



# TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

- Sezione Esecuzioni -  
RGE 2771/2011  
G.E. DOTT. G. BLUMETTI

CREDITORE PROCEDENTE  
UCMB

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

REDATTA DALL'ESPERTO NOMINATO  
DOTT. ARCH. GIUSEPPE MAZZEO

## RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI:

### DATI CATASTALI:

#### **Corpo n° 1 (principale): APPARTAMENTO**

n. 1 unità immobiliare sita in Via Greppi 13 – piano terzo – Senago  
così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senago:

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Fg.            | 15                                |
| Mapp.          | 143                               |
| Sub.           | 707                               |
| Categoria      | A3 (Abitazioni di tipo economico) |
| Classe         | 2                                 |
| Vani           | 2,5                               |
| <b>Rendita</b> | <b>€ 142,03</b>                   |

#### **Corpo n° 2 (accessorio): VANO SOLAIO NEL SOTTOTETTO**

n. 1 unità immobiliare sita in Via Greppi 13 – piano sottotetto – Senago  
così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senago:

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Fg.            | 15                                  |
| Mapp.          | 143                                 |
| Sub.           | 719                                 |
| Categoria      | C2 (Magazzini e locali di deposito) |
| Classe         | 1                                   |
| Vani           | 9                                   |
| <b>Rendita</b> | <b>€ 11,16</b>                      |

### TRATTASI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

### L'IMMOBILE/GLI IMMOBILI SONO DA RITENERSI LIBERI

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LIBERO LOTTO UNICO = € 59.080,00**

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OCCUPATO LOTTO UNICO = € 44.310,00**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

**QUESITO**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Mazzeo con studio in Milano Via Cristoforo Gluck 13, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con n° 10374 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n° 10648 dalla S. V. I. è stato nominato esperto per la consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito in data **06 FEBBRAIO 2013** la S. V. I. ha conferito il mandato, che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

**A)**

**I)** Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

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

**B)** Provveda

**1)** Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.

**2)** A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti

**3)** A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i

**4)** A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

**5)** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con

precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

**6)** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari

**7)** A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali .

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

DOTT. ARCH. GIUSEPPE MAZZEO

20125 MILANO VIA CRISTOFORO GLUCK 13 TEL.02.36508735 – FAX 02/92877357

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

**8)** fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009

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

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

**9)** Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**10)** Inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile

- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa

- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato

- valore dell'immobile libero ed occupato

- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita

**B) Alleghi** inoltre alla relazione

**a)** l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

**b)** la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

**c)** fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

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

Avverta il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile.

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

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

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

**INDICE:**

|   |                |
|---|----------------|
| <b>ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.</b> | <b>Pag. 5</b>  |
| <b>AVVIO OPERAZIONI PERITALI</b>                          | <b>Pag. 5</b>  |
| <b>ACCESSO ALL'IMMOBILE</b>                               | <b>Pag. 5</b>  |
| <b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>                           | <b>Pag. 6</b>  |
| <b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>                               | <b>Pag. 7</b>  |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>                                  | <b>Pag. 8</b>  |
| <b>FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO</b>               | <b>Pag. 9</b>  |
| <b>FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI</b>         | <b>Pag. 9</b>  |
| <b>REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA</b>                   | <b>Pag. 10</b> |
| <b>CERTIFICAZIONI</b>                                     | <b>Pag. 10</b> |
| <b>STIMA DEL VALORE COMMERCIALE</b>                       | <b>Pag. 11</b> |

**ALLEGATI:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <i>ALLEGATO 1 :</i> | <i>COPIA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI</i>  |
| <i>ALLEGATO 2 :</i> | <i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA CORPO 1</i>   |
| <i>ALLEGATO 3 :</i> | <i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA CORPO 2</i>   |
| <i>ALLEGATO A:</i>  | <i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI, NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</i> |
| <i>ALLEGATO B:</i>  | <i>DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE</i>   |
| <i>ALLEGATO C:</i>  | <i>FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE DEI BENI, E RELATIVA PLANIMETRIA</i>  |

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Mazzeo  
con studio in Milano Via Cristoforo Gluck 13,**

libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con  
n°10374 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n°10648  
dalla S. V. I. nominato esperto per la consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,  
espone di seguito le risposte al quesito posto  
*(in corsivo si riporta il quesito)*

### **ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

*(...) provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

L'esperto recatosi in data 06/02/2013 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per esaminare i documenti in atti, riscontrava:

- la presenza e l'idoneità del Certificato Notarile
- la presenza e l'idoneità dell'Istanza di Vendita
- **mentre risultava mancante copia degli atti di provenienza dell'immobile che è stata reperita dallo scrivente e qui si allega (all.1)**

### **AVVIO OPERAZIONI PERITALI**

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

**In data 12/02/2013 è stato comunicato al debitore l'inizio delle operazioni peritali** tramite lettere raccomandate A/R invitando il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile. Si allegano gli Avvisi di Ricevimento **(all.d)**

### **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

*(...) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.*

**L'Esperto ha avuto accesso all'immobile in data 22 febbraio 2013**, accompagnato nella visita dal debitore esecutato.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

