

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzioni

Procedura Esecutiva n. 406/2017 R.G.E.

Giudice Esecutore

Dott.ssa Simona Caterbi

Dott.ssa Marianna Galioto

Creditore Procedente

[REDACTED]

con

Avv. Fabio Del Re

C.F. DLR FBA 69B07 B180E

Creditore Interventuto

[REDACTED]

con

Avv. Bellotti Marcella

C.F. BLLMCL82M65C139X

Esecutato

[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato

Arch. Laura Favazzi

data nomina per l'incarico 01/12/2017

data di giuramento: 21/01/2018

richiesta di proroga udienza 60 gg: 20/05/2018

data udienza: 18/10/2018

INDICE

SCHEDA DI SINTESI	3
0. - PREMESSA.....	4
1. - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
3. - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE.....	6
4. - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	7
5. - STATO DI POSSESSO.....	8
6. - PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	8
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	8
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	8
8. - FORMALITA' , VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	9
9. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	10
10. - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	10
11. - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	11
Allegati.....	12

0 – PREMESSA

Con ordinanza in data 01/12/2017 dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simona Caterbi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 21/01/2018 la sottoscritta si impegnavo ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore Dott.ssa Simona Caterbi, hanno avuto inizio in data 25/05/2018 alle ore 17.15, attraverso un sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Gramsci 68, Rozzano (MI).

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., anche la [REDACTED] attualmente proprietaria e residente nell'appartamento.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'appartamento ed è stato eseguito un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visura storica dell'immobile con relativa pianta catastale
- Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei registri Immobiliari
- Visura dell'immobile e degli atti di fabbrica relativi all'immobile
- Richiesta di eventuali pratiche edilizie depositate relative all'immobile in oggetto
- Certificazione energetica
- Eventuali spese condominiali gravanti sull'immobile

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dalla documentazione agli atti, verificata in sede di sopralluogo e dall'analisi dei documenti stessi, si rileva la proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo identificata in:

- Toponomastica comunale : Via Gramsci 68, piano Primo - 20089 Quartiere Cassino Scanasio - Rozzano (MI)

- Catasto fabbricati del Comune di Rozzano (MI):

Unità immobiliare: Foglio 9, Particella 305, subalterno 23 categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita €. 596,51

Unità immobiliare: Foglio 9, Particella 306 (ex particella 308), subalterno 21 categoria C/6 garage, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 59,65.

Appartamento composto da: disimpegno ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, camera da letto con affaccio sul balcone, bagno, seconda camera da letto; cantina e garage al piano seminterrato.

-Coerenze :

Appartamento: Sito in un complesso condominiale indipendente in via Gramsci 68, Rozzano ed inserito all'interno di un giardino di proprietà condominiale; l'appartamento si trova al piano primo.

Dalla planimetria catastale e dal sopralluogo si evince che l'appartamento risulta libero su due lati, avendo affacci finestrati verso sud-est e sud-ovest.

Vano accessorio Cantina: risulta essere ubicato al piano -1 parzialmente interrato; non si è potuto provvedere all'accesso ed al sopralluogo in quanto la proprietaria era sprovvista di chiavi.

Vano accessorio Garage: è inserito nella zona autorimessa, situata al piano interrato e coperta da una struttura ipogea illuminata naturalmente tramite grandi grigliati a soffitto, aperti sul giardino sovrastante.

Il garage di proprietà è ubicato presso la zona più vicina alla rampa di accesso all'autorimessa come si evince dalla pianta catastale.

3 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nella zona nord-est del comune di Rozzano (MI), in via Gramsci 68, all'interno del quartiere denominato Cassino Scanasio, in prossimità del Castello Visconteo di Cassino Scanasio e dell'imbocco dello svincolo A50 - Tangenziale Ovest Rozzano.

L'appartamento si trova all'interno di un fabbricato di pianta simmetrica con due accessi a due civici separati su Via Gramsci. A questi si accede tramite un camminamento asfaltato collegato al passaggio pedonale di Via Gramsci.

L'ingresso che corrisponde al civico 68, è costituito da un portone in alluminio e vetro, dotato di sistema citofonico al suo fianco.

L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il piano terra è rialzato rispetto al piano stradale tramite due piccole rampe di scale in marmo: una esterna al portone d'ingresso composta da due alzate ed una interna, composta da tre alzate.

Dal piano rialzato l'accesso ai piani superiori è servito tramite un corpo scale e da un vano ascensore.

Al piano interrato si trovano le cantine, i locali tecnici e l'accesso alla zona autorimessa. Il percorso di collegamento a queste aree rimane aperto tramite un loggiato che affaccia verso l'area giardino esterna.

Ai lati opposti dello stabile sono ubicate le due rampe per accedere alle autorimesse interrate site nella parte posteriore del complesso. Gli accessi alle autorimesse sono chiusi da portoni in ferro apribili con automatismo. Il giardino di pertinenza condominiale è delimitato sul fronte di via Gramsci da delle recinzioni in ferro, che si interrompono nel viale centrale pedonale di ingresso alle due unità.

La facciata esterna è rivestita da piastrelle con colorazione chiara in corrispondenza del piano rialzato e del perimetro a balaustra dei balconi e da piastrelle vetrificate di colorazione scura (verde oliva) per il resto del fabbricato. Tutti i balconi aggettanti su Via Gramsci sono dotati di struttura a pilastri metallici di colore bianco e di tende da sole a movimento meccanico di colore verde scuro, adibite a schermatura/ombreggiatura.

Attraverso un esame degli atti di fabbrica emerge come lo stabile (progettato e costruito negli anni '74/'75) sia stato progettato con strutture in cemento armato e laterizio armato, la copertura a falde con tegole in cemento, pluviali in PVC. Pluviali presumibilmente inseriti all'interno del pacchetto murario perimetrale in quanto non compaiono visibilmente in facciata.

Lo stabile si trova all'interno del tessuto urbano consolidato (PGT, art. 22 del piano delle regole – norme tecniche di attuazione) in ambito contraddistinto come tessuto residenziale disomogeneo saturo del Comune di Rozzano.

Il complesso non rientra all'interno di aree di interesse o di vincoli particolari.

4 – DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Il bene oggetto di perizia consiste in un appartamento sito al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere da letto, bagno ed un balcone loggiato a cui si può accedere dal soggiorno, dalla cucina e da una delle due camere da letto.

L'immobile così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella planimetria, presenta affacci rivolti su due lati dell'edificio: sud-est e sud-ovest.

All'appartamento si accede dal pianerottolo del primo piano tramite una porta blindata rivestita in legno in buono stato.

L'ingresso in piastrelle di marmo perlato di Sicilia da cm 50 x 25 funge da disimpegno alle varie aree dell'appartamento alle quali si accede tramite porte vetrate in legno, tranne che per il ripostiglio e per le camere, le cui porte sono pannellate interamente in legno.

Dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ed al disimpegno che serve la zona notte. Un piccolo ripostiglio è situato a lato della porta d'ingresso.

Il soggiorno è rivestito da piastrelle in marmo perlato di Sicilia. E' presente una portafinestra vetrata in legno a due ante per l'accesso al balcone, il quale corre lungo tutto il lato sud-ovest della proprietà (via Gramsci). Il balcone ha una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro da cm 25 x 12.

La cucina presenta pavimenti in ceramica con piastrelle quadrate da cm 33 x 33 e rivestimento sempre in ceramica con piastrelle cm 25 x 25 fino ad un'altezza di cm 240. Anche qui è presente una portafinestra in legno e vetro a due ante di accesso al balcone.

Il disimpegno notte, rivestito con pavimento in piastrelle di marmo, permette l'accesso alle due camere ed al bagno.

