

INVIATO TELEMATICAMENTE
IL 17/10/2013

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni
geometra Filippo Galli
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
20094 Corsico (MI) - via Milano 25
Tel. 02 45075339 - Fax 02 45075539 - Mob. 338 8472286
geom.gallifilippo@yahoo.it
PEC: filippo.galli@geopec.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dottoressa Simonetta Scirpo

Procedura

RGE n. 1430/2010

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE
DI DESCRIZIONE TECNICA E STIMA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice

Dati catastali dell'immobile - pag. 8

Comune censuario di Garbagnate Milanese,
foglio 28, mappale 217, sub. 27,
Via Monviso n. 94, piano 2-S1 scala 2,
categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. euro 325,37.

Diritto di proprietà - pag. 8/10

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/2
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/2

Stato d'occupazione - pag. 17

Libero

Valore di stima dell'immobile - pag. 19

euro 126.000,00

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
RGE n. 1430/2010

Giudice dell'esecuzione: dottoressa Simonetta Scirpo

Procedente: Italfondario S.p.A. quale procuratore di
INTESA SANPAOLO S.p.A.

Debitori eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]

Bene pignorato: unità immobiliare in Garbagnate Milanese
Via Monviso n. 94

RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E STIMA

Premessa

Nella procedura sopra identificata, il giudice dell'esecuzione, dottoressa Simonetta Scirpo, con decreto del 17 ottobre 2012, ha designato lo scrivente, geometra Filippo Galli, quale esperto della procedura.

Giuramento dell'esperto e incarico

Lo scrivente ha prestato giuramento nell'udienza del 23 gennaio 2013 ed ha ricevuto l'incarico di rispondere al quesito che, per brevità, si allega alla presente relazione quale doc. 1.

Operazioni peritali

Al fine di assolvere l'incarico conferito lo scrivente esperto, designato dall'Ill.mo Giudice, ha esaminato gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ha raccolto gli elementi di giudizio ritenuti utili al fine di rispondere al quesito; inoltre, ha acquisito, poiché non presente agli atti, copia del titolo di provenienza del bene all'Archivio Notarile presso il Tribunale di Milano, che ne ha rilasciato copia conforme, qui allegata quale **doc. 2**.

Conformemente al mandato ricevuto, il sottoscritto esperto ha altresì provveduto, mediante lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, tutte spedite in data 30 gennaio 2013, a comunicare

- sia ai debitori comproprietari dell'unità immobiliare, signori **[redacted]** e **[redacted]** (raccomandate rispettivamente n. 14577897580-5 e n. 14577897581-6),

- sia al creditore, INTESA SANPAOLO S.p.A. (raccomandata n. 14577897576-8),

l'incarico ricevuto, nonché l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 11 febbraio 2013, alle ore 10.00, con formale invito ai debitori e comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

Il giorno e all'ora sopra indicati per l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto esperto si è recato in loco per procedere al sopralluogo (come comunicato nelle suddette raccomandate) senza tuttavia poter accedere all'immobile oggetto dell'accertamento in quanto in quel momento nessuno è risultato apparentemente presente.

Il sottoscritto ha proceduto, quindi, ad affiggere alla porta di ingresso una comunicazione con il proprio recapito telefonico chiedendo di essere richiamato al fine di fissare una nuova data per poter visionare l'immobile e

Villoresi.

La zona é munita di infrastrutture adeguate sufficienti, anche ospedaliere (Azienda Ospedaliera Guido Salvini), e della possibilità di fruire di fonti di approvvigionamento atte a soddisfare le primarie esigenze quotidiane nonché di spazi verdi (Parco del Bosco, Parco delle Groane).

Descrizione dell'edificio

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale costituito da tre corpi di fabbrica, di forma rettangolare, denominati A, B e C, e da un corpo autorimesse esterno corrente lungo il lato ovest del complesso stesso.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (Fabbricato C), munito di due ascensori, si sviluppa su otto piani fuori terra (compresi il piano sottotetto ed il piano rialzato), oltre un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse.

Il portone di accesso allo stabile, al quale si accede attraverso il cortile comune, è in vetro e alluminio colore naturale.

La finitura dei prospetti esterni è rivestita in piastrelle di ceramica color marrone con cordolo perimetrale in cemento ad una altezza di circa cm. 80 da terra; le finestre delle unità immobiliari sono in legno naturale verniciato e le tapparelle avvolgibili in PVC.

In generale, lo stabile può dirsi in buone condizioni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'appartamento degli esecutati è posto al piano secondo dello stabile condominiale al quale si accede, come detto sopra, attraverso il cortile comune in buone condizioni, con tuttavia necessari taluni interventi di manutenzione, indi dall'androne di ingresso, munito di portoncino.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione costituito da in-

gresso / disimpegno, soggiorno e una camera, entrambi con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune, cucina, ripostiglio e servizio igienico.

All'appartamento è annessa una cantina al piano seminterrato.

Descrizione interna dell'unità immobiliare

Le finiture del soffitto dell'appartamento sono con rasatura in gesso di colore bianco; le finiture delle pareti, anch'esse con rasatura in gesso, si presentano tinteggiate a spugna color rosa chiaro ad eccezione della cucina, tinteggiata in colore rosa con decori, e della camera tinteggiata in colore bianco e colore arancione con decori per un'altezza di circa cm. 140 dal pavimento.

Il pavimento del disimpegno, del soggiorno e della cucina è in piastrelle di ceramica cm. 33x33 colore grigio; il pavimento del bagno è sempre in piastrelle di ceramica, ma di cm. 20x20, colore rosa chiaro, mentre il pavimento della camera è in quadrotti in legno. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburate, tipo a battente, ad eccezione della porta del soggiorno, anch'essa in legno tamburato ma scorrevole esterno muro; le porte-finestra di accesso ai balconcini e le finestre sono in legno naturale verniciato con vetro singolo.

La cucina è rivestita con piastrelle di ceramica cm. 20x25, per un'altezza di circa cm. 175, di colore grigio chiaro ed il bagno con piastrelle cm. 20x20 per un'altezza di circa cm. 220, di colore rosa chiaro con cornice perimetrale in piastrelle color rosa con decori. Il bagno è dotato di wc, bidet e box doccia, ma privo di lavabo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria è fornita dallo scaldacqua a gas, collocato nella cucina; i corpi scaldanti installati sono del tipo a Fan Coil con batteria. Gli impianti elettrico e gas della cucina sono funzionanti come il citofono e l'impianto TV.

Nel complesso l'appartamento si presenta senz'altro in buone condizioni, sebbene richieda modesti interventi di manutenzione e di conservazione.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ossia calcolata comprese le murature perimetrali esterne e le pareti divisorie interne, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte dei due balconi e quella d'uso della cantina (norma UNI), risulta complessivamente di circa mq. 60.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Garbagnate Milanese, foglio 28, mappale 217, sub. 27, Via Monviso n. 94, piano 2-S1 scala 2, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. euro 325,37.

