

TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

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

Contro: Sigg.

\*\*\*\*\*

PREMESSA

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

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

2. OPERAZIONI PERITALI

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

- In data 31.10.2012 comunicava, tramite fax e tramite raccomandata con A.R. rispettivamente all'Avv. F. Chieppa e al Sig.

a visita in data 14.11.2012 alle ore 15,00;

- In data 06.11.2012 richiedeva la scheda catastale presso l'Agenzia del Territorio;

- In data 14.11.2012 alle ore 15,00 lo scrivente, alla presenza della moglie del sig. (attuali occupanti dell' appartamento), effettuava l'accesso allo stesso sito in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) con esito positivo. Si fa presente che i Signori proprietari dell'immobile non erano presenti per cui nel contempo veniva lasciata una comunicazione scritta per i suddetti proprietari.



TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE - CIVILE  
ESECUZIONI - IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

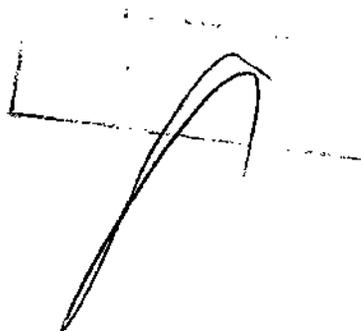
E. I. promossa da : Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)

Contro: Sigg.

\*\*\*\*\*

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

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



IMMOBILE.

Appartamento con vano cantina e solaio annessi.

Dati Catastali.

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

Si tratta di un immobile di proprietà esclusiva.

L'immobile è da ritenersi libero.

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

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



#### ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

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

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

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

#### 4. INTESTAZIONE DELL' IMMOBILE

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

**per la quota di ½ (50%) ciascuno.**

#### 5. ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

L'immobile pervenne ai Signori

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

#### 6. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

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

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

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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



pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) :

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

**per la quota di ½ (50%)**

**ciascuno;**

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

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

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

**proprietari per la**

**quota di ½ (50%) ciascuno dell'immobile in oggetto.**

## 7. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 7a. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

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



dello stabile e le scale che servono i piani superiori si giunge al primo piano e quindi alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare (non è presente l'impianto ascensore). Sul corridoio nel quale ci si immette varcando la soglia dell'appartamento si aprono gli accessi al vano cucina (abitabile e servito da un balcone) alle due camere e al bagno. Tutti i vani sono provvisti di finestre o porta-finestra (in cucina) e quindi illuminati di luce naturale.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile, i rivestimenti dei pavimenti sono realizzati in ceramica, i serramenti interni sono in legno con inserti di vetro smerigliato e anche gli infissi, i serramenti esterni e le tapparelle a protezione sono realizzati in legno. Il bagno, dotato dei necessari elementi sanitari e di finestra, presenta pavimenti e pareti (fino h.1,50) rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: di riscaldamento, impianto a gas, impianto idro-sanitario, citofonico, telefonico, di illuminazione ed elettrico, manca l'impianto ascensore. Nel complesso l'appartamento risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

#### 8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

#### 9. CONSISTENZE – SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

La superficie commerciale lorda è intesa come la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Comprende la superficie dei locali, il 30% della superficie del balcone, il 10% della superficie della cantina e del solaio. L'unità immobiliare sopra descritta presenta una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 64,0 circa.

#### 10. DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio annessi.

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



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

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

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

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

## 11. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

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

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI

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

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

### 13a. CRITERIO DI STIMA

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



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

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

#### Appartamento con vano cantina e solaio annessi (occupato)

Il Valore di base d'asta dell'appartamento ad uso abitazione non libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.400,00 €/mq. – Superficie Comm.le lorda 64,0 mq.  
$$\text{€/mq. } 1.400,00 \times 64,0 \text{ mq.} = \text{€. } 89.600,00$$

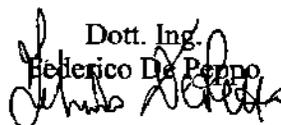
#### Appartamento con vano cantina e solaio annessi (non occupato)

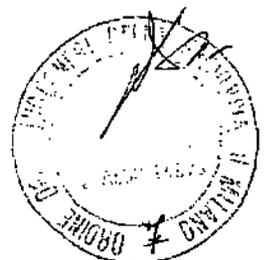
Il Valore di Base d'Asta dell'appartamento ad uso abitazione e libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.600,00 €/mq. – Superficie Comm.le lorda 64,0 mq.

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 64,0 \text{ mq.} = \text{€. } 102.400,00$$

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

Milano, 10.12.2012

Dott. Ing.  
Federico De Pippo  




TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE - CIVILE  
ESECUZIONI - IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

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

Contro: Sigg.

\*\*\*\*\*

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

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

DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio.

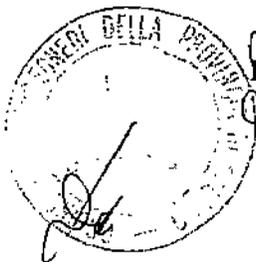
L' unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Baranzate (MI) e distinta come segue: Foglio 70, particella 166, sub. 15, Ubicazione Via Gradisca, n° 14, P.1-S1-4, cat.A/3, cl. 3 , consistenza vani 4,5, R.C. € 383,47;

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

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

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

Milano, 05-12-2012



Dott. Ing.  
Federico De Pippo  
*Federico De Pippo*

TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE – CIVILE  
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

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

Contro: Sigg.