Entrambe le camere, rivestite con pavimento in parquet tipo industriale a listelli di rovere posato a mosaico, sono di metratura simile; una camera presenta una finestra a due ante con affaccio sul lato sud-est, l'altra è dotata di portafinestra per l'accesso al balcone.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica da cm 20 x 25 sia a pavimento che a parete fino ad un'altezza di cm 235. E' presente una finestra con affaccio sud-est. Presenta un doppio lavabo con top in Rosa di Portogallo, rubinetterie Mamoli, wc, bidet, vasca e lavatrice con attacco carico/scarico sottotraccia.

L'altezza di tutti locali dell'appartamento è di cm 300.

Tutti i serramenti sono in legno color noce con specchiature in vetrocamera. Le tapparelle in metallo smaltato bianco si impacchettano all'interno di cassonetti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, all'interno dell'appartamento sono presenti radiatori in ghisa.

Le pareti in intonaco rasato a gesso sono in buono stato e l'impianto elettrico è sottotraccia.

5 – STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà 1/1 della signora [REDACTED] residente in via Gramsci 68 [REDACTED]

Secondo il certificato di residenza e stato di famiglia, il nucleo familiare è composto dalla signora [REDACTED] e dal marito [REDACTED] in regime di Separazione dei Beni.

In data 28/11/2011 è stata trascritta la costituzione di un fondo patrimoniale a favore di entrambi i coniugi relativamente alla proprietà dell'immobile oggetto di perizia; fondo patrimoniale revocato in data 18/06/2012 attraverso domanda giudiziale con Registro Generale n.61472 e Registro Particolare n.41788.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dalla famiglia della Signora [REDACTED].

6 – PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ottenuta tramite la consultazione di Ispezione Ipotecaria telematica ventennale eseguita presso la Conservatoria - Uffici di Milano 2 e dall'analisi effettuata dal notaio dottor Rosario Franco, è stato possibile considerare l'exkursus di proprietà dell'immobile ed è stato rilevato che la proprietà risulta essere sempre stata della signora [REDACTED] (con atto di donazione a rogito del 15/02/1996, trascritto in data 23/02/1996).

7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione case coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuna

Oneri di natura condominiale: nessuna

7.2 Regolarità edilizia del bene eseguito

Conformità castale:

Dal confronto tra la pianta catastale depositata e lo stato dei luoghi esaminati in fase di sopralluogo si è potuto appurare di non esserci difformità rilevanti

1 - al momento del sopralluogo la proprietaria definiva verbalmente di essere agli arresti domiciliari, obbligo che a suo dire era prossimo alla scadenza.

8 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Trascrizioni:

a- Trascrizione contro:

Costituzione di fondo patrimoniale.

Registro Particolare 82930 - Registro Generale 135321 del 28/11/2011

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

b- Trascrizione contro:

Revoca atti soggetti a trascrizione.

Registro Particolare 41788 - Registro Generale 61472 del 18/06/2012

A favore: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].

Contro [REDACTED], [REDACTED].

c- Trascrizione contro:

Verbale di Pignoramento Immobili.

Registro Particolare 13836 - Registro Generale 21379 del 24/02/2017

A favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle informazioni reperite tramite l'amministrazione condominiale Studio C.R. del geometra Colleoni Rosario di Rozzano, il fabbricato risultava sprovvisto di certificazione energetica per tanto si è provveduto alla stesura della certificazione energetica dell'appartamento.

10 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è stata oggetto di rilievi di verifica dimensionale, al seguito dei quali si evidenziano i seguenti dati:

Superficie calpestabile:

- Ingresso disimpegno	9.39 mq
- Ripostiglio	1.68 mq
- Soggiorno	16.22mq
- Cucina	10.82mq
- Disimpegno notte	2.92 mq
- Camera 1	16.89 mq
- Camera 2	17.51 mq
- Bagno	6.38 mq
Totale superficie calpestabile interna:	81.81 mq

Balcone superficie calpestabile	12.63 mq
Cantina ²	5.76 mq
Garage ³	15.00 mq

Superficie commerciale immobile:

- Unità immobiliare (superficie comprensiva delle parti perimetrali)	99.87 mq
- Balcone/Loggia (12.63 x 0.25)	3.18 mq
- Cantina (5.76 x 0.20)	1.15 mq
- Garage (15.00 x 0.60)	9.00 mq
Totale superficie commerciale	113.20 mq

² - calcolo metratura supposto da pianta catastale.

³ - calcolo metratura supposto da pianta catastale.

11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criteri di stima: sintetico comparativa , parametrica , inconsiderazione dei valori dei prezzi medi degli immobile della zona , riferito agli immobili con simili caratteristiche e uguale tipologia.

Applicazione del valore medio commerciale per mq:

- Ministero delle Finanze. Agenzia del Territorio: immobile di tipo economico da ristrutturare:

	1.200,00 – 1.500,00 €/mq
--	--------------------------
- Rilevamento prezzi tramite rete internet per soluzioni ristrutturate e/o abitabili:

	1.900,00 – 2.900,00 €/mq
--	--------------------------
- **Valore immobile stimato** **1.400,00 x 113,20 = 158.480,00 €**

Definizione valore immobile a base d'asta

- Stima dell'immobile 158.480,00 €
- Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti
nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (5%) 7.924,00 €
- Totale** **150.556,00 €**
-
- **Valore immobile arrotondato - base d'asta** **150.550,00 €**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Milano, 17 luglio 2018

Il tecnico incaricato
Architetto Laura Favazzi

Allegati:

- Rilievo fotografico (pagg. 13-20)

allegato 1- Visura storica per immobile

allegato 2- Visura per soggetto

allegato 3- Planimetria Catastale

allegato 4- Aerofotogrammetrico (cerchiato di rosso il condominio, del quale l'appartamento oggetto di perizia fa parte)

allegato 5- Archivio storico: abitabilità Via Gramsci, 68 + descrizione sommaria delle opere dello stabile

allegato 6- Classificazione nel tessuto urbano (cerchiato di rosso il condominio del quale l'appartamento oggetto di perizia fa parte)