Coerenze in contorno da nord:

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile comune al mappale 101, appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni;
- della cantina: cantina di proprietà di terzi, terrapieno verso il cortile comune al mappale 101, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare in data 7 aprile 2010 (notificato in data 24 aprile 2010) ad istanza e nell'interesse di ITALFONDIARIO S.p.A., nella qualità di procuratore di INTESA SANPAOLO S.p.A., trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 10/6/2010 ai numeri 73002/43095

a favore di

- INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- ██████████, nato il 2/06/1974 a Catania (CT), Codice fiscale RND CCT 74H02 C351H, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2
- ██████████, nata il 29/01/1979 a San Severo (FG), Codice fiscale RBL VNC 79A69 I158M, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2;

il pignoramento "è stato richiesto per il mancato pagamento della somma di euro 87.028,27 oltre agli ulteriori interessi di mora come contrattualmente dovuti dal 20/10/2009 al saldo, alle spese di notifica del precetto ed a tutte le ulteriori occorrenze, in relazione a mutuo fondiario in data 15/3/2002 n. 3130/2052 di rep. del Notaio Massimo Cesario di Milano (ipoteca iscritta a Milano 2 il 19/3/2002 ai n.ri 34224/7336)."

Il pignoramento è relativo all'unità immobiliare così descritta nel relativo atto:

"In Garbagnate Milanese, via Monviso n. 94:

appartamento a piano secondo di due locali e servizi con annesso vano di cantina, tra le coerenze omissis..

Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 28, mappale 217 sub 27, p.2-S1 categoria A/3 classe 3 vani 4,5 euro 325,37."

Nel succitato atto di pignoramento **non risultano indicati i confini** dell'unità immobiliare pignorata, che sono i seguenti (in contorno da nord):
- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile comune al mappale 101, appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni;

- della cantina: cantina di proprietà di terzi, terrapieno verso il cortile comune al mappale 101, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

Provenienza del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata acquistata dai signori ~~Renzo Corsetto Agostino~~ ed ~~Arbolino Veronica~~, sopra generalizzati, dalla società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede in Milano, in virtù dell'atto di compravendita (recuperato all'Archivio Notarile dall'esperto e qui allegato sub 2) in data 15 marzo 2002 n. 3129/2051 di repertorio in autentica Notaio Massimo Cesario di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 19 marzo 2002 ai nn. 34223/20823

a favore di

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nato il 2/06/1974 a Catania (CT), Codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con ~~XXXXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata il 29/01/1979 a San Severo (FG), Codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con ~~XXXXXXXXXXXX~~

contro

- ~~XXXXXXXXXXXX~~, con sede in Milano, Codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Precisazioni e segnalazioni dell'esperto

Nell'atto di acquisto sopra citato la parte esecutata si era obbligata all'osservanza del Regolamento di condominio dello stabile allegato all'atto del Notaio Gentile del giorno 8/11/1976 rep. n. 26283 e aveva delegato la

parte allora venditrice, società [REDACTED] S.R.L., a partecipare all'assemblea condominiale per la modifica del detto regolamento e della relativa tabella millesimale, anche in conseguenza del recupero dei sottotetti in base alla Legge Regionale 15/7/1996 n. 15.

Il Regolamento di condominio recuperato dall'esperto presso l'Amministratore del Condominio è tuttavia tuttora il medesimo sopra citato allegato all'atto del Notaio Gentile rep. N. 26283, come si evince dalla dicitura riprodotta in testa alla copia dello stesso, Regolamento che, con l'annessa tabella millesimale, risulta allegato alla presente relazione quale **doc. 3** come meglio oltre indicato.

L'ipoteca iscritta in data 28/4/1992 ai nn. 35596/7745 (rinnovativa della precedente del 9/5/1972 ai nn. 36388/3973) citata nel summenzionato atto di compravendita risulta annotata di cancellazione totale in data 4 aprile 2002 ai nn. 41619/7405.


Si fa rilevare, infine, che il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. segnala quanto segue: la società [REDACTED] S.R.L. (dante causa degli esecutati) ebbe ad acquistare quanto in oggetto dalla società [REDACTED] in forza atto di compravendita del 10 ottobre 2001 n. 1747/1112 di rep. del Notaio Massimo Cesario di Milano, atto preceduto da atto di quietanza in data 31/3/1971 n. 20385 di rep. in autentica Notaio Gentile non annotato; la società [REDACTED] S.R.L. ebbe ad acquistare la piena proprietà del terreno sul quale, fra l'altro, venne edificata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in forza di atto di compravendita in data 12/6/1970 rep. n. 14855 di rep. del Notaio Fortunato La Gamba (depositato in atti dello stesso Notaio in pari data al n. 14856/5765 e trascritto a Milano 2 il 15/6/1970 ai nn. 37560/28403) e che detta vendita venne effettuata con riserva di proprietà a favore della venditrice, sig.ra [REDACTED] sino al completo ed integrale pagamento del prezzo e che gli effetti traslativi si sa-

rebbero verificati con il pagamento dell'ultima cambiale. Venne inoltre pattuito che decorsi 90 giorni dalla scadenza dell'ultima cambiale in data 31 dicembre 1970 senza che vi fosse stata notifica o trascrizione della citazione per risoluzione contrattuale, il Conservatore dei Registri Immobiliari sarebbe stato autorizzato ad effettuare l'annotamento di trasferimento definitivo a nome dell'acquirente, annotamento che non risulta effettuato a margine della suddetta nota di trascrizione.

Formalità relative al bene pignorato vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base del certificato notarile ventennale e della documentazione versata in atti, delle ispezioni ipotecarie eseguite ed ancora dall'esame del fascicolo edilizio relativo all'unità immobiliare in questione, svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese, **non sono state riscontrate formalità, vincoli od oneri della natura indicata, con le precisazioni che seguono.**

A seguito di richiesta avanzata dal sottoscritto esperto all'amministratore del condominio "C. & G. studio di geom. Michele Parnio" di Garbagnate Milanese, Via Adamello n. 11, al fine di ottenere una dichiarazione attestante la situazione contabile condominiale degli esecutati, il medesimo, con comunicazione in data 14 ottobre 2013, inoltrata via mail, ha reso unicamente la dichiarazione qui di seguito letteralmente trascritta:

"- importi relativi alla proprietà 

CAPITALE 1° AZIONE LEGALE (AVV. VECCHIO) € 2.463,65

CAPITALE DECRETO (AVV. SERRA) € 5.060,93 (COMPENSIVO DI 4 RATE GEST. 12/13-SALDO

GEST. 11/12-SALDO LAV. STRAORD. CANNE FUMARIE)

LAVORI STRAORDINARI CONTABILIZZATORI € 152,99 (4 RATE AD OGGI CHIESTE)

SALDO GEST. LAV. STRAORD. CONTABILIZZATORI ANCORA DA DEFINIRE

SALDO GEST. 2012/2013 ANCORA DA DEFINIRE".