\*\*\*\*\*

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

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

DATI CATASTALI E COERENZE DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio.

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

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

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

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

Milano, 14-02-2013



Dott. Ing.  
Federico De Pippo

TRIBUNALE DI MILANO  
3^ SEZIONE - CIVILE  
ESECUZIONI - IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

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

Contro: Sigg.

\*\*\*\*\*

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

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

di ½ (50%) ciascuno;

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

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

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

**proprietari per la**

**quota di ½ (50%) ciascuno dell'immobile in oggetto.**

Milano, 05.12.2012



Dott. Ing.  
Federico De Pippo  
*Federico De Pippo*

A L L E G A T I

VERBALE DI GIURAMENTO

DATI CATASTALI

SCHEDA CATASTALE (PLANIMETRIA)

COPIA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BARANZATE (MI)

VIA GRADISCA, N° 14

PIANO 1-S1-4 SCALA B

Nella procedura esecutiva n. 1499 / 2010 R.G.E.  
promossa da GRADISCA VIA N. I. D. P. A. N. I. Z. A. T. E  
contro

## VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

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

Il Giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

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

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

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

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.  
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.  
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**
- dati catastali dell'immobile;
  - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
  - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
  - valore dell'immobile libero ed occupato;
  - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

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

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

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

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

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

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

**Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, che pone a carico del creditore precedente.**

Il Giudice dell'esecuzione

Per NECESSIONE  
Dati mancanti  
31/10/2012  
Maurizio Scatena

dott. CESARE DE SAPIA

## Certificato storico per immobile

Data: 09/07/2010 - Ora: 11.16.53

Certificato n.: MI0539653 Pag: 1

Fine

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

### INTESTATI

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

### Unità immobiliare dal 11/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 70	Particella 166	Sub 15	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 4,5 vani		
										Euro 303,47	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.
Indirizzo		VIA GRADISCA n. 14 piano: 1-S1-4 scala: B;									

### Situazione degli intestati dal 11/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.	

ORIGINALE

Ricevuta n. 64167

Rilasciato da: Ufficio Provinciale di MILANO

Richiedente: LORRAI

## Certificato storico per immobile

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

### Unità immobiliare soppressa dal 11/06/2007

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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

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

Notifica: Partita: 4800 Mod.58

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1991

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

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

Notifica: Partita: 4800 Mod.58

## Certificato storico per immobile

Data: 09/07/2010 - Ora: 11 17.30

Certificato n.: MI0539662 Pag: 2

Segue

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		
1	Urbana	70	166	15	Cens.	Zona				Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GRADISCA n. 14 piano: I-SI-4 scala: D;				Partita		4800	Mod.58	
Notifica										

### Situazione degli intestati dal 01/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 11/06/2007
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 11/06/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 19685 .1/2004 in atti dal 24/03/2004 Repertorio n.: 6092 Rogante: Sede: NOVARA COMPRAVENDITA	

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 01/03/2004
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1987 Voltura n. 180372 .1/1987 in atti dal 28/07/2003 (protocollo n. 658249) Repertorio n.: 9634 Rogante: Sede: MILANO	
		Registrazione: UR Sede: MILANO n. 22430 del 15/04/1987 VENDITA	

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 15/12/1986 Voltura n. 159222 .1/1987 in atti dal 22/05/2003 (protocollo n. 481646) Repertorio n.: 44873 Rogante: Sede: MILANO	
		Registrazione: ? Sede: MILANO n. 1102 del 05/01/1987	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/12/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