***IDENTIFICAZIONE DEL BENE***

*(...) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

**Il bene oggetto di pignoramento si compone di 2 corpi:**

**corpo n° 1: APPARTAMENTO**

**corpo n° 2: VANO SOLAIO NEL SOTTOTETTO**

**posti all'interno del medesimo edificio.**

**Il corpo n° 2 si considera accessorio del corpo n°1, non essendo in grado, per caratteristiche intrinseche, di generare autonomamente interesse alla vendita. Il bene oggetto di pignoramento è quindi costituito da un UNICO LOTTO, costituito da:**

**corpo principale APPARTAMENTO**

n. 1 unità immobiliare  
sita in  
Via Greppi 13 – piano terzo – Senago  
così censita al  
Catasto Fabbricati del Comune di Senago:  
Fg. 15  
Mapp. 143  
Sub. 707  
Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico)  
Classe 2  
Vani 2,5  
Rendita € 142,03

• **Coerenze:**

coerenze in linea di contorno da nord in senso orario con: sub 708, cortile, distacco verso via Greppi, vano scala.

**corpo accessorio VANO SOLAIO NEL SOTTOTETTO**

n. 1 unità immobiliare  
sita in  
Via Greppi 13 – piano sottotetto – Senago  
così censita al  
Catasto Fabbricati del Comune di Senago:  
Fg. 15  
Mapp. 143  
Sub. 719  
Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito)  
Classe 1  
Vani 9  
Rendita € 11,16

• **Coerenze:**

coerenze in linea di contorno da nord in senso orario con: corridoio di accesso, vano scala, distacco verso Via Greppi, altro solaio

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

- **La corrispondenza tra l'atto di pignoramento e i dati catastali è corretta**

L'atto di pignoramento immobiliare si riferisce a quota di 1/1 dei beni sopradescritti.

E' stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari al rep. n°106162/64957 in data 12/09/2011

E' stato notificato in data 27.6/21.7.2011

Si indicano di seguito gli

- **Estremi dell'atto di provenienza**

notaio Dott. Cosimo di Di Domenico, Rep. n° 38871/22593 del 20 ottobre 2005.

Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 15 luglio 2004 ai nn° 104093/52933 riguardante **quota 1/1 della piena proprietà**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

*(...) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i*

- **La zona / il contesto**

**L'edificio di cui fa parte le unità immobiliari è situato in Via Greppi 13 a Senago**, un piccolo comune dell'hinterland milanese di 21.000 abitanti. Il centro è raggiungibile da Milano in automobile in mezz'ora. La zona dove si trova il bene è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia mista composta da piccole palazzine e case isolate.

- **Inquadramento urbanistico**

Dallo strumento urbanistico in vigore ovvero P.R.G. approvato le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 24 del 22/03/2004 e pubblicato sul BURL n. 14 del 31/03/2004 l'unità immobiliare risulta ricadere in zona B-b2: Residenziale intensivo.

Sull'immobile non gravano vincoli urbanistici né paesistici.

- **Consistenza del Corpo n° 1 (principale) del lotto unico:**

**appartamento di n. 2 locali con bagno posto al piano terzo di edificio di civile abitazione.**

- **Distribuzione spaziale e funzionale**

All'unità in oggetto si accede attraverso vano scale comune e si incontrano i seguenti locali, distribuiti mediante corridoio:

**Soggiorno con angolo cottura:**

di altezza pari a 3,00 m, dotato di n° 1 finestra prospettante lo spazio condominiale prospiciente Via Greppi

**Bagno:**

di altezza pari a 3,00 m, dotato di n° 1 finestra prospettante lo spazio condominiale prospiciente Via Greppi

**Camera 1:**

di altezza pari a 3,00 m, dotata di n° 1 porta finestra d'accesso al balcone con affaccio su spazio condominiale prospiciente Via Greppi

- **Finiture**

La pavimentazione dei locali è in marmette di graniglia, ad eccezione del bagno il cui pavimento è in piastrelle.

Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,00.

L'angolo cottura è rivestito in piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,10.

Le porte interne sono in legno tamburato.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.  
La porta di ingresso è in legno tamburato.

**- Dotazione di impianti**

L'impianto di riscaldamento condominiale risulta non essere in attività.  
L'impianto elettrico è presente, funzionante, ed ha stato di manutenzione e conservazione pessimo.  
L'impianto gas è presente, funzionante, ed ha stato di manutenzione e conservazione scarso.  
L'impianto di produzione acqua calda è presente (autonomo, elettrico), è funzionante, e lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.  
L'impianto idrico è presente, funzionante, e lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.  
L'unità è dotata di antenna TV privata posta sul balcone.

**Lo Stato di Manutenzione e Conservazione dell'Unità Immobiliare in oggetto è quindi nell'insieme scarso.**

**- Classe Energetica**

l'unità immobiliare risulta essere in Classe G (200,61 kWh/mqa). **(all. 2)**

**- Consistenza del Corpo n° 2 (accessorio) del lotto unico:**  
**solaio posto al piano sottotetto del medesimo edificio**

**- Distribuzione spaziale e funzionale**

All'unità in oggetto si accede attraverso vano scale comune.

**- Classe Energetica**

L'UNITÀ IMMOBILIARE NON È SOGGETTA ALL'OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ai sensi del DGR 8745/2008 e s.m.i.. **(all. 3)**

I Corpi appartengono a edificio del tipo a blocco, con struttura in C.A., composto da 5 piani fuori terra, di 1 piano interrato e di un piano sottotetto. L'edificio prospetta con il fronte principale su spazio di accesso scoperto condominiale al quale si accede da Via Greppi, e sul retro verso spazi comuni; è privo di ascensore e nel complesso si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scarse.