allegato 7- Appartamento oggetto di pignoramento - stato dei luoghi

allegato 8- Ispezione Ipotecaria

allegato 9- Archivio storico: planimetria piano tipo 1°- 2°

allegato 10- Archivio storico: planimetria piano cantina

allegato 11- Archivio storico: planimetria generale ubicazione fabbricato-box

allegato 12- Spese condominiali

allegato 13- Dichiarazione conformità impianti

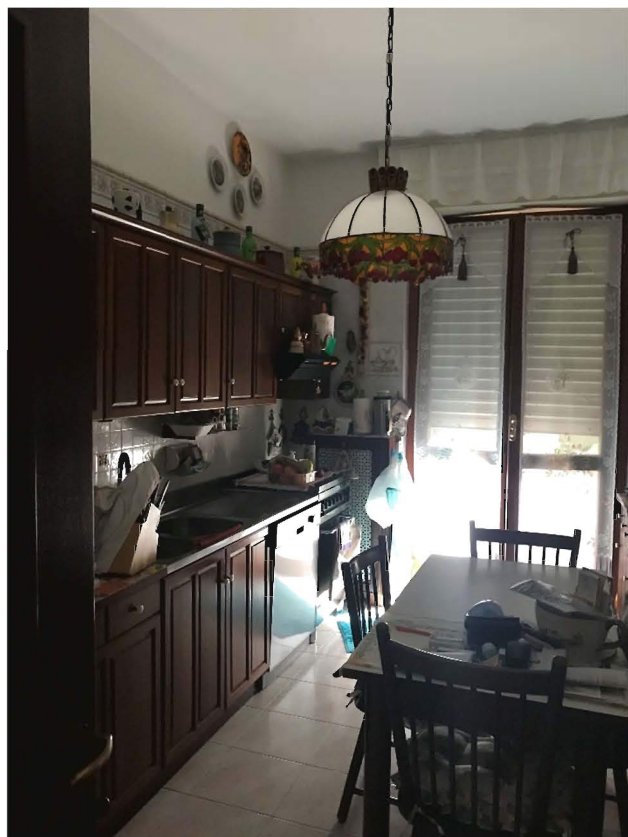
RILIEVO FOTOGRAFICO



Condominio - contestualizzazione appartamento



Soggiorno



Cucina - Bagno



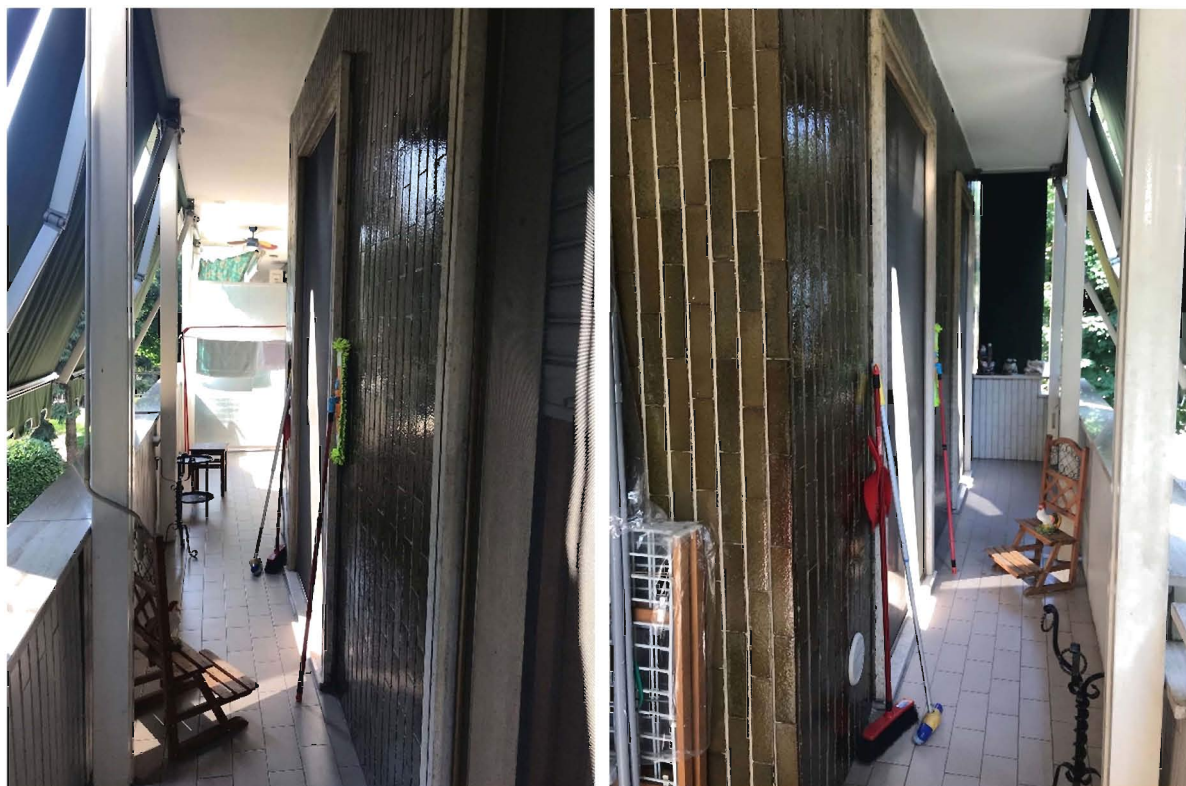
Porta ingresso - disimpegno ingresso – ripostiglio



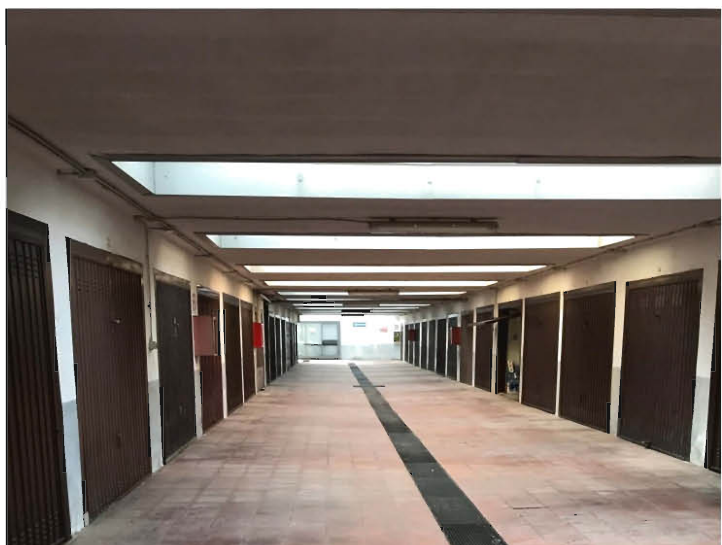
Camera 1 – con finestra
17



Camera 2 - con portafinestra su balcone



Balcone



Zona cantine/Autorimessa

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2017

Data: 02/03/2017 - Ora: 09.48.45 Segue

Visura n.: T68214 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROZZANO (Codice: H623)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO		
	Foglio: 9 Particella: 305 Sub.: 23		

INTESTATO

1	[REDACTED]			(1) Proprietà
---	------------	--	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

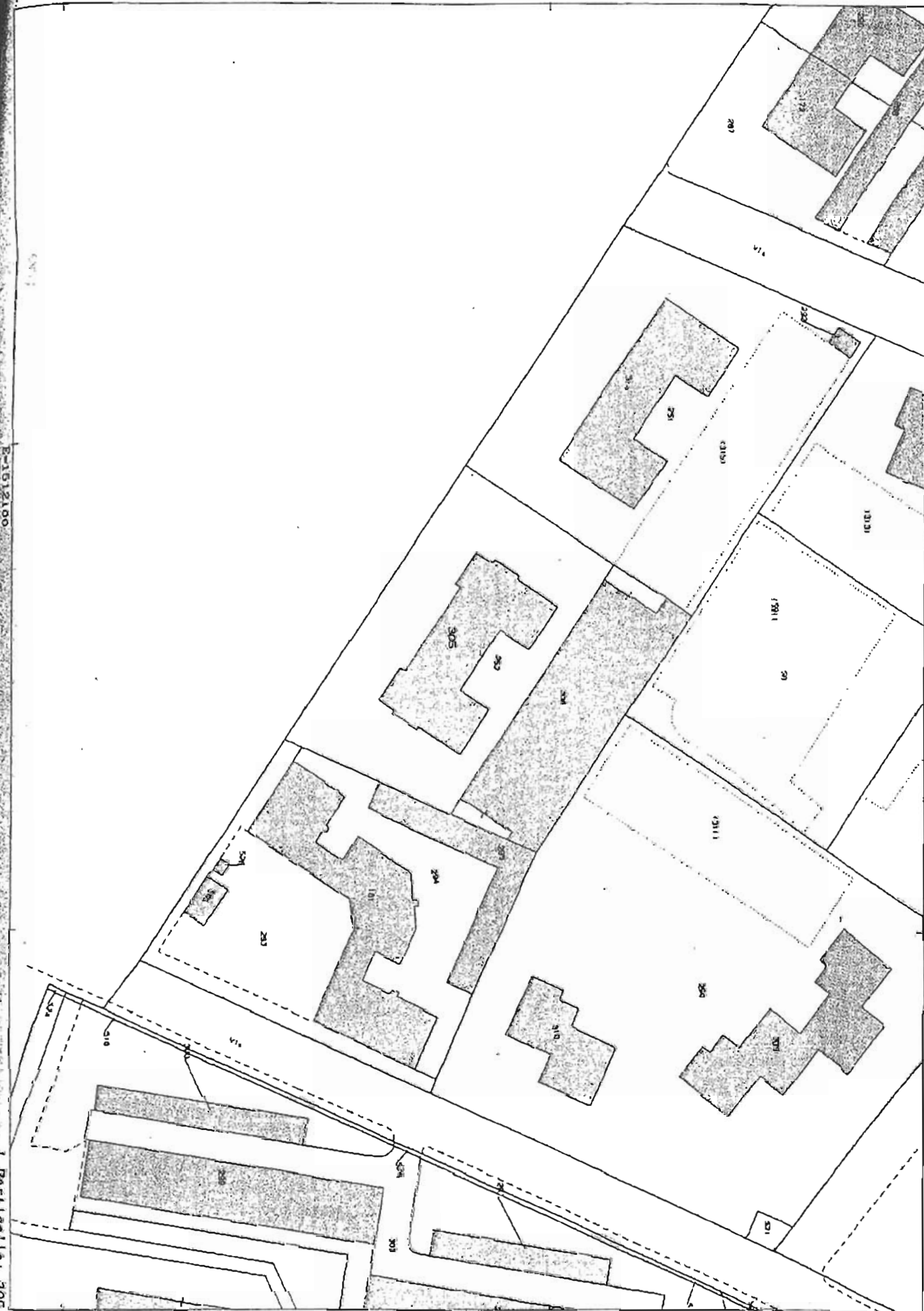
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		9	305	23			A/3	4	5,5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte*: 98 m ²	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 68 piano: I-S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H623 - Sezione - Foglio 9 - Particella 305