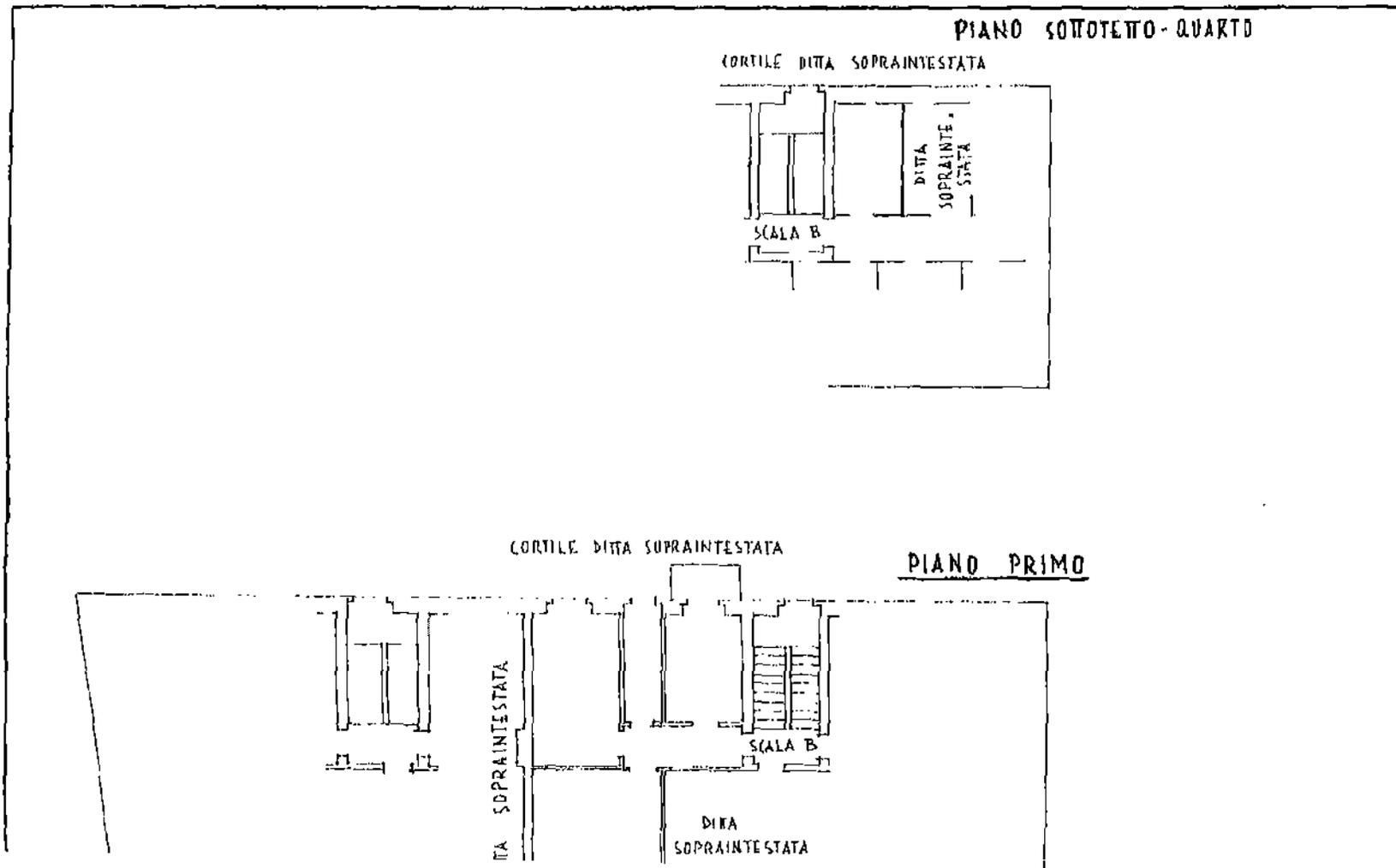
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

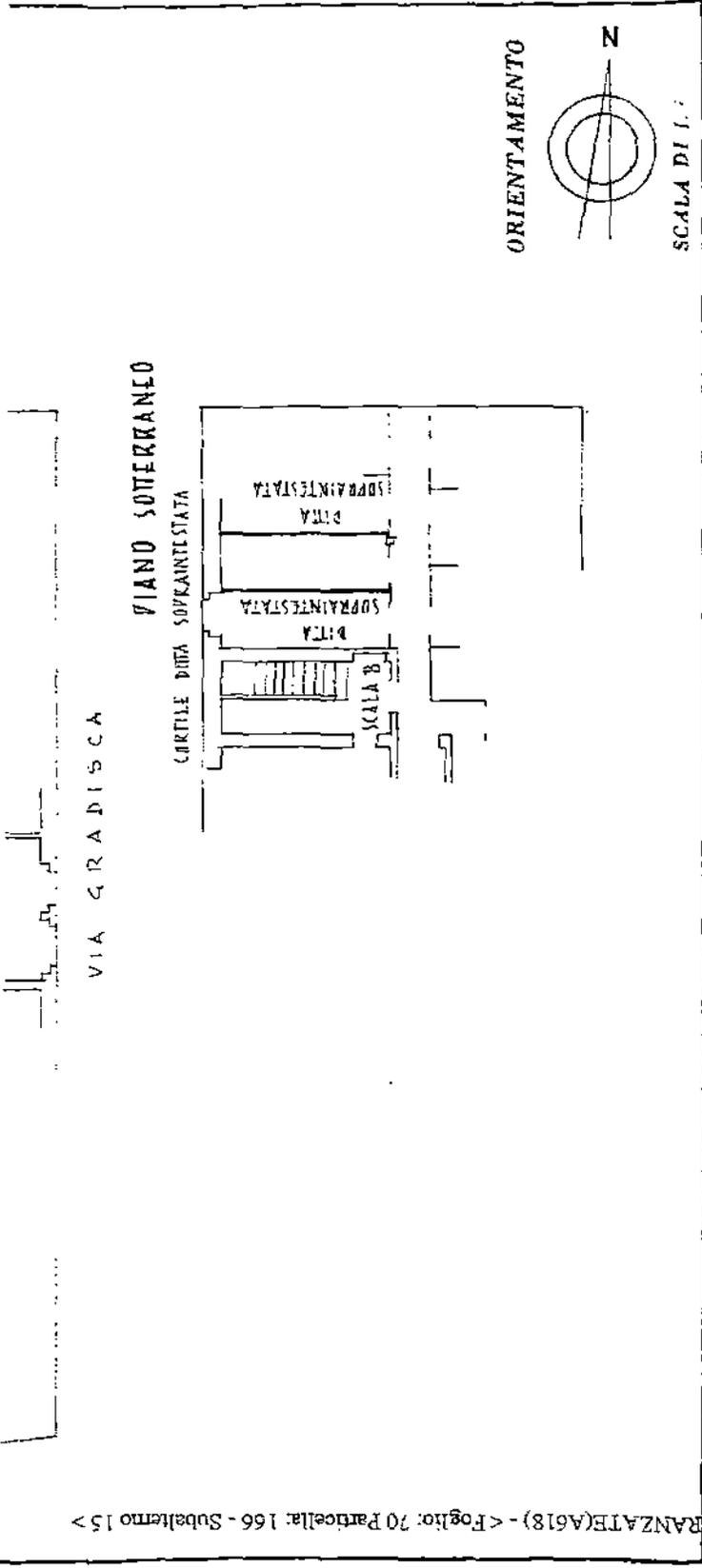
(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1930, N. 452)