Al predetto Amministratore, per completezza, è stata altresì richiesta dal sottoscritto esperto la copia del Regolamento di Condominio e delle Tabelle millesimali vigenti riferiti al complesso condominiale, di cui è parte quanto in oggetto, la copia dei quali trovasi qui allegata quale **doc. 3**.

Gli esecutati in sede di atto notarile di compravendita (allegato **doc. 2**) hanno dichiarato di essere "coniugi in comunione dei beni".

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto dallo scrivente esperto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Garbagnate Milanese (allegato **doc. 4**, estratto invariato alla data del 14/10/2013, a seguito di indagine effettuata dal sottoscritto presso il predetto Ufficio), gli esecutati risultano effettivamente coniugati in regime di comunione legale dei beni, non risultando in calce al predetto estratto alcuna annotazione.

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
o comunque non opponibili all'acquirente**

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circo-
scrizione di Milano 2, aggiornate a tutto il giorno 11 ottobre 2013 (allegato **doc. 5**), quanto pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 19/03/2002 ai nn. 34224/7336

a favore di

INTESABCI S.P.A., con sede in Milano, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- **[redacted]** nato il 2/06/1974 a Catania (CT), Codice fiscale **[redacted]**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

- **[REDACTED]**, nata il **[REDACTED]** a San Severo (FG), Codice fiscale **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

per la complessiva somma di euro 165.400,00, di cui euro 82.700,00 per capitale, in forza di atto di mutuo in data 15/03/2002 n. 3130 di repertorio a rogito Notaio Massimo Cesario di Milano.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento in data 8/9/2006 ai nn. 138531/30121

A seguito di atto di rinegoziazione del mutuo in data 24/07/2006 n. 94919 di repertorio a rogito Notaio Davide Carugati di Legnano.

Pignoramento trascritto in data 10/6/2010 ai nn. 73002/43095

a favore di

- INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- **[REDACTED]**, nato il 2/06/1974 a Catania (CT), Codice fiscale **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2
- **[REDACTED]**, nata il 29/01/1979 a San Severo (FG), Codice fiscale **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2;

il pignoramento "è stato richiesto per il mancato pagamento della somma di euro 87.028,27 oltre agli ulteriori interessi di mora come contrattualmente dovuti dal 20/10/2009 al saldo, alle spese di notifica del precetto ed a tutte le ulteriori occorrenze, in relazione al mutuo fondiario in data 15/3/2002 n. 3130/2052 di rep. del Notaio Massimo Cesario di Milano (ipoteca iscritta a Milano 2 il 19/3/2002 ai n.ri 34224/7336)."

Lo scrivente esperto precisa che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, come già evidenziato, l'ipoteca iscritta in data 28/4/1992 ai nn. 35596/7745 (rinnovativa della precedente del 9/5/1972 ai nn. 36388/3973) citata nell'atto di compravendita qui allegato **sub 2** risulta annotata di cancellazione totale in data 4 aprile 2002 ai nn. 41619/7405.

Costi di cancellazione

Per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi sono:

Imposta ipotecaria	€	168,00
Tassa Ipotecaria	€	35,00
Imposta di Bollo	€	59,00

Per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973

Tassa Ipotecaria	€	35,00
------------------	---	-------

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 450,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Licenza di costruzione

Regolarità edilizia, urbanistica, catastale, abitabilità
Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.lgs. 378/2001

Qui di seguito si forniscono le notizie acquisite.

In base all'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese, per la costruzione della casa di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, il predetto Comune ha rila-

sciato Nulla Osta per esecuzione di lavori edili in data 6 agosto 1964 Pratica n. 119/64 e in data 30 agosto 1968 Pratica n. 119/64, successiva variante in data 17 marzo 1976 n. 3358 e Concessione in Sanatoria n. 556 in data 25 settembre 1992 Protocollo n. 5967.

Con riguardo al predetto immobile **non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune la relativa licenza di abitabilità**; risulta, infatti, nel fascicolo relativo all'immobile in questione, unicamente una "Richiesta Permesso di Abitabilità" datata e firmata dal richiedente "██████████", non recante alcun timbro per ricevuta del Comune.

La scheda catastale (allegato doc. 6) risulta conforme, salvo per lievi imprecisioni grafiche, allo stato di fatto quale risultante dallo schema planimetrico redatto dall'esperto e qui allegato (cfr. doc. 7).

Certificazione energetica - documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Al fine di verificare la sussistenza, relativamente all'unità immobiliare pignorata, dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), lo scrivente esperto ha provveduto a svolgere un'indagine presso il portale dell'Ente certificatore (CENED) dalla quale è emerso che quanto in oggetto risultava privo del suddetto "Attestato".

Lo scrivente ha quindi provveduto - quale certificatore energetico abilitato - preve indagini e rilievi eseguiti a tale scopo sui luoghi, a predisporre l'Attestato di Certificazione Energetica che, redatto su supporto informatico firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa e, in copia, su supporto cartaceo, è qui allegato (doc. 8).

Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

Stato d'occupazione

La proprietà immobiliare assoggettata a pignoramento non è affittata ed è risultata, al momento del sopralluogo, sgombera da persone e cose; il debitore esecutato, signor ~~Renzo Casotto Argenteo~~, ha dichiarato che l'unità immobiliare è stata posta in vendita; pertanto, ai fini della stima, si considera l'unità « libera ».

* * *

Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Per completezza, preliminarmente alla determinazione del valore si forniscono le precisazioni che seguono.

Considerazioni sul mercato immobiliare

Negli ultimi anni i prezzi del residenziale sono sensibilmente scesi, in parte per una flessione effettiva dei valori di vendita, in parte «a sconto» pur di riuscire a concludere la trattativa.

L'andamento del mercato per quanto riguarda il mercato immobiliare abitativo, nel 2012, secondo la FIAP (Federazione degli agenti immobiliari), ha visto un sensibile calo dei prezzi e ancora maggiore delle compravendite.

Che continui il calo del mercato immobiliare in Italia ed appaia caratterizzato da una «stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista» è anche evidenziato, in particolare, da una nota dell'Ufficio Statistiche e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio.

Resta tuttavia fermo che il "mattone" ha sempre garantito in Italia una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento.

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del *valore ragionevole di mercato* dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

Ai fini della presente stima l'accezione «*valore ragionevole di mercato*» è definito come l'equo prezzo di scambio fra due parti, in contanti od altro mezzo equivalente, ipotizzato all'atto della compravendita, che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare ed un venditore ad accettare, se la proprietà fosse offerta in vendita sul mercato aperto, per un adeguato periodo di tempo, così com'è, senza procedimenti di trasformazione, supponendo che tanto il compratore, quanto il venditore possiedano sufficienti informazioni e non siano pressati dalla necessità di agire.