---

**STATO DI POSSESSO**

*(...) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio*

Il proprietario presente al sopralluogo dichiara che sull'immobile non gravano contratti d'affitto.

Da accertamento effettuato presso l'UFFICIO TERRITORIALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO AGGIORNAMENTO: 14/03/2013 sull'immobile in Senago, Via Greppi 13 NCEU al fg. 13, mapp. 143, sub. 707 e 719 non risultano trascritti contratti di locazione intestati all'esecutato.

**L'intero lotto (appartamento e solaio) risulta in base a tali accertamenti libero ed attualmente in uso al proprietario.**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO**

*(...) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Sentita l'Amministrazione condominiale è stato possibile determinare il debito dell'esecutato, che si quantifica nell'ordine di 1.800,00 per due anni di spese ordinarie arretrate.

---

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI**

*(...) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari*

Dalla documentazione allegata al fascicolo si evince che rispettivamente all'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI:**

- iscrizione n° 104094/24328 del 15/07/2004  
a favore di Banca di Unicredit Banca Spa  
  
titolo: ipoteca volontaria  
per la somma totale di € 210.000,00  
oneri di cancellazione ipoteca €35,00
- iscrizione n° 62192/15849 del 26/04/2007  
a favore di Banca di Esatri Esazione Tributi Spa  
  
titolo: ipoteca legale  
per la somma totale di € 6.072,40  
oneri di cancellazione ipoteca €35,00  
**gravante solo sull'unità immobiliare distinta al NCEU al fg. 15 map.le 143 sub. 707  
qui denominata Corpo n° 1 (principale): APPARTAMENTO**

**TRASCRIZIONI:**

- trascrizione n° 106162/64957 del 12/09/2011  
a favore di Unicredit Spa  
  
titolo: pignoramento  
oneri di cancellazione €262,00

**delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

---

**REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA**

*(...) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto dei luoghi e l'analisi degli atti di fabbrica eseguita presso i competenti uffici Comunali e Catastali, risulta:

- **verificata la regolarità edilizia** infatti **non si rilevano difformità edilizie**
- **verificata la regolarità urbanistica** infatti **non si rilevano difformità urbanistiche**
- **non verificata la regolarità catastale** e nel merito si segnala la presenza di difformità catastali inerente la configurazione dei tamponamenti dell'angolo cottura non correttamente riportata sulla planimetria catastale.

**La Dichiarazione di Agibilità risulta** esistente e disponibile presso il competente Ufficio Tecnico Comunale (Autorizzazione di Abitabilità n°141/60 del 19 giugno 1962)

Non si rilevano opere abusive.

La suddetta difformità catastale può essere sanata con una spesa quantificata in un forfait di spese tecniche pari a 500,00 €.

Visionati gli atti di fabbrica, e preso atto della data di realizzazione dell'immobile (Nulla osta per L'Esecuzione di Lavori Edili n° 141/60 del 31/12/1960), **il sottoscritto dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.**

---

**CERTIFICAZIONI**

*(...) fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009*

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

Per ciò che riguarda la **certificazione energetica** di cui al D.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, risultando mancante e non essendo l'unità immobiliare soggetta al suo obbligo ai sensi del DGR 8745/2008, e s.m.i. è stata predisposta idonea certificazione (**all.2 e 3**) da tecnico accreditato come soggetto certificatore Regione Lombardia n°18393, per entrambi i corpi.

Per ciò che riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 non sono state fornite all'Esperto,



**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

Quindi Sce = 52,70 + 2,25 + 0,85 = 55,80 mq comm.

**VALORE UNITARIO €/MQ (Vu)**

Le risultanze di una indagine di mercato condotta in termini medio statistici facendo riferimento a:

- unità immobiliari di analoga destinazione d'uso
- della stessa zona
- a seconda della vetusta e dello stato di conservazione dell'immobile

hanno consentito di identificare attraverso:

- il Listino Osmi Borsa Immobiliare di Milano n°41, I semestre 2012,
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

un valore unitario di mercato €/mq di **superficie commerciale equivalente** che varia:

- da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 (listino Osmi)
- da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00 (Banca dati AdT)

In ragione delle caratteristiche dei beni così come sin qui descritte **si ritiene per lo specifico immobile in oggetto opportuno adottare un**

- **Valore Unitario per metro quadrato di superficie equivalente pari a € 1.100,00/mq**

**VALORE AL LORDO DI EVENTUALI GRAVAMI**

Si ottiene pertanto **VI = Sce x Vu = 55,80 x 1.100,00 = 61.380,00 €**

**VALORE DI MERCATO**

**Nel calcolo vengono quindi detratti oneri e spese che restano a carico dell'acquirente**

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| . Gravami di natura condominiale art.63 c.c.   | € | 1.800,00* |
| . le spese da sostenere per regolarizzare difformità catastali che si stimano pari a circa | € | 500,00    |

\* Del debito maturato dall'esecutato nei confronti del condominio ai sensi art. 63 c.c. si ritiene si trasferisca sul nuovo proprietario solo una parte del debito, pari ad un massimo di due annualità che qui si quantifica forfettariamente in € 1.800,00.