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

Ditta PIROVINI RAFFAELE .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....





Completata dal **DOT. ING. RAFFAELE PIROVINI**  
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Iscritto all'Albo degli *ing.*  
 della Provincia di **MILANO**

DATA **8.5.1984**  
 Firma: *ing. Raffaele Pirovini*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
PARTITA	
FOLLIO	70
MAFFALE	166
SUBALTERNO	15

INFERMERIA DEGLI UFFICI  
 20121 MILANO  
 Via S. Felice, 20 - Telefono 631271

DATA 06/11/2019 - Comune di FABRICA D'ADRIANO - Pianta di fabbricazione al 06/11/2019 - Foglio: 1-SI-4 scala: B  
 RANZATE(A618) - < Foglio: 70 Particella: 166 - Subalterno 15 >

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





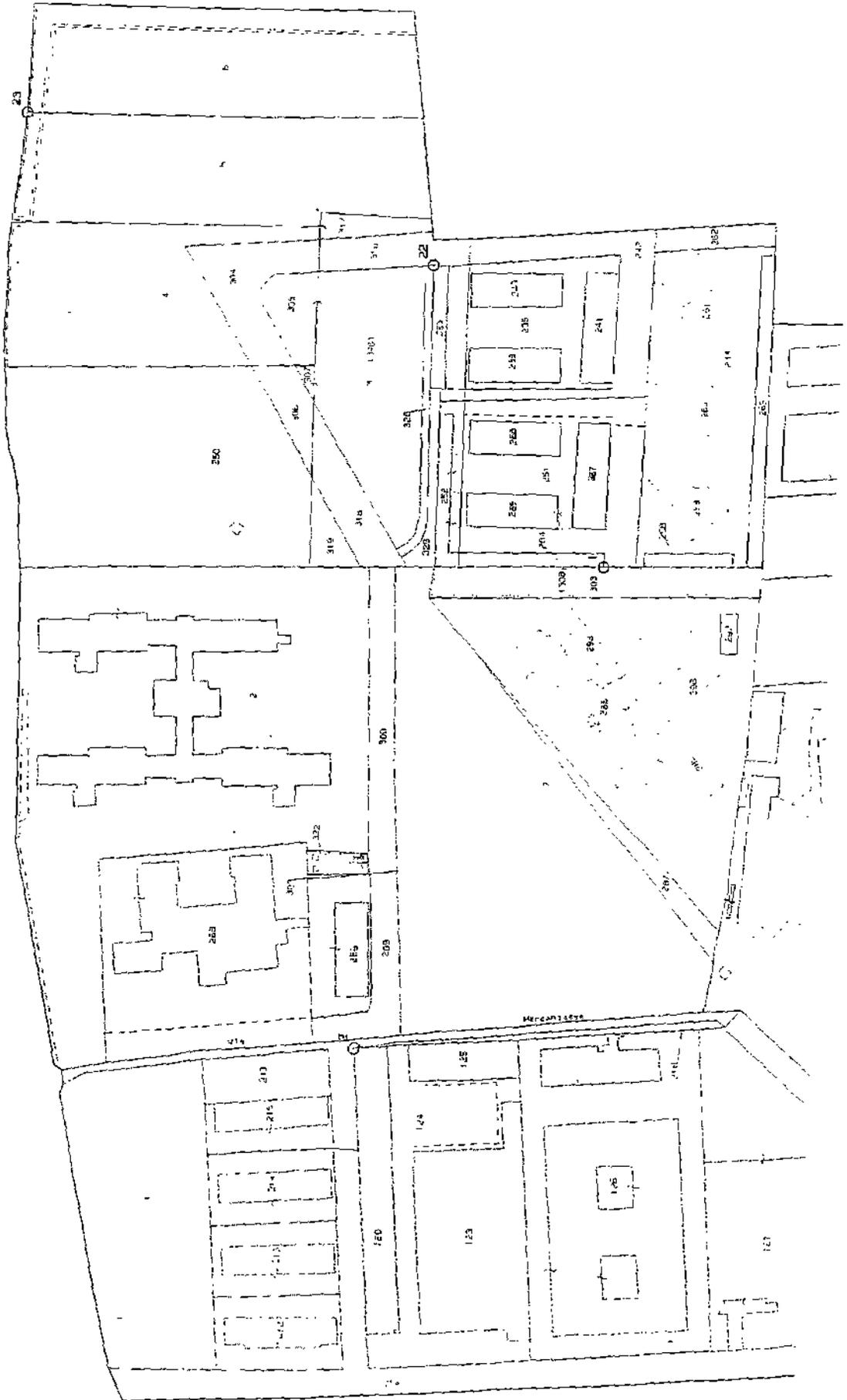
Scala originale 1:2000  
 PIANO C.A.A. 1954