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		9	305	23			A/3	4	5,5 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/12/2014 protocollo n. M10805063 in atti del 26/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 330105.1/2014)
Indirizzo	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 68 piano: I-S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Allegato 1



Comune: ROZZANO
Foglio: 9 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Mar-2017 18:53:18
Prot. n. T340825/2017

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

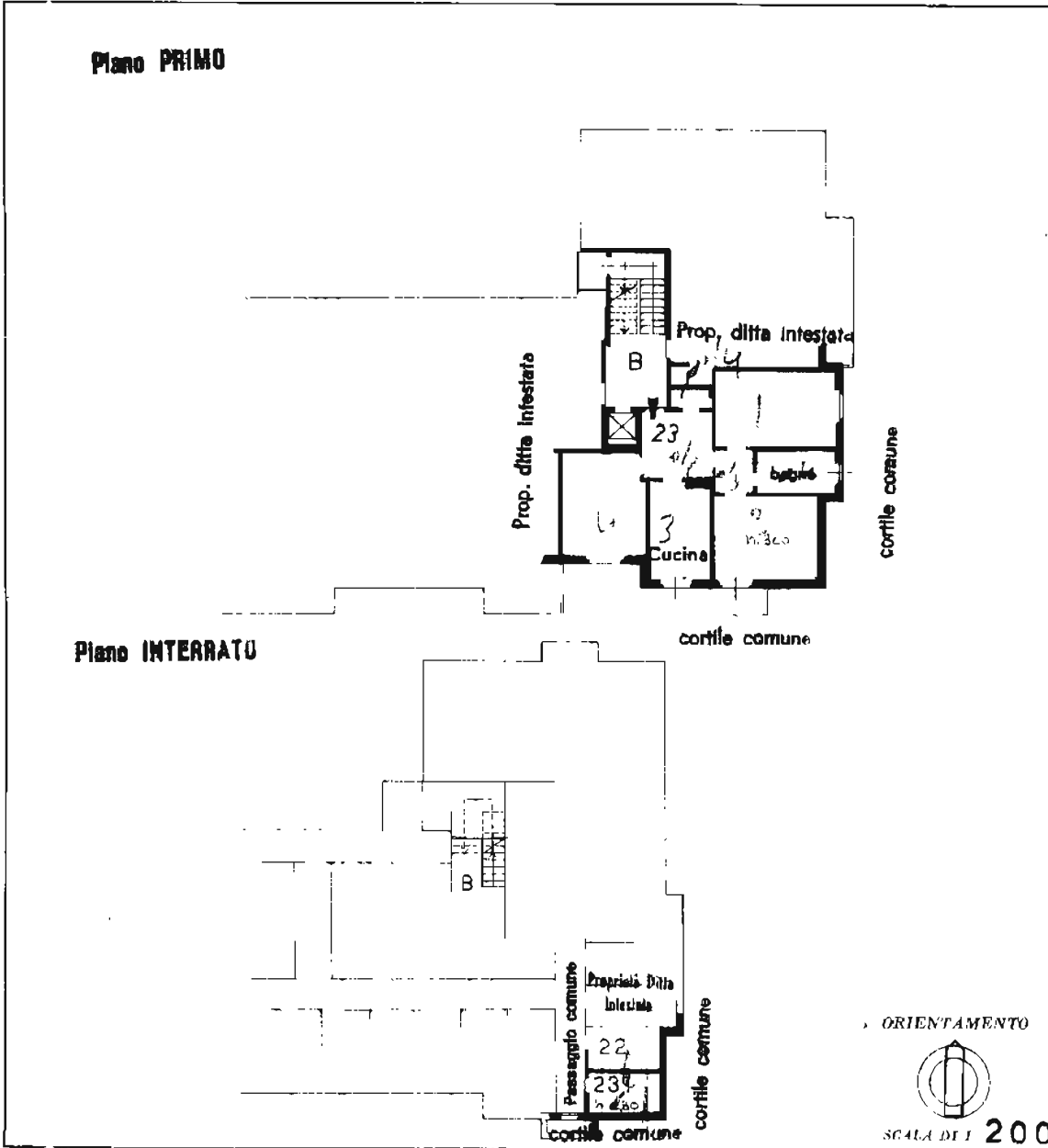
Mod. B - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Lire 15

Allegato 3

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROZZANO** Via **GRAMSCI**
Ditta **MILA COSTRUZIONI MILANO** di **SILVIO SEGRE & C s.a.s.** con sede in **MILANO**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - **9 OTT 1974**

PROF. N°

Compilata dal **GEOMETRA ELEOTERTO GROSSI**
 Iscritto all'Albo de **GEOMETRI UDINE**
 della Provincia di
 DATA **26 SET, 1974**
 Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2017 - Comune di ROZZANO (HG23) - < Foglio: 9 - Particella: 305 - Subalterno: 23 >
 VIA ANTONIO GRAMSCI n. 68 piano: 1-S1;

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

501 - Roma (sest. Edilizia Urbana)

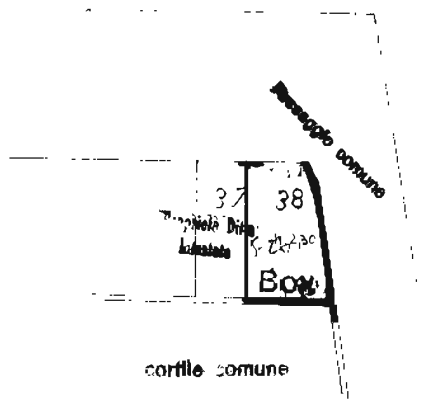
Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11/1/1974 n. 11

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROZZANO** Via **GRAMSCI**
Ditta **MILA COSTRUZIONI MILANO** di **CILVIO** n. **37** e **38** con **colonia MILANO**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

Piano **INTERRATO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal **GEOMETRA ELETTERIO GROSSI**

