudizievoli a carico dell'unità immobiliare del signor

per il diritto di proprietà di quota 1/3 e della signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3 e signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3 sono come di seguito.

Ipotecche

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata sede Verbania (VB), C.F. 00118720036, a carico di

per il diritto di piena proprietà di quota 1/3 ciascuno, per la somma di capitale Euro 315.000,00.

Pignoramento

- Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 15758/2011 del 13/09/11, richiedente avv. Giovanni Rizzo, Via Freguglia n.10 Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 07/10/11 ai numeri Rg/Rp 115547/70523.

L'atto di Pignoramento riguarda il valore di € 132.734,23 oltre gli interessi legali e spese, a favore di Veneto Banca SCPA con sede a Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, contro il signor

diritto di proprietà di quota

1/3 e della signora

per

il diritto di proprietà di quota 1/3 e signora

per il diritto di proprietà di quota 1/3.

Ventennale storico Trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizioni

Dal controllo del ventennale storico della Conservatoria dei R.I. di Milano 2 al giorno 20 gennaio 2012 si ha la seguente situazione dell'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo, sito in Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate) a Milano, in atti:

Al ventennio:

- a) Con atto di compravendita in data 27/05/2005 rep.79441/15978 dott. Leonardo Soresi notaio a Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 01/06/2005 ai n.80541/41359, l'immobile in oggetto passa dai signori

ciascuno titolare di quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale;

b) I signori

..... avevano acquistato con atto di compravendita in data 14/04/2003 rep.43817 dott. Salvo Morsello notaio a Bollate (MI), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 28/04/2003 ai n.67270/42301 l'immobile in oggetto passa dal signor titolare della piena proprietà;

c) il signor aveva acquistato con atto di compravendita in data 13/07/2001 rep.89705/5486 dott. Franco Novelli notaio a Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19/07/2001 ai n.79750/51034 l'immobile in oggetto passa dalla signora

..... titolare della piena proprietà;

d) la signora aveva acquistato con atto di compravendita in data 13/09/1989 rep.9850 dott. Cristina Sechi notaio a Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 29/09/1989 ai n.77231/56960 l'immobile in oggetto passa dalla signora

Allegato B

Descrizione del Bene

Il condominio di via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate è costituito da n.3 edifici allineati a pianta rettangolare di 7 piani fuori terra con copertura a due falde, con tipologia di tipo civile economico, in buono stato, la cui costruzione risale al 1962; l'appartamento è situato in angolo al piano primo verso Via XX Settembre, con soffitta al piano settimo della scala D (v.All.C foto n.1).

La facciata dell'edificio sulla Via XX Settembre è rivestita con mattoncini di colore rosso; le facciate presentano balconi e ampie finestre; le tapparelle sono di colore verde (v.All.C foto n.1).

Dal fronte stradale un cancello in ferro accede ad un giardino piantumato con vialetti che portano alle varie scale.

Al vano scala si accede da un portoncino in ferro, da cui parte il corpo scale ai piani con ringhiera in tubolare di ferro verniciato rosso, con ascensore (v.All.C foto n.2).

Le pareti del vano scala sono tinteggiate di colore chiaro ed i pianerottoli sono in marmo posato a palladiana, mentre i gradini sono in marmo chiaro.

L'appartamento al piano primo ha il portoncino in legno (v. All.C foto n.3) ed affaccia in angolo sul cortile condominiale lato sud-est del fabbricato (v.All.C foto n. 1), e presenta come nella planimetria catastale una pianta rettangolare, così ripartita internamente: dalla porta di ingresso in legno si accede ad un corridoio disimpegno (v.All.C

foto n. 4), da questo la camera soggiorno con finestra e porta finestra su balconcino (v.All.C foto n. 5,7) ed un cucinino con scaldabagno a gas per l'acqua sanitaria (v.All. C foto n. 6); accanto un bagno con doccia e finestra (v.All. C foto n. 8), ed una camera da letto con finestra (v.All. C foto n. 129).

Il pavimento dell'appartamento è rivestito di palladiana di marmo; le pareti sono di colore chiaro; il bagno ha una zoccolatura h 1,50m di piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il pavimento in piastrelle di ceramica scura.

Le finestre hanno gli infissi in alluminio bianco con doppio vetro e le tapparelle sono verdi in plastica.

La soffitta di pertinenza è situata al piano VII ed è chiusa da una porta.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato, mentre l'acqua sanitaria è riscaldata da una caldaia a gas presente in cucina.