Comune  
 BARRANZATE

Particella 166

P=1509200

N=5041500





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Dati proprietario

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

## Carasto Energetico Edifici Regionali

Codice identificativo 15250 - 000346 / 12  
Registrato il 03/12/2012  
Valdo fino al 03/12/2022

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Fabrizio Farina  
Numero di accreditamento 10177

## Dati catastali

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

## Dati edificio

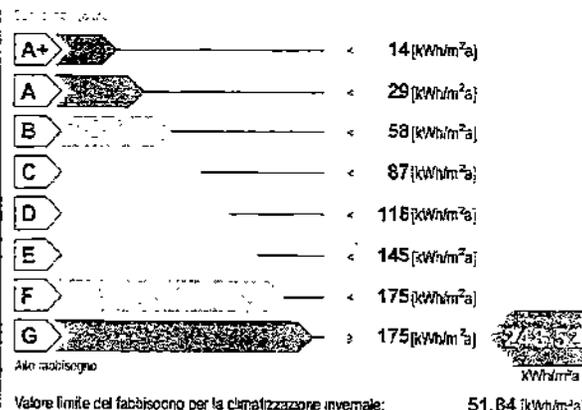
Provincia MILANO  
Comune BARANZATE  
Indirizzo VIA GRADISCA, 14  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2404[GG]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione 1961-1976  
Superficie utile 32.57 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 49.10 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 135.61 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V 0.36 [m<sup>2</sup>]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

## Mappe

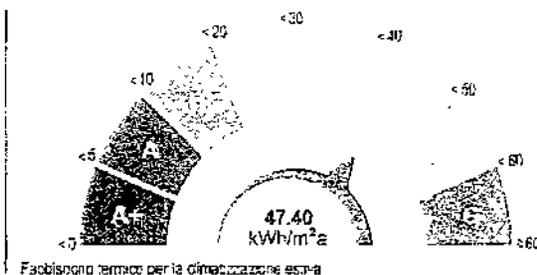


## Classe energetica - EP

## Zona climatica - E



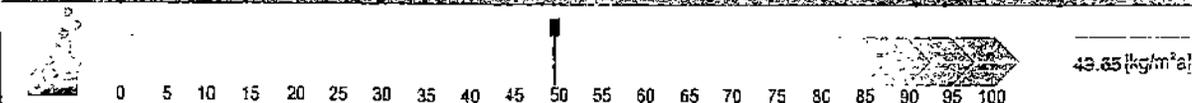
## Classe energetica - E1



## 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 serra effettive nell'atmosfera - Co2

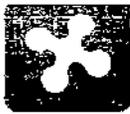


1525000034612

valido fino al 03/12/2022

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI



Indicatore di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_i$	147.49 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_e$	47.40 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	22.64 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_i$	248.52 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_e$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	781.18 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{RR}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{g,gr}$	59.00(%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,gr}$	3.00(%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,gr}$	17.00(%)
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>1029.69 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

Struttura dell'impianto termico

<b>Tipologia impianto</b>	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	25.00		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

Intervento		Superficie interessata (m <sup>2</sup> )	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η (%)	Risparmio EP <sub>i</sub> (%)	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> (%)
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	10	1.7	6.5	Bassa	G	7
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/ adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

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

Nota:

Firma:

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulo.

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.c. M. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovute all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