Si ottiene pertanto **V = VI - gravami = 61.380,00 € - 1.800,00 € - 500,00 € = 59.080,00 €**

Si stima quindi, per i beni in oggetto costituenti unico lotto, il seguente

**Valore di mercato per la quota di 1/1 =  
€ 59.080,00**

Tale valore, determinato secondo i criteri esposti, si riferisce all'immobile libero, e da un confronto effettuato con immobili analoghi attualmente in vendita nella stessa area è risultato coerente rispetto ai prezzi di vendita di questi.

Ove l'immobile si dovesse ritenere occupato sopradetto valore verrà decurtato del 25% per ottenere il Valore di mercato dell'immobile occupato per la quota di 1/1 = **€ 44.310,00**

**Saranno a carico della procedura**

|   |   |        |
|---|---|--------|
| Oneri di cancellazione iscriz. e pignoramento | € | 332,00 |
|---|---|--------|

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

**Restano a carico dell'acquirente i seguenti Vincoli ed oneri giuridici:**

|   |   |          |
|---|---|----------|
| . Gravami di natura condominiale art.63 c.c.  | € | 1.800,00 |
| . le spese da sostenere per regolarizzare difformità catastali<br>che si stimano pari a circa | € | 500,00   |

Il perito ritiene di avere risposto ai punti del Quesito e resta a disposizione per ogni ragguglio o integrazione.

La presente Relazione consta di :

n. 14 facciate

n. 22 facciate costituenti gli Allegati

Milano, 29/03/2013  
Arch. Giuseppe Mazzeo

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 2771/2011  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DOTT. G. BLUMETTI**

**ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE ALLE PARTI**

Si attesta di aver provveduto ad inviare alle parti copia della presente perizia, come segue:

a mezzo posta celere/posta elettronica a:

**Debitori:**

Milano, 29/03/2013  
Arch. Giuseppe Mazzeo

**ALLEGATO 1**

COPIA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI



N. 38871 Rep.

N. 22593 Racc.

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2004 (duemilaquattro), il giorno 14 (quattordici) del mese di luglio.

In Bollate, piazza Carlo Marx n. 2.

Avanti a me Dottor COSIMO DI DOMENICO, Notaio residente in Sesto San Giovanni, ed iscritto al Collegio Notarile di Milano, senza l'assistenza dei testimoni, cui i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunziano, sono presenti:

REGISTRATO

Agenzia Entrate

di MONZA II

il 14/07/2004

al n. 6285

Serie 1T

€. 2.928,22

TRASCRITTO

Agenzia del Territorio

di MILANO 2

in data 15/07/2004

ai N.ri 104093/52933

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

La Signora \_\_\_\_\_ vende al Signor \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista il seguente immobile:

Nominativamente

Nel complesso immobiliare sito in Comune di Senago, via Greppi, comprendente un fabbricato di civile abitazione di quattro piani oltre ad un piano sottotetto, composto di due scale (sinistra e destra) aventi accesso rispettivamente dai civici numeri 11 e 13 della predetta via e un corpo di fabbrica separato posto nel cortile e comprendente autorimesse private, il tutto costituente un unico condominio, eretto su area distinta nel N.C.T. al Foglio 15 con i mappali 109 - 110 - 111 - 144 - 112 - 143 e 124, la seguente porzione immobiliare:

- un appartamento al piano terzo della scala destra, avente accesso dal civico numero 13 della via Greppi, composto da due locali e servizi, con annesso vano di solaio nel sottotetto.

Il tutto distinto nel N.C.E.U. come segue:

- Foglio 15 - mappale 143:

- subalterno 707 - piano 3 - categoria A3 - classe 2 - vani 2,5 - rendita catastale Euro 142,03;

- subalterno 719 - piano 6 - categoria C2 - classe 1 - mq 9 - rendita catastale Euro 11,16.

COERENZE:

dell'appartamento: sub. 708, cortile, distacco verso via Greppi, vano scala;

del solaio: corridoio di accesso, vano scala, distacco verso via Greppi, altro solaio.

Salvo errore e come in fatto.

Alle porzioni immobiliari in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi 23,47 (ventitre virgola quarantasette) delle parti comuni della casa



DOTT. COSIMO DI DOMENICO  
NOTAIO

PIAZZA MARTIRI DI VIA FANI, 15 - 20099 SESTO SAN GIOVANNI (MI) - TEL. 02 22478366 - 02 2402494 - FAX 02 2440324

quali servono e sono alla stessa inerenti ai sensi dell'art. 1117 Cod. Civ., e quali meglio specificatamente descritte nel Regolamento di Condominio che, con l'annessa tabella millimetrica, trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 18 gennaio 1980 rep.n. 1215/799 in mia autentica, registrato a Monza il 25 gennaio 1980 al n. 1402 Vol. 35 Mod.I, trascritto a Milano il 6 febbraio 1980 ai nn. 7371/6119, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

Dal certificato catastale che sarà allegato alla domanda di voltura di questo atto, la porzione immobiliare in oggetto risulta regolarmente intestata all'attuale parte venditrice.

La vendita è fra le parti stipulata per il prezzo concordato di euro 83.500,00 (ottantatremilacinquecento), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo.