Criterio di valutazione

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, data l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale e varie possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine appositamente svolta in zona, sebbene il valore di una proprietà immobiliare, seguendo il criterio della dottrina prevalente, possa essere determinato con un singolo metodo di valutazione o con una combinazione mediata di più metodi, è stato qui adottato il «metodo dei dati di mercato», principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona.

Metodo ritenuto dalla dottrina sufficientemente attendibile e

comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a un valore medio di mercato da €/mq. 2.000,00 a 2.200,00 e quindi alla stima *dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo e costituito da ingresso / disimpegno, soggiorno e una camera, entrambi con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune, cucina, ripostiglio e servizio igienico, oltre l'annessa cantina al piano seminterrato, pari a*

euro 126.000,00
(centoventiseimila/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "settembre 2013", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

Fonti

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi di parametri di riferimento attinti dal mercato immobiliare e sulla comparazione delle informazioni avute da:

- Nomisma - Osservatorio del mercato immobiliare AICI;
 - Borsa immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano
- e dalle indicazioni di agenzie immobiliari della zona.

Allegati

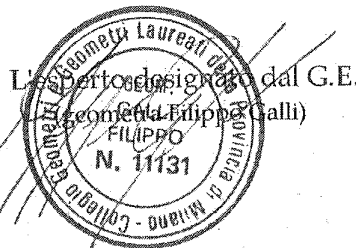
- doc. 1 quesito;
- doc. 2 copia atto di provenienza del bene;
- doc. 3 regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- doc. 4 estratto dell'atto di matrimonio degli esecutari;
- doc. 5 ispezioni ipotecarie;
- doc. 6 planimetria e visure catastali ed estratto di mappa;
- doc. 7 schema planimetrico dell'esperto;
- doc. 8 Attestato di Certificazione Energetica cartaceo e su supporto informatico;
- doc. 9 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e della iscrizione;
- doc. 10 descrizione del bene con dati catastali e coerenze;
- doc. 11 fotografie esterne ed interne dell'immobile;
- doc. 12 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione al creditore precedente e ai debitori.

Il presente rapporto è costituito da 19 pagine, oltre la presente.

Si restituisce la documentazione ritirata.

Terminato di scrivere

in Corsico Milano, 16 ottobre 2013.





REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEI FABBRICATI
IN GARBAGNATE MILANESE - Via Monviso n. 94

Disposizioni Generali

ART. 1°) Il complesso immobiliare costituito dall'area e dai fabbricati sito in Garbagnate Milanese-Via Monviso n. 94, identificato nelle mappe catastali al foglio 28 con il mappale 101 di Ha. 0.61.60, forma un unico condominio.

ART. 2°) Ciascun proprietario è obbligato ad osservare il presente regolamento così in via reale come in via personale, tanto in proprio quanto per i suoi eredi ed aventi causa, e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.

ART. 3°) Proprietà comune a tutti i Condomini del complesso edilizio :

Sono di proprietà comune a tutti i condomini :

a) l'area del complesso condominiale al mappale 101 del foglio 28 ;

b) le alberature, aiuole, soprassuoli e manufatti dell'area scoperta ;

c) le rampe di accesso, gli spazi interni di manovra, i lucernari ;

d) la centrale termica posta nel piano sotterraneo del fabbricato "A" e i serbatoi del combustibile ;

e) le tubazioni, le fognature, i condotti, le linee elettriche, gli impianti e i manufatti sino al punto di ogni singolo fabbricato;

f) il vano ¹terreno contenente la pompa di sollevamento acqua, la pompa stessa ed il relativo impianto elettrico: il tutto posto nel piano sotterraneo del fabbricato "A";

g) tutto quanto altro esistente nel complesso immobiliare, anche se qui non specificato, che non sia per sua natura destinato al servizio di un singolo fabbricato, dovendosi intendere la suddetta elencazione esemplificativa e non tassativa.

Le quote di partecipazione sono espresse in millesimi nella tabella allegata in calce al presente regolamento..

ART.4°) Proprietà Comune a condomini di ogni singolo fabbricato :

Costituiscono proprietà comune e indivisibile dei proprietari delle singole unità immobiliari dei singoli fabbricati :

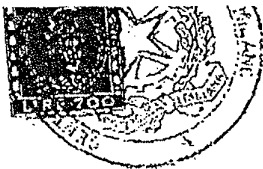
a) le fondazioni, le strutture portanti, le facciate, le scale, il portone d'ingresso, l'atrio, i vestiboli, gli anditi, i manufatti, apparecchi ed impianti fissi esterni alle singole proprietà esclusive;

b) gli impianti degli ascensori con le cabine,

*Domenico Pirelli
Impianti Pisco
S.p.A.*

[Handwritten signature]





motori e i relativi impianti elettrici;

c) i locali macchine ascensori;

d) i corridoi del piano sotterraneo di accesso alle cantine;

e) i tetti di copertura degli edifici, i cornicioni e le gronde;

f) l'impianto di scarico delle immondizie con i relativi locali dei recipienti;

g) le condutture e gli scarichi, dal punto in cui si immettono in ciascun fabbricato, a quelle di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

h) gli impianti di riscaldamento dal punto in cui si immettono in ciascun fabbricato, a quello di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

i) quanto altro destinato ad ogni singolo fabbricato, anche se qui non specificato, dovendosi intendere la presente elencazione esemplificativa e non tassativa.

ART.5°) Proprietà esclusive

Costituiscono oggetto di proprietà esclusiva :

a) gli appartamenti, negozi e magazzini;

b) le autorimesse;

c) le cantine;

ART.6°) I singoli proprietari non potranno intrapren-
dere nessuna opera che modifichi le parti comuni del-
lo stabile. Essi potranno eseguire nei locali di loro
proprietà le modifiche interne che crederanno di ap-
portare, tali modifiche saranno sempre eseguite a spe-
se degli interessati e dovranno essere preventivamen-
te comunicate per iscritto all'Amministratore del Con-
dominio.

ART.7°) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei
locali di sua proprietà le riparazioni la cui ommissio-
ne possa danneggiare gli altri Condomini, sotto pena
di risarcimento dei danni.

ART.8°) Per gli appartamenti dati in locazione i lo-
catari sono obbligati ad osservare il presente rego-
lamento, ferma la solidarietà fra essi locatari ed i
rispettivi proprietari locatori.

ART.9°) Designazione ed uso delle porzioni e cose in
condominio: - Gli appartamenti non potranno essere
adibiti ad uso diverso da quello di abitazione civile
e di studi medici o odontoiatrici e le cantine per i
locali destinati allo scopo, semprechè da questo non
derivi alcuna molestia agli altri condomini e siano
conformi alle disposizioni del regolamento di igiene od
altri del Comune di Garbagnate Milanese.

E' quindi vietato ai singoli condomini ogni godimen-

*Cremonesi
Amministratore
Sordani*

Amministratore





to che possa arrecare pericolo di danno allo stabile od alle persone e cose, o che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi o per ragioni di indole morale contrasti con il decoro pubblico.