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



1525000034612

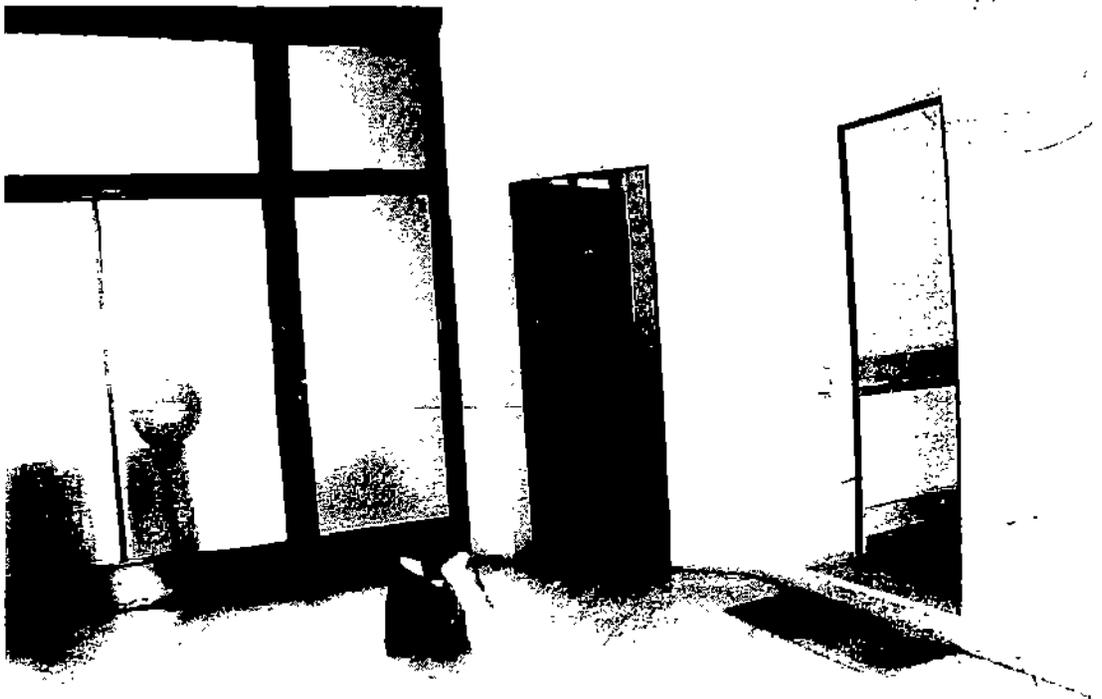
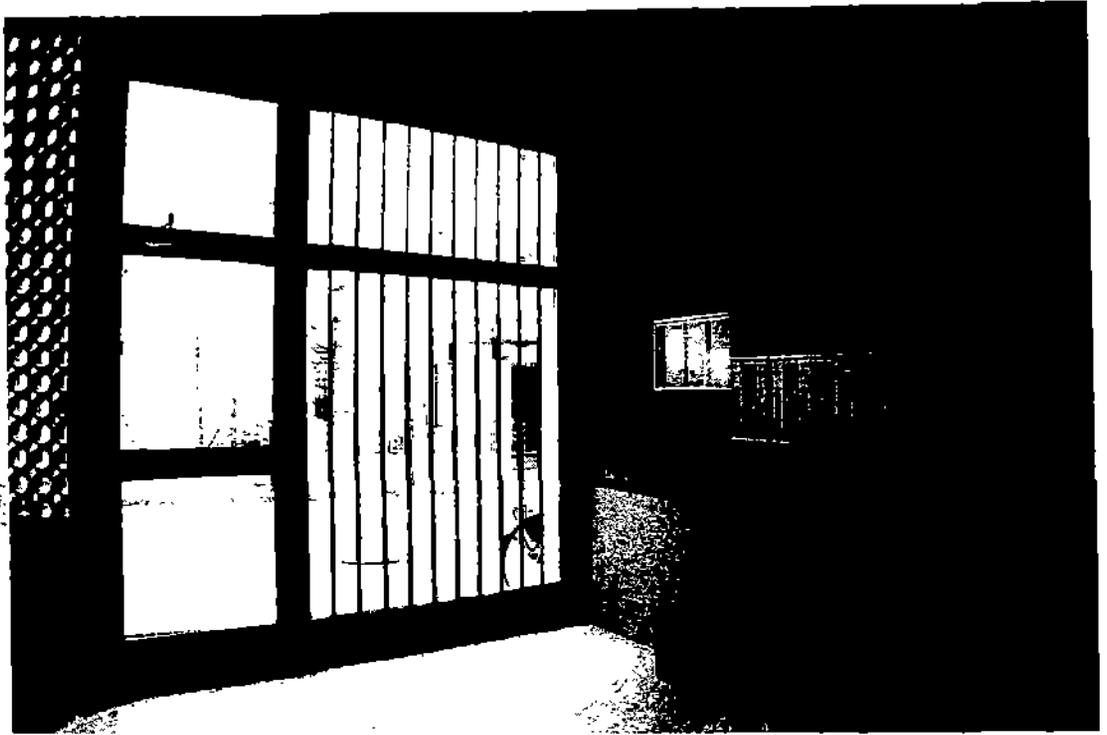
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE  
DI BARANZATE (MI)