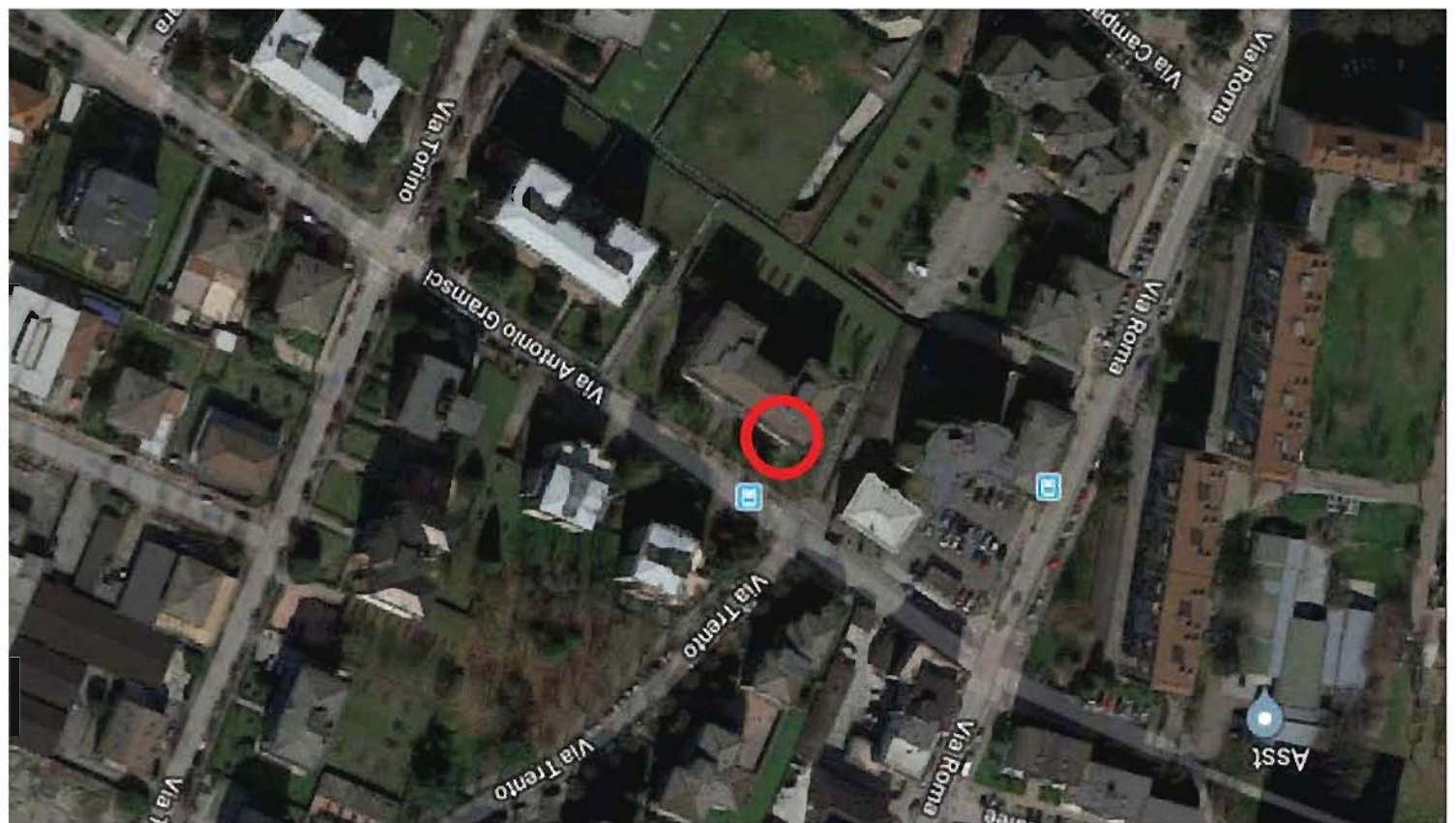
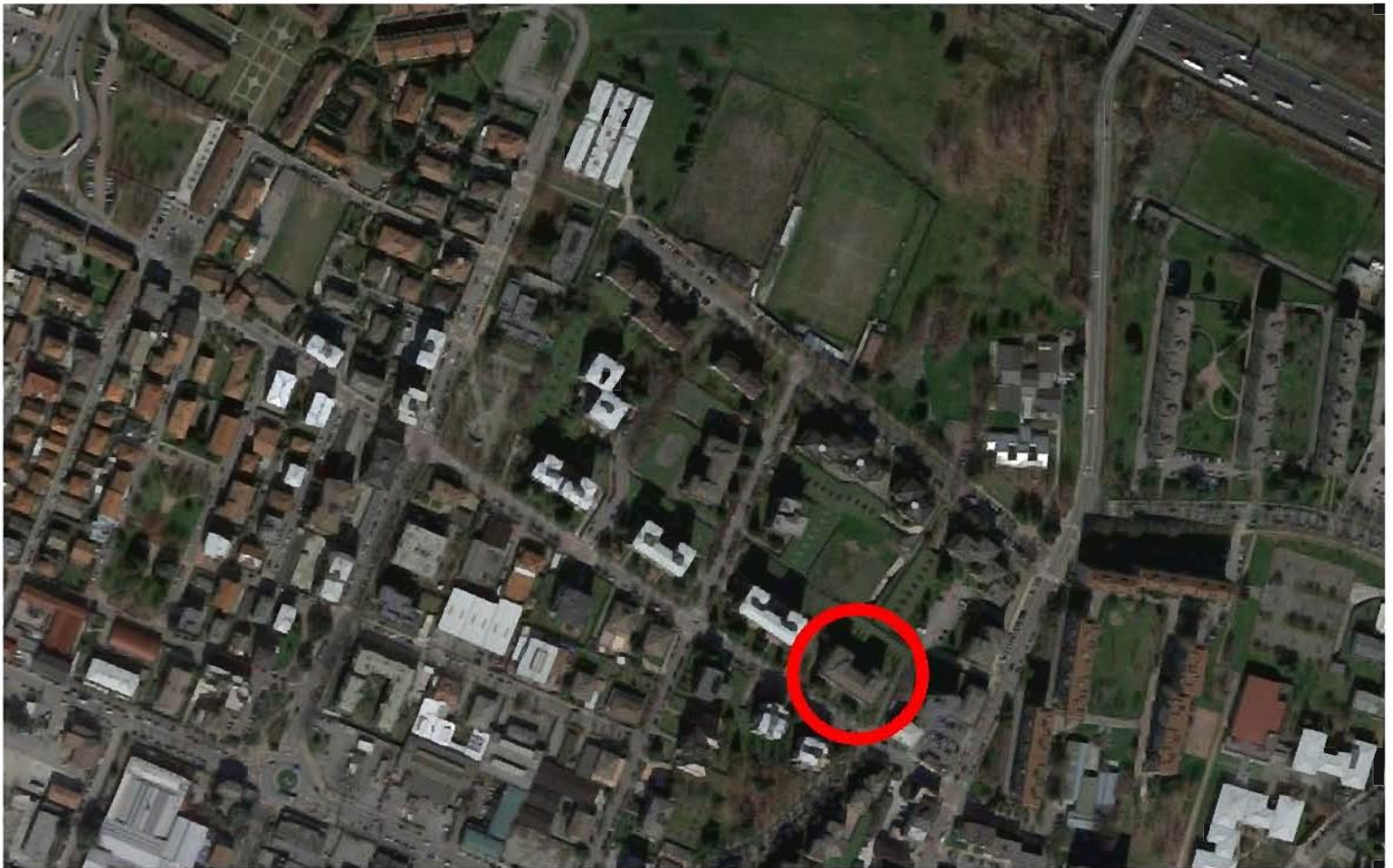
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI UDINE**

DATA **25 SET. 1974**

Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2017 - Comune di ROZZANO (H623) - < Foglio: 9 - Particella: 306 - Subalterno: 21 >
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 72 piano: 51

Allegato 4



COMUNE DI ROZZANO

Autorizzazione di abitabilità di casa

Allegato 5

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. MILA - Costruzioni Milano & C. sasallo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato civileposto in Via Gramsci

Sez. Cens.