Per consistenza edilizia si intende la superficie lorda di pavimento, misurata al filo esterno dei muri perimetrali ed alla mezzeria di quelli a confine con spazi comuni o con proprietà di terzi. La superficie commerciale è la sommatoria delle superfici lorde abitabili e delle aree pertinenziali ragguagliate con coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

Residenziale 1

Balcone 0,20

Soffitta non abitabile 0,20

Dalla piantina catastale la superficie dell'appartamento risulta di 45 mq; il balcone ha una superficie complessiva di 3,4 mq; la soffitta al piano settimo ha una superficie di circa 4,8 mq:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)
I	Residenza	45	1,00	45
I	Balcone	3,4	0,20	0,68
VII	Soffitta	4,8	0,20	0,96
Totale		53,20		46,64

Le spese annue condominiali ammontano per la gestione 2011/2012 a circa €1.010,00 .

Descrizione Urbanistica

L'unità immobiliare si trova in Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate), (Milano) in un edificio residenziale di tipo economico degli anni '60.

Il quartiere è attrezzato con aree per il tempo libero a verde attrezzato e servizi commerciali, e confina a sud/ovest con un'area adibita a terziario/industriale; l'area comunale confina con l'Ospedale Sacco e polo universitario del Comune di Milano.

L'area è poco distante da aree a verde, principalmente il Parco delle Groane attrezzato con piste ciclabili.

La Via XX Settembre dista circa 400 metri dalla Via Milano.

La SP 46 Rho Monza e la SS Varesina collega Baranzate con i comuni limitrofi.

Identificazione Catastale dell'immobile

In base alle risultanze dei vigenti registri catastali, l'immobile sito in Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già Bollate) di proprietà del signor

e

signora

e signora

è censito:

N.C.E.U. del Comune di Bollate, al Foglio 70, Part. 214, Sub.35, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, al piano primo e settimo sottotetto, rendita Euro 216,91 (All.A).

L'immobile risulta di proprietà del signor

per il diritto di proprietà di quota 1/3 ed del

signor

per il diritto di proprietà di

quota 1/3 e

per il diritto di proprietà di

quota 1/3 (v.All.A).

Coerenze dell'immobile

L'appartamento al piano primo con soffitta al piano settimo di Via XX Settembre n.5 nel Comune di Baranzate (già comune di Bollate Fraz. Baranzate), secondo la piantina catastale mostra le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo dal lato nord: altra proprietà, affaccio su cortile comune, Via XX Settembre, altra proprietà, corridoio comune (v. All.C).

La soffitta al piano settimo sottotetto ha la seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune (v. All.C).

COMUNE DI BOLLATE
PROVINCIA DI Milano

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Srl IMMOBILIARE VIZZARRI
per conto della Spa Imm. CEN
in data 12.12.61 e successiva planimetria del 23.3.62
con la quale chiede di essere autorizzato a
costruire tre stabili ad uso abitazione con negozi

in questo Comune al mapp. N. 50 in via 19 Maggio

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 8.6.62 sulla
planimetria presentata, e progetto qui unito
Ulto il referto del tecnico comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficio sanitario in data 8.5.62 come sopra;

Visto il Regolamento comunale di polizia igienica locale emanato dalle autorità comunali;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge N. 1150 del 1962;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge comunale e autorizzata;

Visto il Cod. Civ. Libro Terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 530 e D. P. R. 19/3/1956 N. 303.

AUTORIZZA

Il Sig. Srl IMMOBILIARE VIZZARRI per conto della
Spa Imm. CEN

Ad eseguire i lavori di cui è data l'ubicazione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato secondo le migliori norme dell'arte, perizia, tecnica, igienica, decorosa ed usata alla sua destinazione, tanto per quanto al suo impianto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni del proprietario e l'assunto di essere l'unico e l'unico responsabile di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come della modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si affida l'esecuzione dei lavori secondo il contenuto di quanto è contenuto nei disegni presentati.

Il Sindaco
11 giugno 1962



Pratica N.

COMUNE DI BOLLATE

PROVINCIA DI MILANO

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. S. P. A. G. E. N.

in data 24.6.62 con la quale chiede di essere autorizzato a
costruire n° 3 stabili con modifiche sul progetto
precedentemente approvato

in questo Comune al mapp. N. 60/a in via 10. Maggio

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 28. Luglio 62

Udito il referto del Tecnico comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data 28. Luglio 62

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge comunale e provinciale;

Visto il Cod. Civ. Libro Terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 530.

A U T O R I Z Z A

in nome del Sig. S. P. A. G. E. N.

Ad eseguire i lavori di cui si tratta, sotto l'osservazione delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistata, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.