Il presente contratto è altresì stipulato fra le parti sotto l'osservanza delle seguenti clausole:

- 1) L'immobile in oggetto è compravenduto a corpo e non a misura, nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con tutte le inerenti ragioni, azioni, servitù, pertinenze ed accessioni, quali competono ed incombono alla parte venditrice in forza del suo titolo di proprietà e del possesso.
- 2) Proprietà, possesso e godimento di quanto dedotto in contratto si trasferiscono alla parte acquirente con la firma del presente atto, e ciò a tutti gli effetti attivi e passivi.
- 3) Garantisce la Parte Venditrice la sua piena ed esclusiva proprietà dei beni in contratto, alla medesima pervenuti per successione in morte di

La parte venditrice garantisce altresì la libertà di quanto venduto da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche.

- 4) Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano che tra la parte venditrice e la parte acquirente non sussiste rapporto di coniugio né di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

5) La parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara, ai sensi del citato Testo Unico, sotto la propria responsabilità:

- con riferimento all'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere relative all'immobile in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, che non sono mai state apportate modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi, che la costruzione è stata rea-

lizzata in conformità al progetto approvato e che non sono mai stati adottati né sono in corso provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta Legge;

- con riferimento all'art. 3, comma 13 ter, del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito nella Legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile in contratto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

6) Il presente atto sarà reso pubblico con la trascrizione, dichiarando la parte venditrice di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale e di esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità al riguardo.

7) Agli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151:

8) Spese e tasse del presente atto, connesse e dipendenti, si convengono a carico della parte acquirente che se le assume e chiede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del tre per cento e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

A tale scopo la parte acquirente dichiara:

- di voler stabilire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi nel Comune in cui è ubicato l'immobile qui acquistato:

- di non essere titolare esclusiva dei

usufrutto, uso e abitazione di altra

Comune in cui è situato l'immobile stesso;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 o delle altre norme agevolative in esso richiamate.

La parte acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito delle unità immobiliari in contratto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% (trenta per cento) oltre agli interessi di mora, qualora entro un anno da detto trasferimento non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Richiesto, io Notaio ho redatto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, completato di mia mano, e da me letto alle parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.

Consta quest'atto di due fogli dei quali occupa sei pagine intere e parte della settima.

F.to

F.to 1  
F.to Cosimo Di Domenico Notaio

Copia su quattro facciate, conforme all'originale, in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Sesto San Giovanni, li 14 FEB. 2013

*[Handwritten signature]*



**ALLEGATO 2**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA – CORPO N°1**



1520600014313

Dati proprietario

Nome e cognome  
Ragione sociale -  
Indirizzo: Via Greppi  
N. civico 13  
Comune - Senago  
Provincia MILANO  
C.A.P. 20030  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15206 - 000143 / 13  
Registrato il 29/03/2013  
Valido fino al 29/03/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome GIUSEPPE MAZZEO  
Numero di accreditamento 18393

Dati catastali

| Comune catastale |    | SENAGO |    | Sezione |    | Foglio |    | 15 |    | Particella |  | 143 |  |
|------------------|----|--------|----|---------|----|--------|----|----|----|------------|--|-----|--|
| Subalterni       | da | a      | da | a       | da | a      | da | a  | da | a          |  |     |  |
| 707              |    |        |    |         |    |        |    |    |    |            |  |     |  |

Dati edificio

Provincia: MILANO  
Comune: SENAGO  
Indirizzo: VIA MARIO GREPPI, 13  
Periodo di attivazione dell'impianto: 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno: 2485 [GJ]  
Categoria dell'edificio: E. 1(1)  
Anno di costruzione: 1960  
Superficie utile: 47.31 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S): 67.02 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V): 176.44 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V: 0.38 [m]  
Progettista architettonico: N.D.  
Progettista impianto termico: N.D.  
Costruttore: N.D.

Mapa

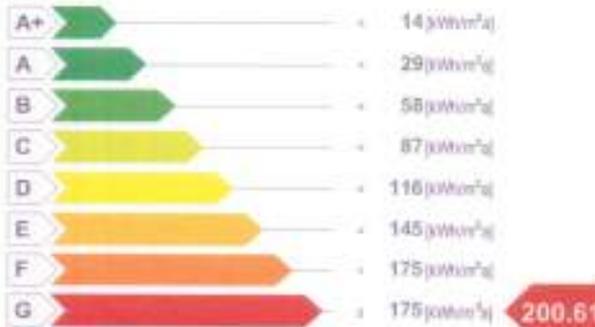


Classe energetica - EP<sub>n</sub> Zona climatica

E

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

Scala tabella



Alta tabella

Valori limite del tabella per la climatizzazione invernale 55.03 [kWh/m<sup>2</sup>]



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5016 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

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





1320600014313

valido fino al 29/03/2023

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### Indicatori di prestazione energetica

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>            |                              |
| Climatizzazione invernale $ET_e$                      | 139,85 (kWh/m <sup>2</sup> ) |
| Climatizzazione estiva $ET_c$                         | 17,22 (kWh/m <sup>2</sup> )  |
| Acqua calda sanitaria $ET_{ACS}$                      | 22,64 (kWh/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                 |                              |
| Climatizzazione invernale $EP_e$                      | 200,61 (kWh/m <sup>2</sup> ) |
| Climatizzazione estiva $EP_c$                         | (kWh/m <sup>2</sup> )        |
| Acqua calda sanitaria $EP_{ACS}$                      | 561,96 (kWh/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Contributi</b>                                     |                              |
| Fonti rinnovabili $EP_{RES}$                          | 0,00 (kWh/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Efficienze medie</b>                               |                              |
| Riscaldamento $\eta_{PR}$                             | 70,00(%)                     |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{ACS}$                    | 4,00(%)                      |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{PR+ACS}$ | 21,00(%)                     |
| Totale per usi termici $EP_T$                         | 762,57 (kWh/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Altri usi energetici</b>                           |                              |
| Illuminazione $EP_L$                                  | 0,00 (kWh/m <sup>2</sup> )   |

### Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto   | Riscaldamento | ACS | Combinato |
|--|---------------|-----|-----------|
| <b>Sistema di generazione</b>                                  |               |     |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale               |               |     |           |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante               |               |     |           |
| numero generatori  | 1             |     |           |
| potenza termica nom. al focolare                               | 290,00        |     |           |
| combustibile utilizzato  | Gas naturale  |     |           |
| <input type="checkbox"/> condensazione                         |               |     |           |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante               |               |     |           |
| numero generatori  |               |     |           |
| potenza termica nom. al focolare                               |               |     |           |
| combustibile utilizzato  |               |     |           |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore                       |               |     |           |
| numero generatori  |               |     |           |
| C.O.P. / G.U.E.  |               |     |           |
| combustibile utilizzato  |               |     |           |
| <input type="checkbox"/> telerriscaldamento                    |               |     |           |
| 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 <sup>2</sup> )  | Prestazioni U (W/m <sup>2</sup> K); η (%) | Risparmio EP <sub>e</sub> (%) | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> (%) |
|---|---|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro   | Colore scuro delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Colore scuro delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Colore scuro delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Colore scuro delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Colore scuro della copertura  |   |                               |                     |                             |                               |
| Sostituzione delle chiusure trasparenti con persiane di infissi rivolti verso l'esterno | 6,51  | 3,300                                     | 8                             | Media               | G                           | II                            |
| Impianto  | Sostituzione generatore di calore   |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Sostituzione adeguamento del sistema di distribuzione                                 |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Sostituzione del sistema di erogazione  |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Isolazione/sostituzione VMC   |   |                               |                     |                             |                               |
| FER   | Installazione impianto solare termico   |   |                               |                     |                             |                               |
|   | Installazione impianto solare fotovoltaico  |   |                               |                     |                             |                               |
| TOT.  | Sommatoria di tutti gli interventi (potenziali)                                       |   |                               |                     |                             |                               |

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

### Note

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulato.

### Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. n. 445/2000 - e nota penalmente che la dichiarazione merita e la verità in ogni suo punto al tempo del tutto periodo e delle leggi speciali in materia. Il vero redatto il presente attestato in conformità alle DGR n. 9385/08 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
**GIUSEPPE MAZZEO**  
 DELLA PROVINCIA DI MILANO  
 MAZZEO GIUSEPPE  
 architetto  
 10374

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'organismo regionale di accreditamento. Ha stesso valore di tributo del Cassato Energetico della Regione.



www.cened.it



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

*Sotto la propria responsabilità - a norma  
consapevolezza*

*2000 n. 445 - e nella  
ità in atti sono punite ai sensi del codice penale e  
(art. 76 d.p.r. 445/2000)*

Il/La sottoscritto/a GIUSEPPE MAZZEO cod. fisc./P.I. MZZGPP69A02F158T  
nato/a il 02/01/1969 Stato ITALIA Provincia di ME  
Comune di MESSINA  
domiciliato/a in MILANO Provincia di MI  
Indirizzo VIA C. GLUCK n. civico 13

**DICHIARA CHE**

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

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 2 | 0 | 6 | - | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 3 | / | 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).

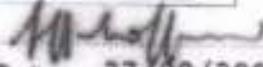
**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE**

Documento di identità CARTA DI IDENTITA' numero AM7947953

Data 29/03/2013

Firma 



|                                   |                        |  |
|-----------------------------------|------------------------|--|
| Cognome                           | MAZZEO                 |    |
| Nome                              | GIUSEPPE               |  |
| nato il                           | 02/01/1969             |  |
| (atto n.                          | 75P1A 5                |  |
| a                                 | Messina                |  |
| Cittadinanza                      | ITALIANA               |  |
| Residenza                         | MILANO                 |  |
| Via                               | GLUCK CRISTOFORO N. 13 |  |
| Stato civile                      | -----                  |  |
| Professione                       | ARCHITETTO             |  |
| CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI |                        | Firma del titolare <br><b>Milano</b> il <b>27/09/2005</b>    |
| Statura                           | 1,76                   | Ingegnere del distretto<br>Ing. <b>Lisanti Leopoldo</b><br> |
| Capelli                           | CASTANI                |  |
| Occhi                             | CASTANI                |  |
| Segni particolari                 |                        | Euro 5,42<br>   |

**ALLEGATO 3**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA – CORPO N°2**

**GIUSEPPE MAZZEO ARCHITETTO**

VIA CRISTOFORO GLUCK 13 MILANO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MILANO N.10374

ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI MILANO N.10648

SEDE OPERATIVA

VIA PIETRO MAROCCO 6 MILANO

TEL.+39.02.3650.8735 FAX.+39.02.9287.7357

Ns.rif. 913C04\_E01\_ACE\_RGE2771-2011.doc

- 1 Oggetto: Dichiarazione Certificata inerente  
Unità Immobiliare Urbana sita in  
SENAGO (MI)  
VIA GREPPI 13  
Identificato al  
NCEU al fg. 15, mapp. 143, sub. 719

Premesso che ai sensi D.Lgs. 192/2005 all.A comma 14 come modificato dal dlgs 311/2006 si definisce "impianto termico è un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 kW", come peraltro recepito dalla DGR 8745/2008 art. 2 lett. Ee.