N. di mappa 58 F° 9N. Civico 66-68-70-72da servire ad uso abitazioni e boxesVista la licenza di costruzione N. 1903 rilasciata in data 15.1.1973Visto il verbale dell'Ufficio Sanitario in data 6.11.1974Visto il verbale dell'Ufficio Tecnico in data 23.12.1974

Visto il certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

Vista la richiesta del certificato di prevenzione incendi al Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco di Milano
in data 5.10.1974Vista la quietanza n. 455 in data 24.9.1974 comprovante il pagamento della
tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della tabella allegato A, al T. U. 20 marzo 1953 n. 112, modificato dalla legge
10 dicembre 1954 n. 1164 e dalla legge 7 febbraio 1958 n. 29;

Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934 n. 1265;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;

a condizione dell'ottenimento
del certificato di prevenzione
incendi

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di

AUTORIZZA
abitazioni e boxes

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Piani	Vani abitabili	Altri vani
Inferiore		44 cabine +C.T.+2 immondezzai+37 boxes
Rialz- MAREO	5 app	20 10 accessori
Primo	6 "	23 13 "
Secondo	6 "	23 13 "
Terzo	6 "	23 13 "
Quarto	6 "	23 13 "
Quinto	6 "	23 13 "
Sesto		
Settimo		
Ottavo		
Nono		
Decimo		
Sottotetto		
TOTALE N.		

COMUNE DI ROZZANO

In base all'art. 14 della legge 4-1-1968 n. 16 si attesta che la
presente copia con N. 1 fogli impiegati,
è conforme all'originale.

L'IMPIEGATO INCARICATO

[Signature]

05 LUG 2018

Li, 7 GENNAIO 1975

rb/



IL SINDACO

[Signature]

COMUNE DI ROZZANO

Marca
da bollo

IL PRESENTE N. G. ... PER MESI 6

PROVINCIA DI MILANO

SCADE IL 9.6.1975

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ~~MILA COSTRUZIONI MILANO~~
nato a il
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire varianti
in questo Comune: catasto foglio 9 mappale N. 58 in località Cassino Scanasio
Via Gransci N.

Visti i disegni e il tipo di frazionamento e planimetrie allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15.11.1974;

Udito il riferimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 29.10.1974;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 15.11.1974;

(1)

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. T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le leggi sull'igiene del lavoro e la prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e 19 marzo 1956, n. 303;

COMUNE DI ROZZANO
In base all'art. 14 della legge 4-1-1968 n. 15 si attesta che la
presente copia con N. 1 fogli impiegati,
è conforme all'originale.



L'IMPIEGATO INCARICATO

[Signature]

05 LUG 2018

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor MILA COSTRUZIONI MILANO
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'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 di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire delle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;
- 11) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui D. P. R. 31-3-61 sul versamento Cassa Nazionale di Previdenza Ingegneri ed Architetti.

~~E' obbligatoria la firma del costruttore sulla domanda e sui disegni prima dell'inizio dei lavori.~~

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 9 DIC. 1974 19

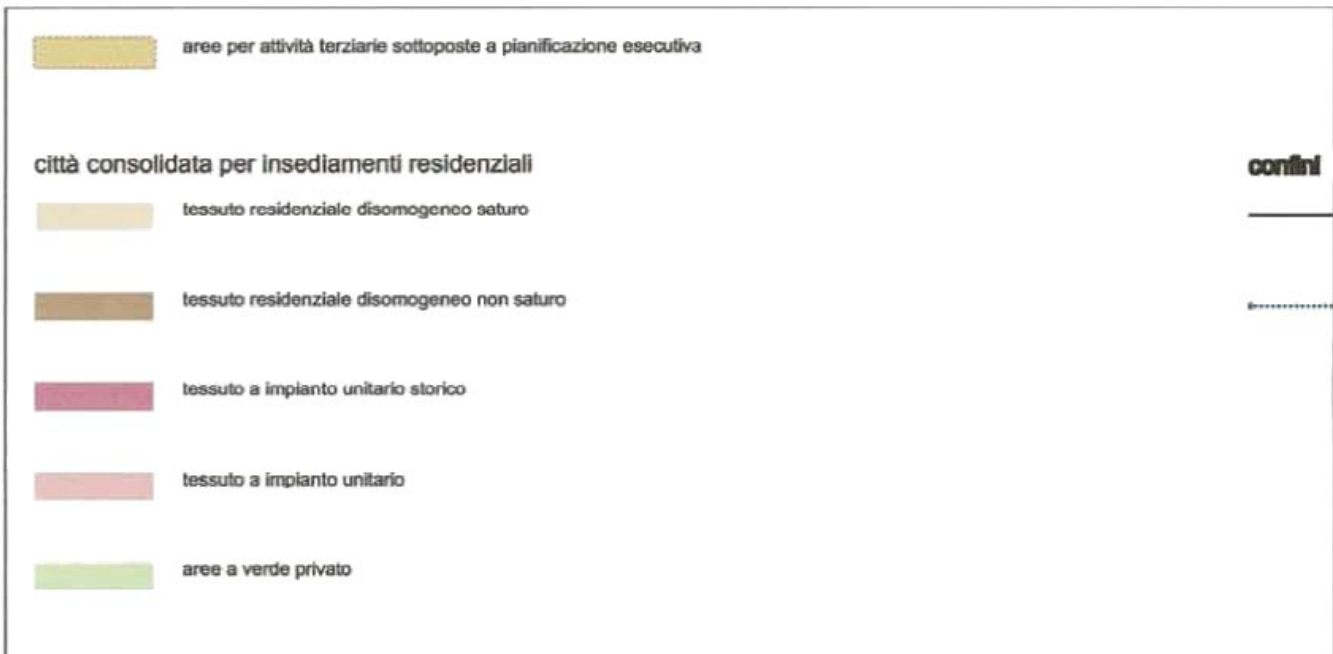


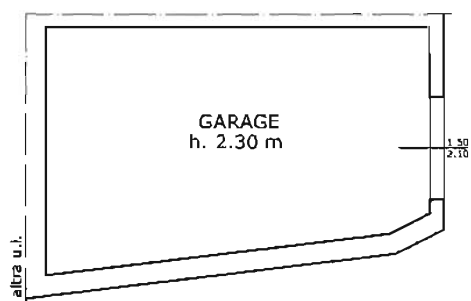
Allegate N. 6 tavole.