I conomini non potranno pertanto destinare nè lasciar destinare i locali loro spettanti ad uso di pensioni, scuole, anche di ballo e canto o di musica, asili d'infanzia, ricoveri, case di salute, o di quanto possa malfamare lo stabile, dando atto che tutte queste specificazioni sono esemplificative e non tassative.

La destinazione eventuale degli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione civile, studio professionale ed altre attività previste dal presente articolo, dovrà essere consentita dall'assemblea dei condomini con la maggioranza richiesta dall'articolo 1136 Codice Civile.

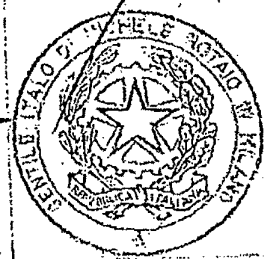
Inoltre è vietato :

a) tenere animali domestici che arrechino danno alle persone e alle cose. I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio e qualora disturbassero i condomini, abbaiando nelle ore notturne e diurne dovranno essere allontanati dal condominio a semplice richiesta dell'Amministratore.

b) applicare targhette, mostre e pubblicità qual-

*Armani Pirella
Mingone Polco
Serapini & Orsina
Mingone Pirella*

Fucini



siasi sulle scale, sulle facciate e nell'androne, mentre si potranno applicare decorose targhette sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti, ed insegne sopra l'ingresso degli studi, magazzini e laboratori, nonché affianco all'ingresso principale dello stabile, in apposito telaio portatarghe. Ogni ulteriore applicazione dovrà essere approvata dalla assemblea dei condomini in base al disposto del succitato art. 1136 Cod. Civ.

c) apportare varianti all'immobile che ne possono pregiudicare al simmetria, l'estetica, la solidità e la sicurezza. E' quindi vietata ogni modifica ai muri maestri ed il trasporto di oggetti soverchiamente pesanti, quali cassaforti, ecc. Verificandosi la necessità di detti trasporti, l'interessato dovrà prima darne avviso all'amministratore, il quale provvederà, sentito se occorre, il parere di un tecnico, agli accorgimenti opportuni, e cioè a tutte spese dell'interessato richiedente. Comunque ogni variazione che possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto architettonico dell'immobile, non potrà essere apportata senza la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini in base al predetto articolo 1136 Cod. Civ.. Anche per l'installazione di tende sulle facciate, è necessaria la

preventiv
stabilirà
in opera.
li impia
porre nuo
d) cal
quale dai
interess
e) so
negli ac
E' solo
lo scari
ART.10°)
propriet
municato
ART.11°)
grante e
ART.12°)
mini.
Sono da
plessa
a) I
quelle
relativ
b) I



preventiva autorizzazione dell'Amministratore che ne stabilirà il colore, il tipo e il sistema della posa in opera. I condomini sono obbligati ad usufruire degli impianti per Antenne T.V. già esistenti senza apporre nuove antenne sul balcone o sulle finestre.

d) calpestare le aiuole ed i giardini. Ogni eventuale danno dovrà essere rimborsato dal condomino interessato.

e) sostare con veicoli ed autoveicoli in genere negli accessi, cortili, aree e spazi comuni. E' solo ammessa la sosta temporanea per il carico e lo scarico.

ART.10°) Ogni atto che importi trasferimento della proprietà particolare di un Condomino deve essere comunicato all'Amministratore.

ART.11°) Il presente regolamento forma parte integrante dell'atto di trasferimento.

ART.12°) Riparto delle spese comuni a tutti i Condomini.

Sono da ripartirsi fra i condomini dell'intero complesso edilizio:

a) Le spese per l'Amministrazione degli stabili e quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alla proprietà comune a tutti i Condomini;

b) Le spese per i servizi dell'acqua potabile, del

Oreste Pirella
Amministratore Pac. Co.
Serrafini Beresina
Stampatore



la fognatura e delle immondizie, il riscaldamento, l'assicurazione per le responsabilità civili, l'assicurazione contro gli incendi ed altri rischi, l'illuminazione degli spazi comuni, le imposte e tasse afferenti le porzioni di stabile comuni;

c) tutte quelle altre spese, sia ordinarie che straordinarie, necessarie alla manutenzione, conservazione e rifacimento di quanto elencato nell'art. 3.

ART.13°) Ripartizione delle spese comuni fra i condomini di ogni singolo fabbricato.

Sono da ripartire fra i condomini di ogni singolo fabbricato tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, opere e locali di cui al precedente art. 4; in particolare viene ribadito che:

a) Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai saranno sostenute dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti secondo le norme dell'art. 1125 del C.C..

b) Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e quelle di rifacimento e ricostruzione sono ripartite fra i proprietari dei diversi piani a cui servono secondo quanto stabilito dall'art. 1124 Cod. Civ..

c) Le spese di gestione del servizio di ascensore

quelle
la ripara
dinaria d
ed eleme
danni e
ripartit
1124 Cod
propriet

ART.14°)

strazio

a) L

b) L

ART.15°)

non ol

dinaria

o né a

meno d

milles

L'Asse

ordina

ni que

vata

ti da

quelle concernenti il rifacimento, la sostituzione, la riparazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero impianto o di singole sue parti ed elementi, di ciascuno degli ascensori, nonché i danni e guasti arrecati a Condomini e a terzi, sono ripartiti con lo stesso criterio stabilito dall'art. 1124 Codice Civile, per le scale, e cioè fra i soli proprietari dei piani serviti dall'ascensore.

ORGANI DEL CONDOMINIO

ART.14°) Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono :

- a) L'Assemblea dei condomini
- b) L'Amministratore

ASSEMBLEA

ART.15°) L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre il 15 giugno di ogni anno ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino non meno di 200 millesimi del valore dell'intero condominio.

L'Assemblea potrà inoltre essere riunita in via straordinaria, limitatamente a singoli gruppi di condomini quando ne sia stata fatta richiesta scritta e motivata da almeno 5 condomini interessati e gli argomenti da portare all'ordine del giorno riguardino distin

tamente le porzioni di fabbricato descritto nell'art. 4 del presente regolamento.

Le assemblee sia ordinarie che straordinarie sono convocate a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno otto giorni prima della data fissata e, quando trattasi dell'Assemblea ordinaria, insieme con una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione che dovrà essere stabilita entro dieci giorni dalla prima.

ART. 16°) L'Assemblea nomina fra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario. Ogni comproprietario ha il diritto di farsi rappresentare all'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio con delega scritta in calce all'avviso di convocazione. Il comproprietario di più unità immobiliari potrà farsi rappresentare da più persone, con deleghe separate, purchè non in misura superiore alle unità di sua proprietà.

ART. 17°) L'assemblea di prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomi



ni che rappresentino i 2/3 del valore dello stabile e 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dello stabile e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibererà in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima, e la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dello stabile e un terzo dei partecipanti all'assemblea.