Il sottoscritto ARCHITETTO GIUSEPPE MAZZEO, c.f. MZZGPP69A02F158T,  
iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.10374,  
con studio in Milano via C.Gluck 13,  
iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia, al n. 18393  
ESPERITO SOPRALLUOGO NELL'IMMOBILE IN OGGETTO  
IN DATA 22 FEBBRAIO 2013,

DICHIARA che nello stesso non era installato alcun impianto termico ai sensi d.lgs. sopradetto

e pertanto CERTIFICA che,

"ai sensi DGR 8745/2008 art. 9 c.6, L'UNITA' IMMOBILIARE NON È SOGGETTA ALL'OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA"

Milano, 29 MARZO 2013

In fede

Arch. Giuseppe Mazzeo



**ALLEGATO A**

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI  
CONSERVATIVI, NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI  
CONSERVATIVI, NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

**ISCRIZIONI:**

- iscrizione n° 104094/24328 del 15/07/2004  
a favore di Banca di Unicredit Banca Spa

titolo: ipoteca volontaria  
per la somma totale di € 210.000,00  
oneri di cancellazione ipoteca €35,00

- iscrizione n° 62192/15849 del 26/04/2007  
a favore di Banca di Esatri Esazione Tributi Spa

titolo: ipoteca legale  
per la somma totale di € 6.072,40  
oneri di cancellazione ipoteca €35,00

**gravante solo sull'unità immobiliare distinta al NCEU al fg. 15 map.le 143 sub.  
707 qui denominata Corpo n° 1 (principale): APPARTAMENTO**

**TRASCRIZIONI:**

- trascrizione n° 106162/64957 del 12/09/2011  
a favore di Unicredit Spa

titolo: pignoramento  
oneri di cancellazione €262,00

**ALLEGATO B**

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

| DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE   |   |
|---|---|
| <u>indirizzo</u>  | <b>Via Greppi 13 – Senago</b>   |
| <b>UNICO LOTTO:</b>   | <b>corpo n° 1 (principale): APPARTAMENTO posto al piano terzo</b><br><b>corpo n° 2 (accessorio): VANO SOLAIO NEL SOTTOTETTO</b>   |
| <u>La zona/ il contesto</u>   | L'edificio di cui fa parte le unità immobiliari è situato in <b>Via Greppi 13 a Senago</b> , un piccolo comune dell'hinterland milanese di 21.000 abitanti. Il centro è raggiungibile da Milano in automobile in mezz'ora. La zona dove si trova il bene è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia mista composta da piccole palazzine e case isolate.   |
| <u>Consistenza:</u>   | <b>Il corpo n° 1</b> oggetto della presente CTU consiste in <b>appartamento di n. 2 locali con bagno posto al piano terzo di edificio di civile abitazione.</b><br><b>Il corpo n° 2</b> consiste in <b>n.1 solaio posto al piano sottotetto del medesimo edificio</b><br><b>Il corpo n° 2 si considera accessorio del corpo n°1, non essendo in grado, per caratteristiche intrinseche, di generare autonomamente interesse alla vendita. Il bene oggetto di pignoramento è quindi costituito da un UNICO LOTTO</b>   |
| <u>Finiture</u>   | <b>corpo n° 1 APPARTAMENTO:</b><br>La pavimentazione dei locali è in marmette di graniglia, ad eccezione del bagno il cui pavimento è in piastrelle.<br>Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,00.<br>L'angolo cottura è rivestita in piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,10.<br>Le porte interne sono in legno tamburato.<br>I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.<br>La porta di ingresso è in legno tamburato.   |
| <u>Dotazione di impianti</u>  | <b>corpo n° 1 APPARTAMENTO</b><br><b>impianto di riscaldamento:</b> condominiale, non risulta essere attivo.<br><b>impianto elettrico:</b> presente, funzionante, stato di manutenzione e conservazione pessimo.<br><b>impianto gas:</b> presente, funzionante, stato di manutenzione e conservazione scarso.<br><b>impianto di produzione acqua calda:</b> presente (autonomo, elettrico), funzionante, stato di manutenzione e conservazione scarso.<br><b>impianto idrico:</b> presente, funzionante, stato di manutenzione e conservazione scarso.<br>L'unità è dotata di antenna TV privata posta sul balcone. |
| <u>L'edificio</u>   | del tipo a blocco con struttura in C.A., composto da 5 piani fuori terra, di 1 piano interrato e di un piano sottotetto. L'edificio prospetta con il fronte principale su spazio di accesso scoperto condominiale al quale si accede da Via Greppi, e sul retro verso spazi comuni; è privo di ascensore  |
| <u>Stato di Manut./Conserv.</u>   | L'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. L'edificio di cui fa parte è in condizioni di manutenzione e conservazione scarse.   |
| <u>dati catastali:</u>  | <b>corpo n° 1 APPARTAMENTO: Identificato al NCEU al fg. Fg. 13 Mapp. 143 Sub. 707</b> Categoria A3 Classe 2 Vani 2,5<br><b>corpo n° 2 VANO SOLAIO: Identificato al NCEU al fg. Fg. 13 Mapp. 143 Sub. 719</b> Categoria C2 Classe 1 Mq 9   |
| <u>confini:</u>   | <b>corpo n° 1:</b> sub 708, cortile, distacco verso via Greppi, vano scala.<br><b>corpo n° 2:</b> corridoio di accesso, vano scala, distacco verso Via Greppi, altro solaio   |
| <u>conc./lic. edil.:</u>  | <b>la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.</b> (Nulla osta per L'Esecuzione di Lavori Edili n° 141/60 del 31/12/1960)   |
| superfici*  | <b>corpo n° 1:</b> 55,80 mq, <b>corpo n° 2:</b> 9 mq  |
| <u>libero o occupato:</u>   | <b>libero ed attualmente in uso al proprietario</b>   |
| * La consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue |   |