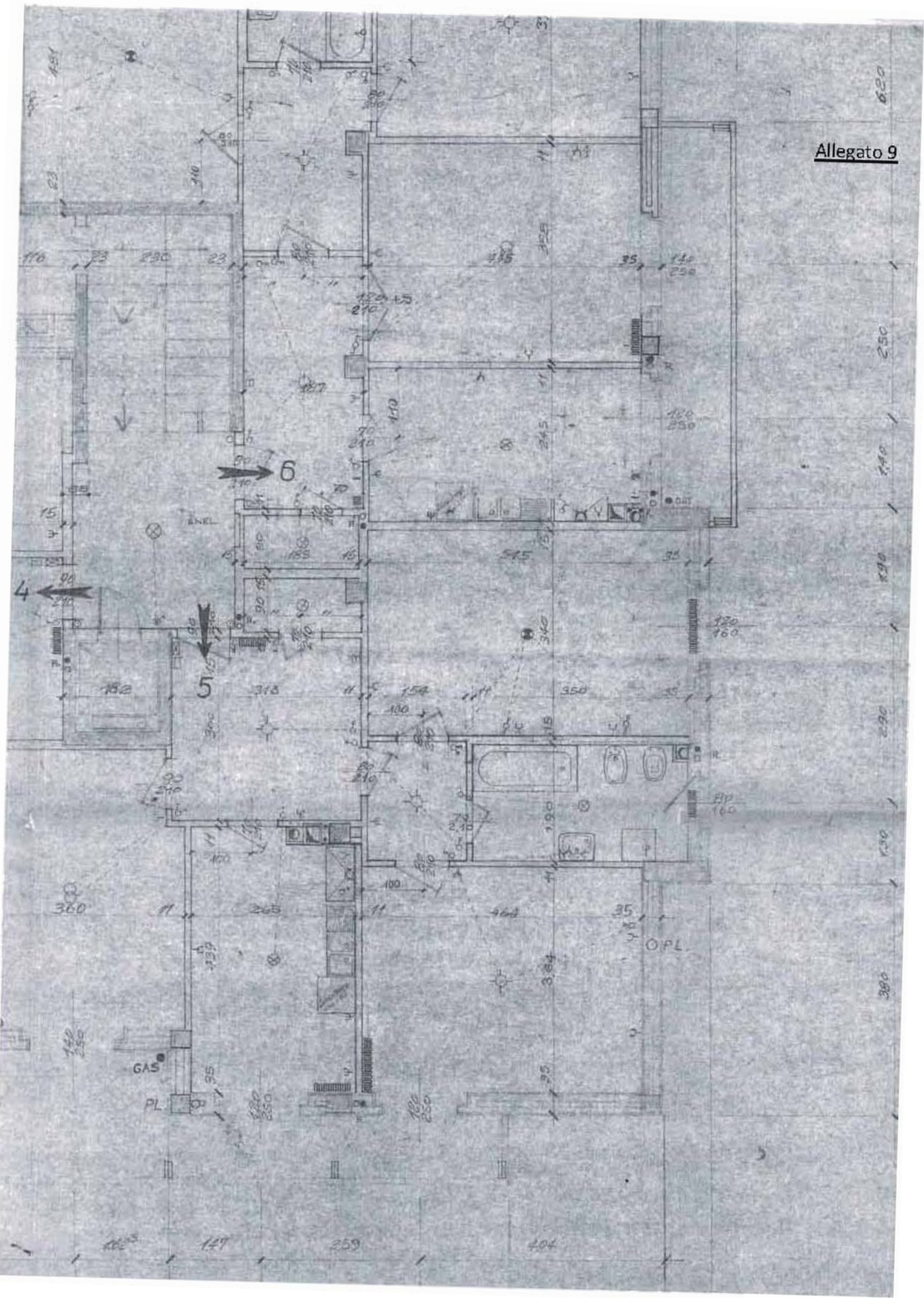
bd/

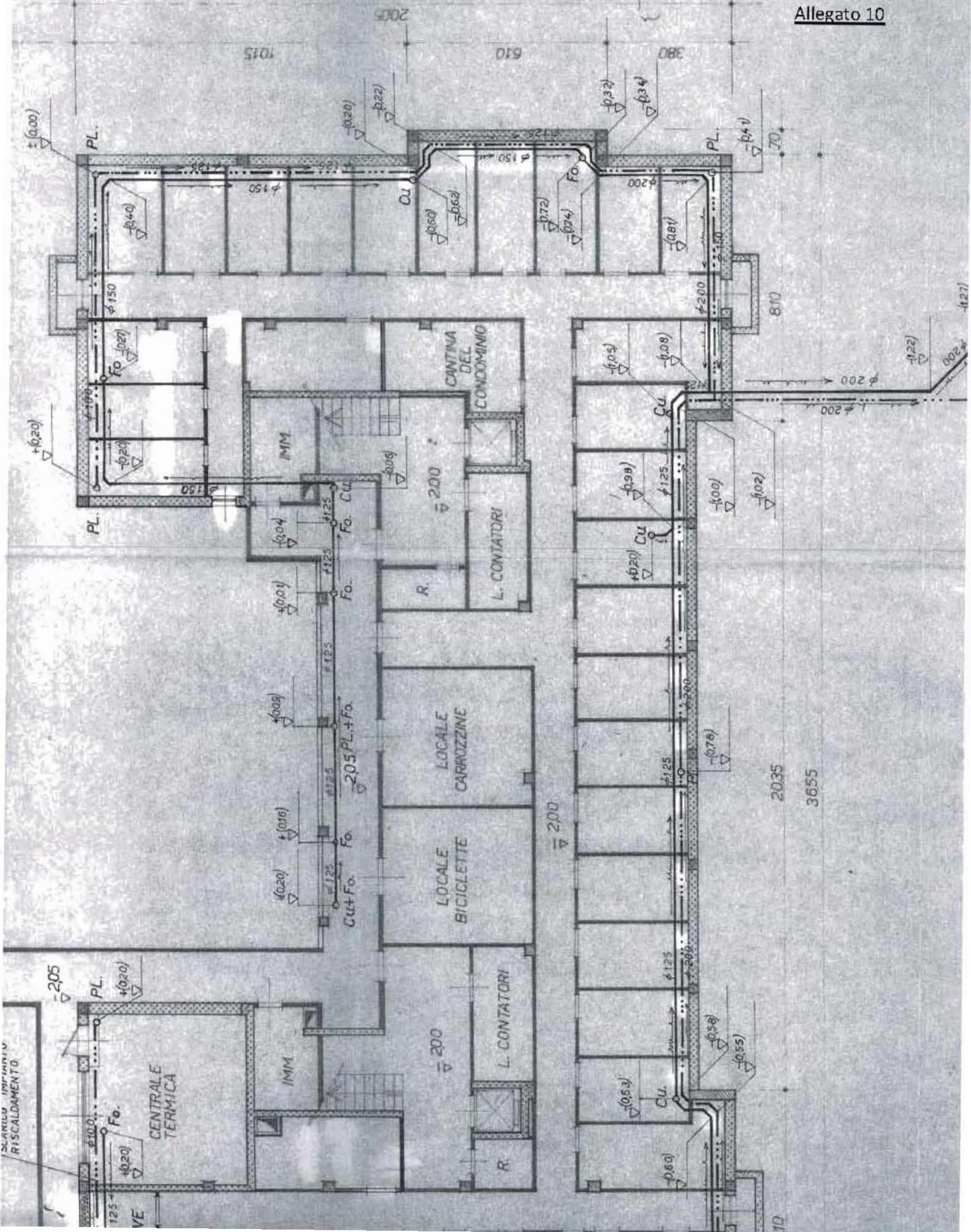
IL SINDACO

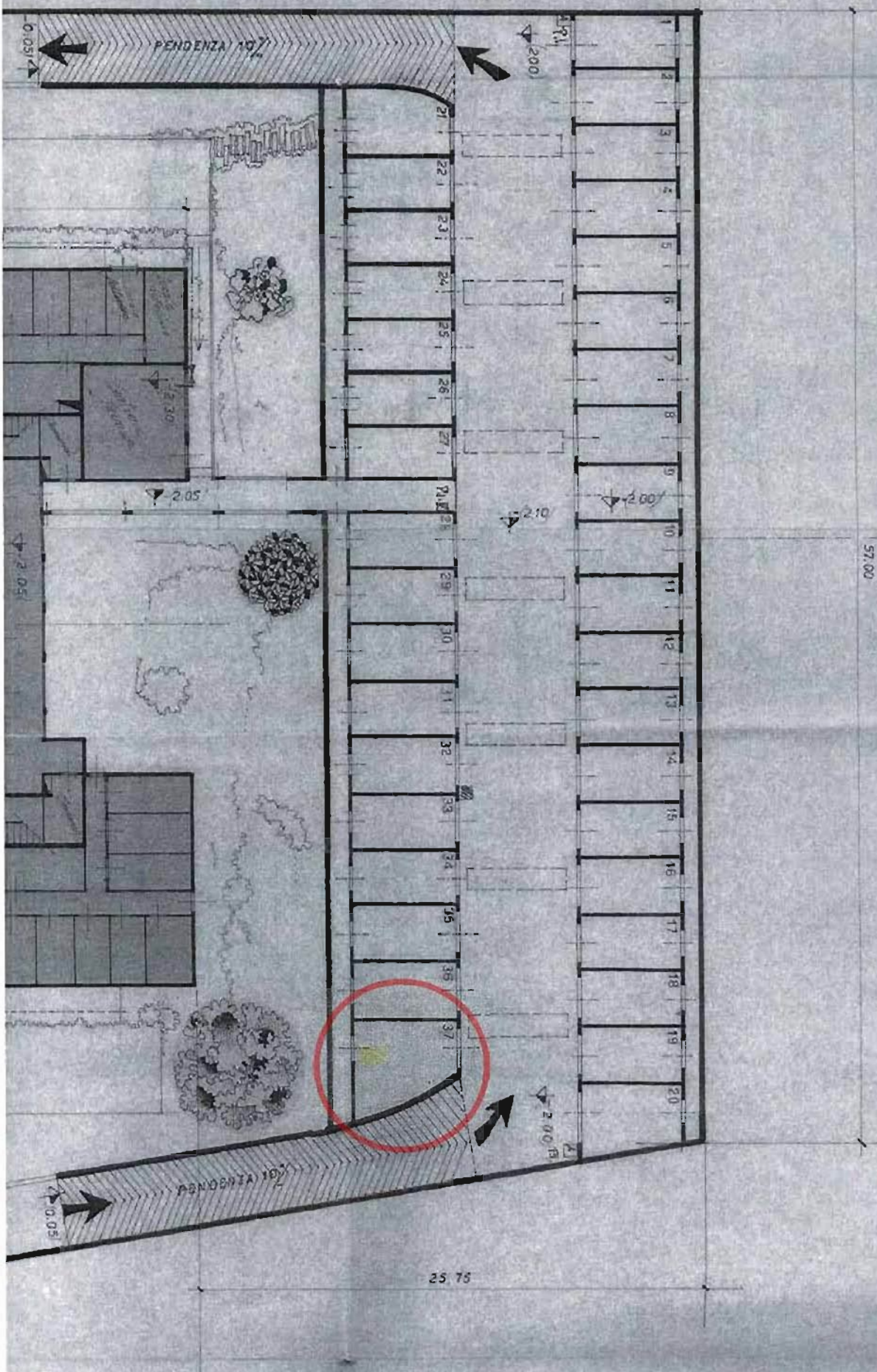
Allegato 6











57.00

25.76

Unità imm. 5, 74

Esercizio 2017/2018

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/05/2017 Rata nr. 1	748,00	748,00	0,00	
01/08/2017 Rata nr. 2	589,94	589,94	0,00	
01/11/2017 Rata nr. 3	507,00	507,00	0,00	
01/02/2018 Rata nr. 4	507,00	506,06	-0,94	Scaduta
Totale	2.351,94	2.351,00	-0,94	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Importo	Prot./Descr.
07/06/2017 5	Bonifico	248,00	R39 Acconto quote
10/07/2017 5	Bonifico	250,00	R46 Acconto quote
03/08/2017 ...	Bonifico	250,00	R61
20/09/2017 5	Bonifico	250,00	R79 Acconto quote
17/10/2017 ...	Bonifico	340,00	R80 Acconto quote
13/11/2017 5	Bonifico	250,00	R111 Rata nr. 3
07/12/2017 ...	Bonifico	257,00	R116 Rata nr. 3
09/03/2018 5	Bonifico	250,00	R158
11/04/2018 ...	Bonifico	256,00	R160 Rata nr. 4
Totale		2.351,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 0,94 Euro.



Situazione versamenti

Condominio MERIDIANA - C. Fisc. 95675420152

Via Gramsci, 68/70 - 20089 Rozzano (MI)

Unità imm. 5, 74

Esercizio 2018/2019

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
10/05/2018 Rata nr. 1	658,24	458,24	-200,00	Scaduta
01/10/2018 Rata nr. 2	952,36	0,00	-952,36	
01/12/2018 Rata nr. 3	623,00	0,00	-623,00	
01/02/2019 Rata nr. 4	623,00	0,00	-623,00	
Totale	2.856,60	458,24	-2.398,36	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Importo	Prot./Descr.
18/05/2018 5	Bonifico	258,24	R25 Rata nr. 1 acconto
15/06/2018 5	Bonifico	200,00	R35 Rata nr. 1 acconto
Totale		458,24	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 200,00 Euro.



Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1518900035818 VALIDO FINO AL: 16/07/2028



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u></p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità Immobiliari</p> <p>Numero di unità Immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>36</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Perizia per tribunale</u></p>
---	--	--


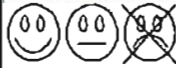



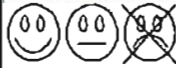


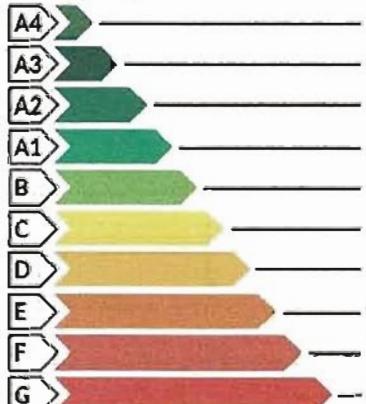

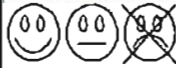


<p>Dati identificativi</p>  <p>Regione : Lombardia Comune : <u>ROZZANO</u> Indirizzo : <u>Via Gramsci 68</u> Piano : Interno : Coordinate GIS :</p>		<p>Zona climatica : E Anno di costruzione : 1977-1992 Superficie utile riscaldata (m²) : 84.07 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m³) : 309.12 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00</p>					