Per quanto concerne la deliberazione su argomenti che interessano soltanto un singolo fabbricato (art.4) le delibere inerenti verranno votate soltanto dai Condomini interessati e saranno prese colle maggioranze previste dall'art. 1136 Codice Civile.

ART.189) L'Assemblea ordinaria delibera :

- a) sulla nomina dell'Amministratore, sua eventuale retribuzione, sua revoca;
- b) sul rendiconto di gestione per l'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese;
- c) sulle opere di manutenzione straordinaria, sul

la costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso;

d) su ogni altro argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

Per la delibera di cui alle lettere b) e c), i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione devono essere a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

ART.19°) Delle deliberazioni dell'Assemblea sia ordinaria che straordinaria si redige processo verbale, il quale deve contenere :

a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di comproprietà;

c) la scelta del Presidente e del Segretario sulla constatazione della regolarità dell'Assemblea;

d) un sommario rendiconto della discussione ed il resto delle deliberazioni prese con indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'in-

serzione.

Il verbale

stro entr

dente e d

ne dei Co

sivi quin

di recla

riterrà

Copia co

dall'Am

sta ent

ART.20°

e dive

ti son

ti e p

presso

ART.21°

dall

comp

L'am

go

gr

e g

ni

serzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministrazione nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziarla, esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta entro quindici giorni dalla richiesta stessa.

ART. 20°) Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissidenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione presso l'Autorità Giudiziarla a norme di legge.

AMMINISTRATORE

ART. 21°) L'amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea e può essere anche persona estranea ai componenti del Condominio.

L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso, consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della re-

voca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio.

ART.22°) Nel limite delle sue normali attribuzioni, l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del Condominio di fronte ai singoli proprietari ed ai terzi, anche in giudizio.

Per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni, l'Amministratore è tenuto a informare senza indugio l'Assemblea la quale emanerà le delibere del caso. La trasgressione a questa norma può dar luogo alla revoca immediata dell'Amministratore ed importa le sue responsabilità per eventuali danni.

ART.23°) L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, nettezza, illuminazione dell'edificio nonché alle spese di acqua potabile, manutenzione ordinaria degli edifici, al pagamento dei premi di assicurazione e tutte le spese ordinarie e deliberate dall'Assemblea.

All'uopo egli compila il preventivo di spesa occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

In base al progetto di ripartizione delle spese approvate dall'Assemblea, l'Amministratore ha in diritto di esigere da ciascun condomino la somma risultante a

Oronzo Puffe
Amministratore



no carico, secondo le rateazioni stabilite.
Trascorsi venti giorni dall'approvazione senza che i
singoli Condomini abbiano provveduto, l'Amministrato
re potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i
relativi interessi anche a mezzo procedimento ingiun
tivo, le cui spese saranno a carico del Condoino ina
dempiente.

ART. 24°) L'amministratore inoltre provvede :

a) alla esecuzione delle deliberazioni dell'assem
blea e ad assicurare l'osservanza del regolamento ;

b) alla riscossione delle eventuali rendite del
Condominio e delle indennità di assicurazione ;

c) alla cura della manutenzione ordinaria e stra
ordinaria dello stabile ed a sorvegliare al buon an
damento dei servizi comuni.

Per l'espletamento di tale mandato, egli ha diritto
di visita e di ispezione ai locali comuni, nonché oc
correndo, agli appartamenti.

ART. 25°) L'Amministratore ha la facoltà di invitare
i Condomini alle esecuzioni delle opere a loro cari
co che a suo giudizio fossero necessarie.

Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto. Tra
scorsi dieci giorni dall'invito scritto di cui sopra,
L'Amministratore potrà far eseguire le opere a carico
dei singoli proprietari a loro maggiori spese.

ART.26°) L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie non deliberate dall'Assemblea, a meno che esse abbiano caratteri di urgenza.

ART.27°) Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e dalle altre esigenze imprevedibili, potrà essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi regolari, nella misura che verrà stabilita dall'Assemblea. L'Amministrazione del fondo di riserva sarà tenuta distinta da quella di fondo comune.

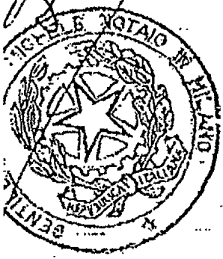
ART.28°) L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e comunque delle somme riscosse. Alla fine di ciascun anno finanziario egli dovrà rendere conto della sua gestione all'Assemblea ordinaria annuale.

ART.29°) L'Amministratore deve tenere i seguenti libri:

- a) libro di cassa entrata ed uscita;
- b) registro dei verbali;
- c) elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza;
- d) gli estremi del titolo di acquisto della proprietà per ogni Condomino.

ART.30°) L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 aprile.

Severini
Marianne Bocca
Tommaso
Orsini
Pirelli



le somme risultanti a debito dei singoli Condomini dovranno essere corrisposte entro trenta giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

DISPOSIZIONI FINALI

ART.31°) Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente Regolamento, saranno applicate le vigenti disposizioni di legge in materia di Condominio.

TABELLA MILLESIMI COMPROPRIETA'

FABBRICATO A

<u>Piano-Numero-Millesimi</u>			<u>Piano - Numero - Milles</u>				
Cantinato-mag.	11.24		Terzo	20	11.69	21	
Terreno - neg.	49.49	1/4	Quarto	21	11.69	11	
Primo	9	12.37	5	"	22	11.33	12
"	10	11.99	6	"	23	11.33	24
"	11	11.99	18	"	24	11.69	23
"	12	12.37	17	Quinto	25	11.69	13
Secondo	13	11.69	7	"	26	11.33	14
"	14	11.33	8	"	27	11.33	26
"	15	11.33	20	"	28	11.69	25
"	16	11.69	19	Sesto	29	11.69	15
Terzo	17	11.69	9	"	30	11.33	16
"	18	11.33	10	"	31	11.33	28
"	19	11.33	22	"	32	11.69	27

FABBRICATO B

Piano-Numero-Millesimi

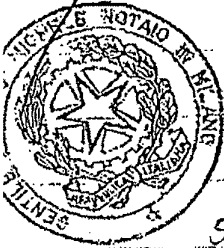
Piano-Numero-Millesimi

Pia

Rialz.	1	9.02	29	Terzo	15	11.33	50	65
"	2	10.95	30	"	16	11.69	49	85
"	3	10.95	44	Quarto	17	11.69	37	86
"	4	9.02	43	"	18	11.33	38	87
Primo	5	11.69	31	"	19	11.33	52	90
"	6	11.33	32	"	20	11.69	51	89
"	7	11.33	46	Quinto	21	11.69	39	88
"	8	11.69	45	"	22	11.33	40	88
Secondo	9	11.69	33	"	23	11.33	54	89
"	10	11.33	34	"	24	11.69	53	90
"	11	11.33	48	Sesto	25	11.69	41	73
"	12	11.69	47	"	26	11.33	42	
Terzo	13	11.69	35	"	27	11.33	56	
"	14	11.33	36	"	28	11.69	55	

Anna Ruffe
Ammonio Bocca
Sofiani
Giannini
Ruffe

Liberty



FABBRICATO C.