**ALLEGATO C**

**FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE DEI BENI, E RELATIVA PLANIMETRIA**



Fotografia 1: ripresa esterna del fabbricato



Fotografia 2: ripresa delle scale interne comuni



Fotografia 3: ripresa interna dei locali



Fotografia 4: ripresa interna del bagno



Fotografia 5: ripresa di dettaglio dell'impianto elettrico



Fotografia 6: ripresa interna del corridoio

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

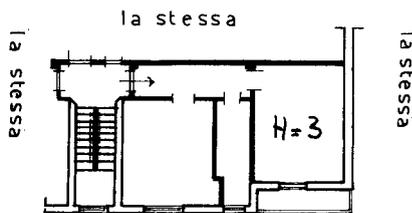
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SENAGO** I. **MARCO GREPPI, 13**

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

15 d



Via Greppi

3° Piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA PAOLO COLOMBO**

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 851 della Provincia di **MILANO**

DATA **10 NOV. 1978**

Firma:

| DATA                           | IMPIANTO             | U. DERIVATE |
|--------------------------------|----------------------|-------------|
| PROT. N° ..... Mod. 62/78      | PARTITA n° .....     |             |
| N. d'ordine ..... <b>47178</b> | FOGLIO n° <b>fol</b> |             |
|                                | MAPPALE n° .....     |             |
|                                | SUB.TERNO n° .....   |             |

L.R. - OFFICINA C.V. - ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2013 - Comune di SENAGO (I602) - < Foglio: 15 - Particella: 143 - Subalterno: 707 >  
VIA MARIO GREPPI piano: 3;

10 metri

Ultima planimetria in atti

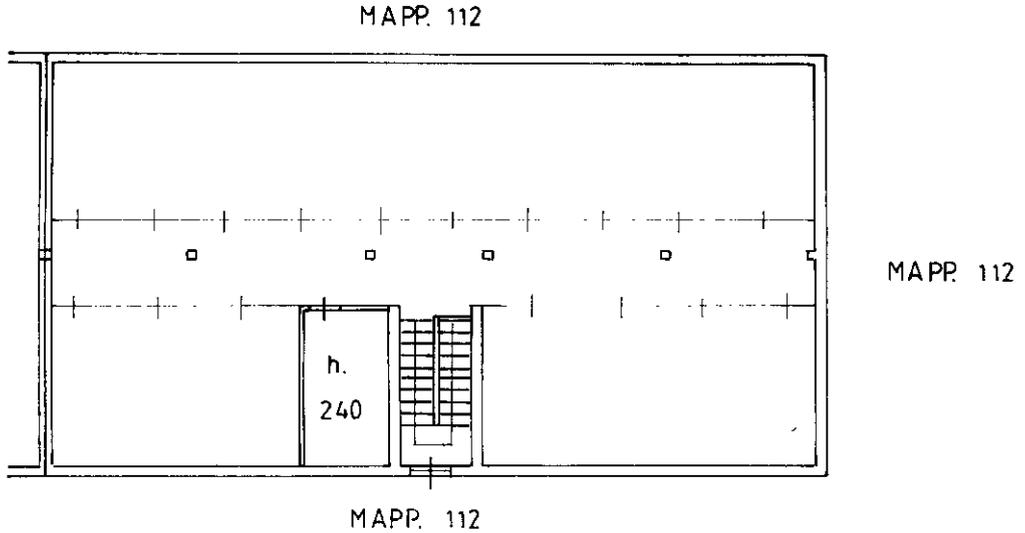
MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

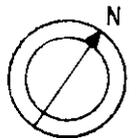
MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SENAGO via GREPPI civ. 13

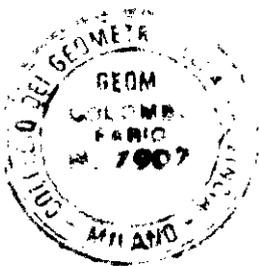


**PIANO SOTTOTETTO (5°)**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2013 - Comune di SENAGO (1602) - < Foglio: 15 - Particella: 143 - Subalterno: 719 >  
MARIO GREPPI n. 13 piano: 6;

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA FABIO COLOMBO**  
**I GEOMETRI**  
Iscritto all'albo de **MILANO** n. **7907**  
Data presentazione: 23/06/1998 - Data: 12/02/2013 - n. T56 - Richiedente: MZZGPP69A02F158T  
della provincia di **MILANO**  
Totale schede: 1 sub Fornitura di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)  
data **18 GIU. 1998** firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'USO  
*[Stamp]*