<p>Comune catastale : <u>ROZZANO</u> Sezione : Foglio : <u>9</u> Particella : <u>305</u></p>							
Subaltemi	da 23 a 23	da a	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subaltemi							

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="background-color: #4F7942; color: white;">INVERNO</th> <th style="background-color: #4F7942; color: white;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p>  <p>- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="background-color: #4F7942; color: white; padding: 2px;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: white;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 3em; font-weight: bold; color: white;">G</p> <p style="font-weight: bold;">EP_{gl, nren} 159.15 kWh/m²anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: C(57,00)</p> <p>Se esistenti: G</p>
INVERNO	ESTATE					
 	 					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1518900035618 VALIDO FINO AL: 16/07/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2134,56 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>159.15</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	883,13 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>11.93</u>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>31.86</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Cesareo_intervento_migliorativo	NO	10,00	F (108.4)	kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1518900035618 VALIDO FINO AL: 16/07/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	309.12	m ³
S – Superficie disperdente	116.08	m ²
Rapporto S/V	0.38	
EP _{H,nd}	92.91	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.33	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	306.00	0.85	η_H	0.04	109.80
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldeo acqua	2000		Energia elettrica	1.20	0.33	η_w	11.89	49.35
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1518900035618 VALIDO FINO AL: 16/07/2028



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--	--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Valentina Rezzani	
Indirizzo	C.so Togliatti 2, Vigevano (Pavia)	
E-mail	va-le-re@libero.it	
Telefono	3494208168	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 16/07/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1518900035618 VALIDO FINO AL: 16/07/2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

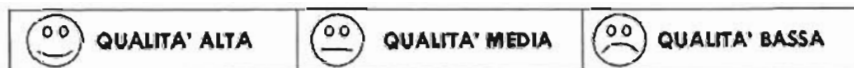
Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SORSE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.