57	Rialz.	1	9.02	81	Primo	10	7.43
58	"	2	10.95	64	Secondo	11	7.43
78	"	3	10.95	63	"	12	7.19
= 77	"	4	9.02	62	"	13	7.81
61	Primo	5	7.43	82	"	14	7.81
60	"	6	7.19	83	"	15	7.19
= 59	"	7	7.81	84	"	16	7.43
79	"	8	7.81	67	Terzo	17	7.43
80	"	9	7.19	66	"	18	7.19

<u>Piano-Numero-Millesimi</u>				<u>Piano-Numero-Millesimi</u>				
0	65	Terzo	19	7.81	72	Quinto	30	7.19
9	65	"	20	7.81	71	"	31	7.81
7	66	"	21	7.19	91	"	32	7.81
8	67	"	22	7.43	92	"	33	7.19
2	67	Quarto	23	7.43	93	"	34	7.43
1	69	"	24	7.19	76	Sesto	35	7.43
9	68	"	25	7.81	75	"	36	7.19
0	68	"	26	7.81	74	"	37	7.81
4	69	"	27	7.19	94	"	38	7.81
3	90	"	28	7.43	95	"	39	7.19
1	73	Quinto	29	7.43	96	"	40	7.43

BOX ESTERNI

<u>Numero</u>	<u>Millesimi</u>	<u>Numero</u>	<u>Millesimi</u>
1	0.86	12	0.83
2	0.83	13	0.83
3	0.83	14	0.83
4	0.83	15	0.83
5	0.83	16	0.83
6	0.83	17	0.83
7	0.83	18	0.83
8	0.83	19	0.83
9	0.83	20	0.83
10	0.83	21	0.83
11	0.83	22	0.83

Numero Millesimi Numero Millesimi

23 0.86

BOX SOTTERRANEI FABBRICATO B

24 0.99

28 0.87

25 1.06

29 1.06

26 1.06

30 1.06

27 0.87

31 0.99

BOX SOTTERRANEI FABBRICATO C

Numero Millesimi

Numero Millesimi

32 0.99

36 0.87

33 1.06

37 1.06

34 1.06

38 1.06

35 0.87

39 0.99

¹
 si cancelli: "terreno" e si sostituisca: "sotterra-
 neo"

Una postilla letta ed approvata

Armenis Giuseppe
Minorena Rocco
Serafini Teresina
Mingone Giuseppe

Sto. Ferrarini



atto per riassunto
 registro degli atti
 orno cinque del
 CARBAGNATE

ANDA CONCET
 in CATANIA
 2/06/1974

BOLINO VER
 in SAN SEVER
 29/01/1979

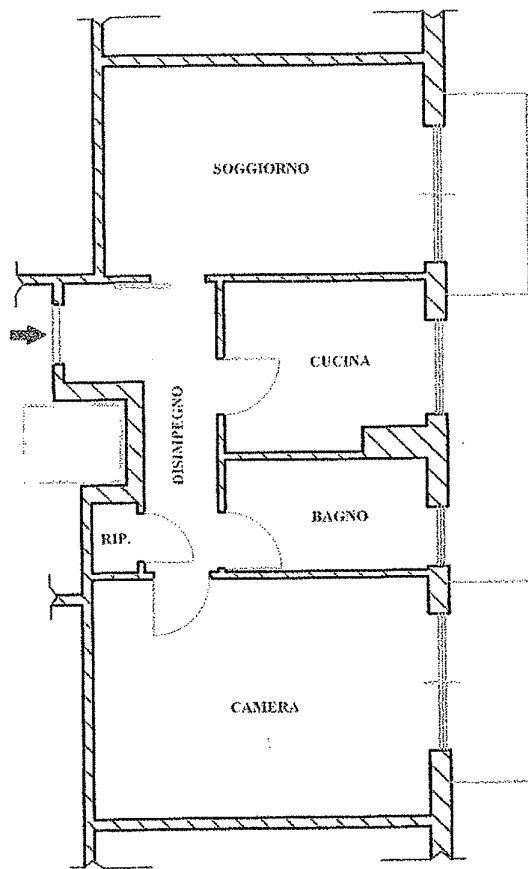
motazioni:
 presente estratto s
 SENTE DA BOL
 osto stampato: €
 presente certifica
 rrvizi.
 CARBAGNATE M

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 1430/2010

Rilievo dell'esperto geom. Filippo Galli



PIANO SECONDO



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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(n. DICRETTO-LEGGI 1) APRILE 1939, P. 638)

Immobile situato nel Comune di Garbagnate Via Monviso

della dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

Linea 15

185

Roma 4 2071
2000 A

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

COMUNE

di Garbagnate

RICEVUTA DI DICHIARAZIONE DI unita immobiliare urbana

La ditta (1) Imm. FIORENA S.r.l.
(Amministratore Mag. C. P. M. S.)

ha presentato dichiarazione della unita immobiliare situata nel Comune di Garbagnate Localita' Matia Pessini Via Monviso

Nel civico Scale N.ri Interni C. n. 15

(1) Segnare i dati anagrafici del ruolo primo insediamento.