IL SINDACO
[Signature]

il 30. Luglio 1962

Protico N. 445/61

COMUNE DI BOLLATE
PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista l'istanza del Signor IGNAZIO CEN S.p.A.

perchè venga dichiarato abitabile
l'edif. COSTRUZIONI (n°2) della casa (URBANA) di proprietà
di IGNAZIO CEN S.p.A.

sita in Bollate XXI SETTEMBRE N. 3-5
composta di N. 252 vani utili e N. 224 vani accessori, mappale N. 10/d

Visto il referto del Tecnico comunale in data 21.1.1965

Visto il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data 10.6.1964

Vista la ricevuta N. 362 in data 6 GENNAIO 1965 comprovante il
pagamento all'Ufficio del Registro di ROMA 41.2.475.000 della prescritta tassa di
concessione governativa;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul
materiale da costruzione impiegato;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi sanitarie, 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

A U T O R I Z Z A

L'ABITABILITÀ della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

A partire dal
10 Giugno 1964

il 5 MARZO 1965



IL SINDACO

Belfiore

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - Urbana o rurale.

El presente proyecto de ley tiene por objeto...

El presente proyecto de ley tiene por objeto...



1/1/1990



Regione
Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1525000030712

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo **XX SETTEMBRE**
N. civico 3
Comune **BARANZATE**
Provincia **MILANO**
C.A.P. 20021
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15250 - 000307 / 12
Registrato il 16/10/2012
Valido fino al 16/10/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Andrea Emanuele LO PRESTI**
Numero di accreditamento 20195

Dati catastali

Comune catastale		BARANZATE		Sezione		Foglio		70		Particella		214	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
35													

Dati edificio

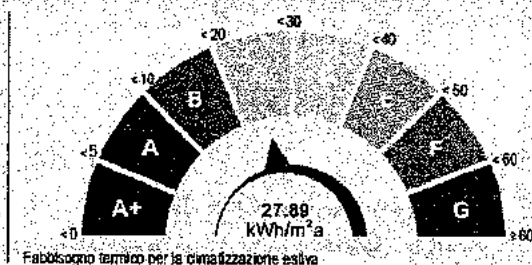
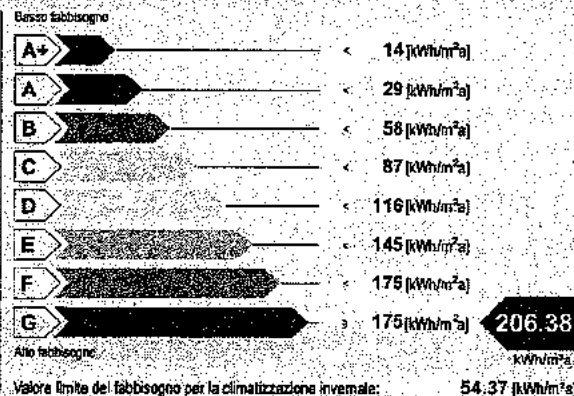
Provincia **Milano**
Comune **BARANZATE**
Indirizzo **VIA XX SETTEMBRE, 3**
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno **2404(GG)**
Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **1961-1976**
Superficie utile **35,24 [m²]**
Superficie disperdente (S) **49,92 [m²]**
Volume lordo riscaldato (V) **129,27 [m³]**
Rapporto S/V **0,39 [m²]**
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

Mappa



Classe energetica - EP_H **Zona climatica** **E**

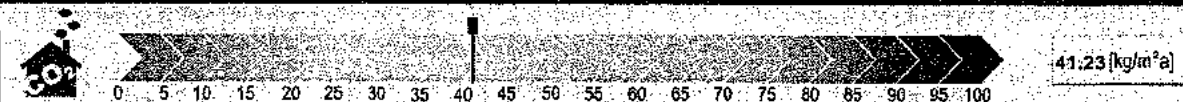
Classe energetica - ET_C



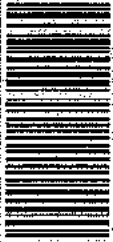
Richiesta rilascio targa energetica

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

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 16/10/2022



1526000030712

valido fino al 16/10/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_w	124.59 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_c	27.89 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_w	22.64 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	206.38 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_c	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_w	34.66 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fondi rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{p,rd}$	60.00[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,ac}$	65.00[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,rd+ac}$	61.00[%]
Totale per usi termici EP_t	241.05 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_{ill}	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	1250.00		
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 checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

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

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

Note

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

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 le 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/5016 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Andrea Emanuele LO PRESTI

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 Certificato Energetico Edificio Regionale.