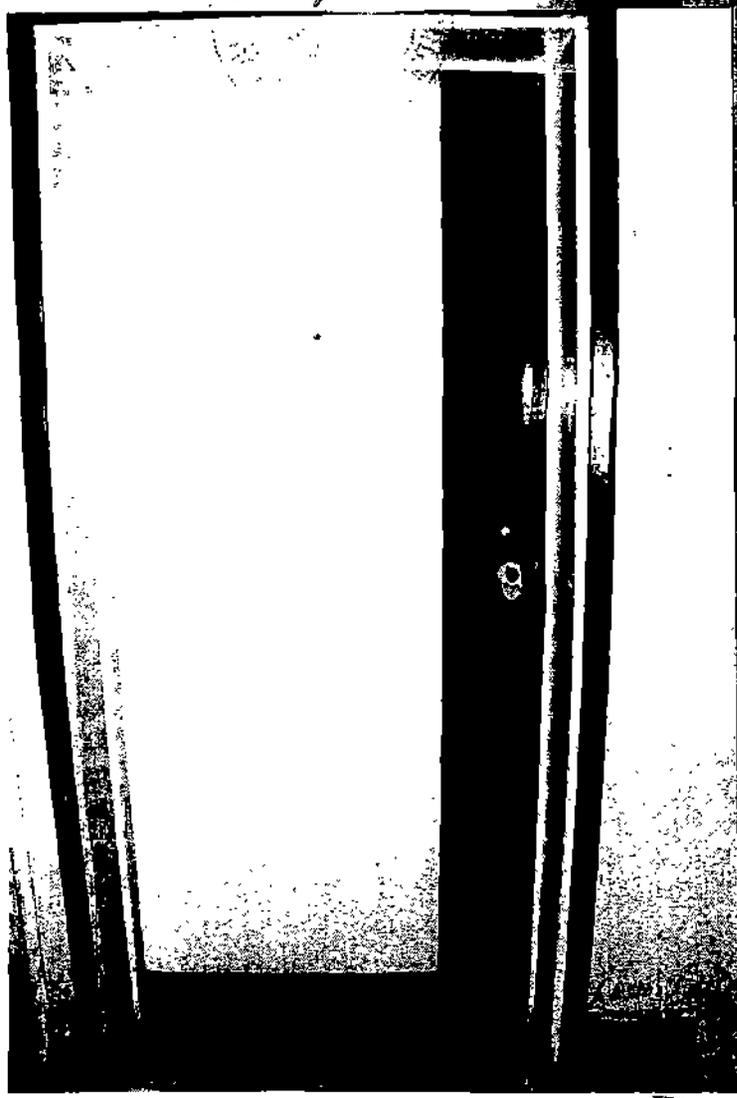
VIA GRADISCA N° 14  
PIANO 1-S1-4 SCALA B







0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99





2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

2/5

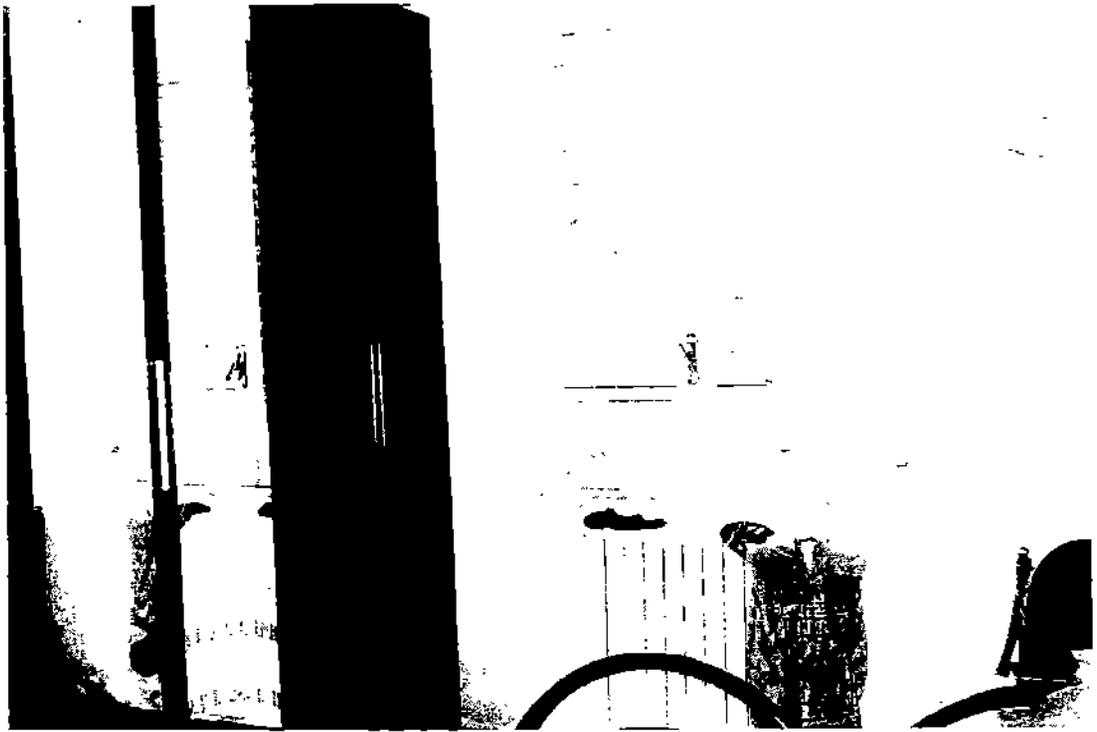
Handwritten scribble



Handwritten scribble



14



15

16

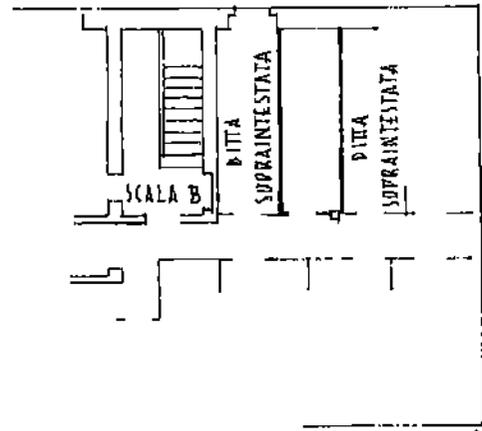


Comune di PARANZATE(A618) - < Foglio: 70 Particella: 166 - Subalterno 15 >

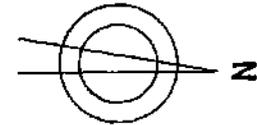
VIA GRADISCA

PIANO SOTTERRANEO

CORTILE DITTA SOPRAINTESTATA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA

PROT. N°

PARTITA

FOGLIO 70

MADDALE 166

SUBALTERNO 15

Compilata dal **DOT. ING. RAFFAELE PIROVINI**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli *Ing.*  
della Provincia di **MILANO**

DATA **0.5.984**

Firma: *ing. Raffaele Pirovini*

LIBRERIA DEGLI UFFICI  
20121 MILANO  
Via F. Testi, 26 - Telefono 650223

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

Tot.schede: 1 Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1

Ultima Planimetria in atti

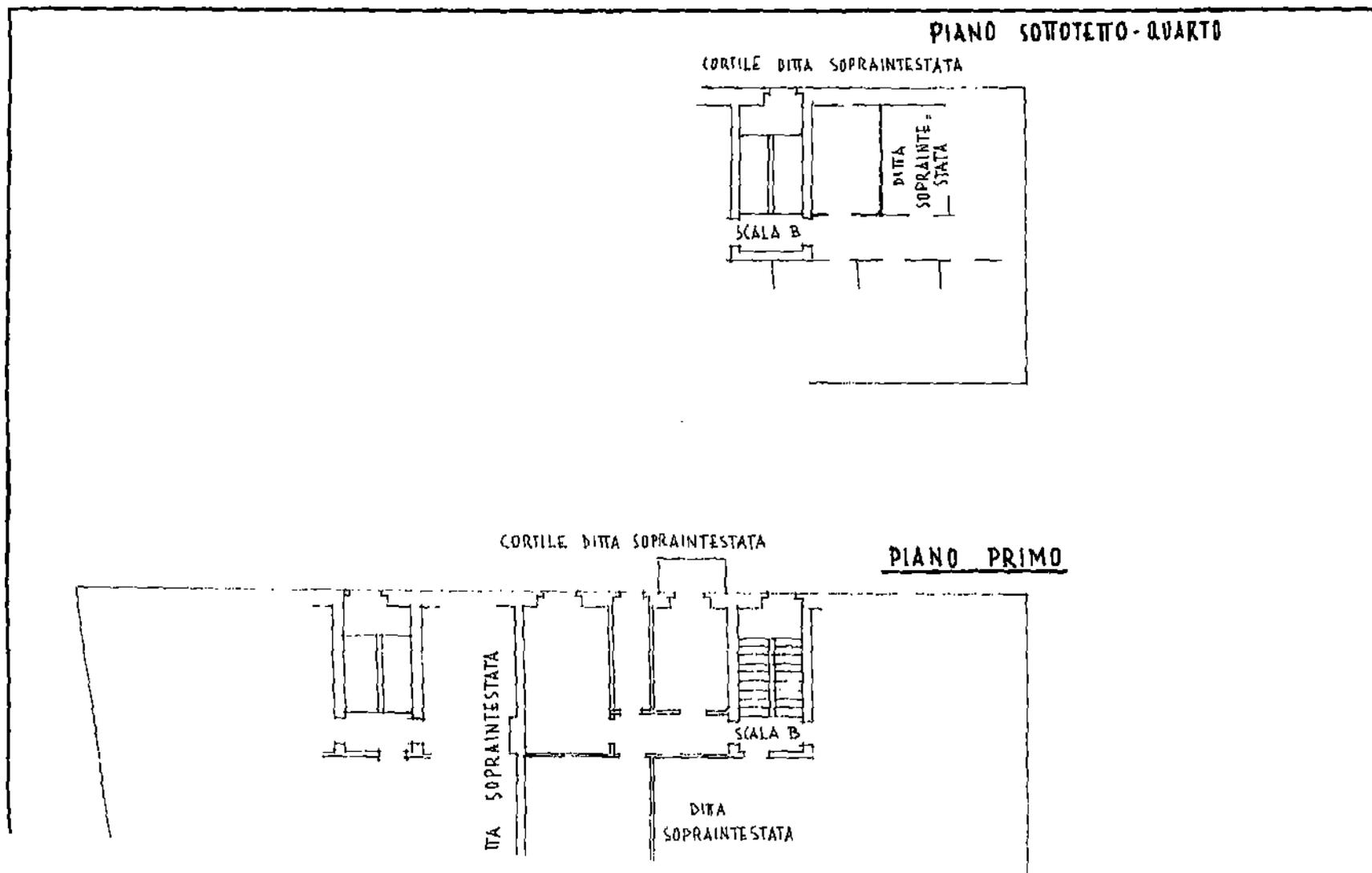
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 852)

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

Ditta PIROVINI RAFFAELE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



N=5040900

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore ING ANTONIO PELUSO



Per Vissura

Scala originale 1 1000  
Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri

4-Apr-2012 18:33  
Prot n T520224/2012

DARANZATE  
70



E=1509200

N=5041500