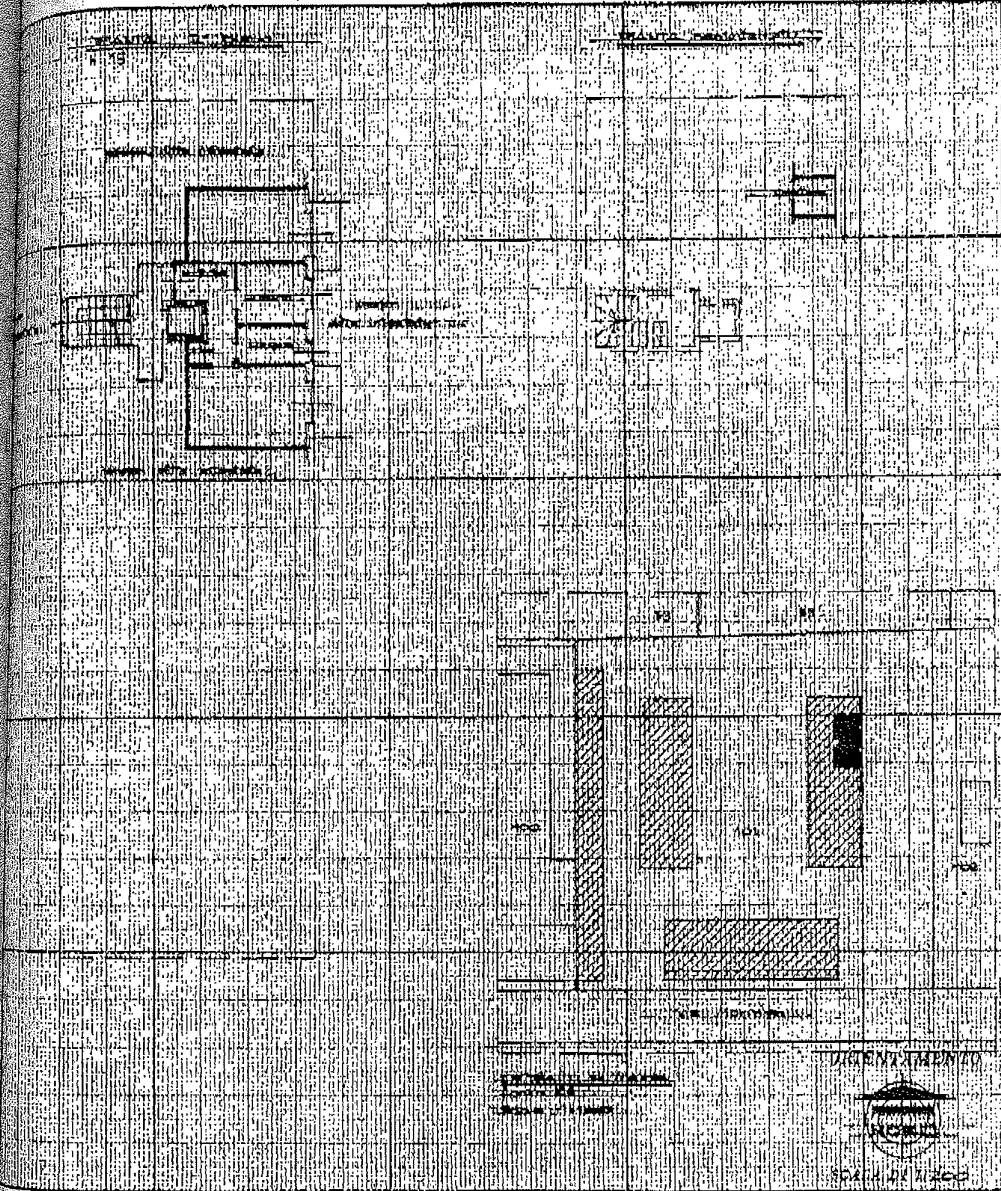
Data di presentazione 12 OTT 1974

N. di protocollo (mod. 97 CEL) 46563

IL FUNZIONARIO RICEVENTE

Bollo d'ufficio

Es. stampato e cura del dichiarante. - Le indicazioni saranno assai identiche a quelle contenute nella pag. 1 della dichiarazione.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

27

no 27

Compilata dal ing. CAPELLI (Titolo, nome e cognome del scrivano)

Vittoria

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

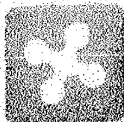
della Provincia di Milano

data 5-10-74

Firma: Vittoria CAPELLI MILANO

SCA ALBO ING. n. 90.980





Dati proprietario

Nome e cognome ROBERTO ROSSI
Ragione sociale -
Indirizzo VIA MONVISO
N. civico 94
Comune GARBAGNATE MILANESE
Provincia MILANO
C.A.P. 20024
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15105 - 000371 / 13
Registrato il 16/10/2013
Valido fino al 16/10/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Filippo Galli
Numero di accreditamento 20979

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, GARBAGNATE MILANESE, Sezione, Foglio, 28, Particella, 217. Subalterni da a da a da a da a da a

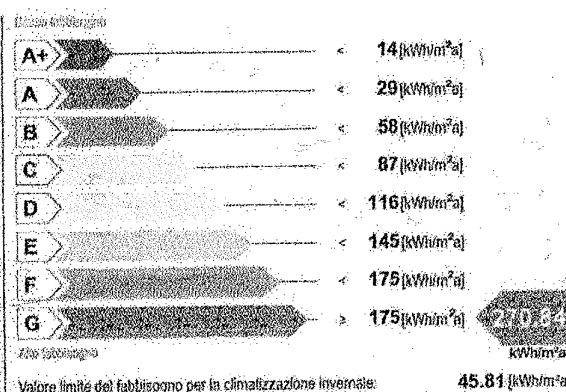
Dati edificio

Provincia MILANO
Comune GARBAGNATE MILANESE
Indirizzo VIA MONVISO, 94
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre 15 aprile
Gradi giorno 2449[GJ]
Categoria dell'edificio E,1(1)
Anno di costruzione 1961-1976
Superficie utile 49.52 [m²]
Superficie disperdente (S) 50.05 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 179.20 [m³]
Rapporto S/V 0.28 [m²]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

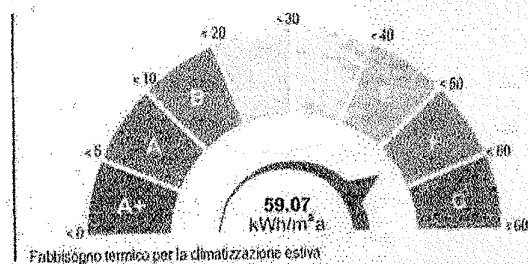
Mapa



Classe energetica - EP Zona climatica E



Classe energetica - ET



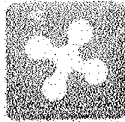
Richiesta rilascio targa energetica

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 - CO2



CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALORE INFO DI 16/10/2023



Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	116.53 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_c	59.07 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_{sc}	22.64 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	270.84 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_c	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_{sc}	97.88 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{res}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento η_{gH}	43.00 [%]
Acqua calda sanitaria η_{gsc}	23.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria η_{gH+sc}	38.00 [%]
Totale per usi termici EP_t	368.71 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	828.30		
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)			X

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2e} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
Impianto	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

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 o 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/6018 e s.m.i.



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organo regionale di accreditamento, e lo stesso valore di ricovuta del Catasto Energetico Edifici Regionali.

191050005773

VENICO TINO S1 18/01/2025

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**DICHIARAZIONE
SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ
(ART. 19 E 47 D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445)**

Sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 19 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445 - 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 (art. 76 d.p.r. 445/2000)

Il/La sottoscritto/a	<u>GALLI FILIPPO</u>	cod. fisc./P.I.	<u>GLLFPP78C01G628V</u>		
nato/a il	<u>01/03/1978</u>	Stato	<u>ITALIA</u>	Provincia di	<u>LU</u>
Comune di	<u>PIETRASANTA</u>				
domiciliato/a in	<u>CORSICO</u>			Provincia di	<u>MI</u>
Indirizzo	<u>VIA MILANO</u>			n. civico	<u>25</u>

DICHIARA CHE

L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) avente codice identificativo:

1	5	1	0	5	-	0	0	0	3	7	1	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

e allegato alla presente dichiarazione, è stato da me redatto e sottoscritto ed è per formato e informazioni rese identico al file .PDF dell'ACE stesso, sottoscritto con firma elettronica digitale, e depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE

Documento di identità CARTA D'IDENTITA' numero AR 2097705

Data 16/10/2013

Firma 

FOTOGRAFIE ESTERNE



FOTOGRAFIE INTERNE



