

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

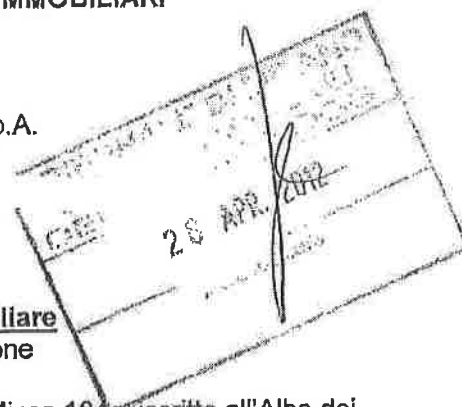
Procedura R. G. 1050/2011

Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
avverso

G. E. Dott.ssa Laura Corazza

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Esperto nominato: arch. Ennio Marco Barone



Il sottoscritto arch. Ennio Barone, con studio in Legnano, via Pietro Micca 104c, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice, avviava le operazioni peritali.

Il quesito formulato richiedeva:

1. l'identificazione del bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali;
2. gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardasse la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; una sommaria descrizione del bene;
4. lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si 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. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravami 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. 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, indicando i costi a ciò necessari;
7. la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove si constatasse l'esistenza di opere abusive, pronunciarsi sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.378/01, indicando 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 si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- 8.1) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009.
- 8.2) della documentazione amministrativa e tecnica ITI 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. Fornendo, in caso di quota indivisa, la valutazione anche della sola quota.

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in: verifica della documentazione agli atti; reperimento visura catastale storica, scheda, estratto di mappa; reperimento atto di provenienza presso il Notaio Domenico Avondola; accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese per verifica Pratiche Edilizie.

L'avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni peritali, fissato per il giorno 4 aprile 2012, è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandata 1 al debitore, e raccomandata a.r. al creditore procedente e pertanto il sopralluogo all'immobile è stato puntualmente effettuato, alla presenza del Signor, procedendo nell'occasione ad effettuare rilievo metrico e fotografico.

Sulla base di quanto sopra è pertanto in grado di redigere la presente relazione peritale avente per oggetto i beni della Procedura, che viene fornita anche su supporto informatico e con copia alle parti.

Villa singola su tre piani in Comune di Novate Milanese (MI) – Via Vincenzo Bellini, 15
Quota intera

Descrizione

Comune di Novate Milanese (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15, villa singola su tre piani costituita da:

- **Piano terra**
Box e locali accessori
Area scoperta ad uso cortile/giardino.
- **Piano primo**
Residenziale: ingresso/soggiorno, cucina, camera, bagno.
- **Piano secondo**
Residenziale mansardato: disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio.

Identificativi Catastali

Novate Milanese (MI) via Vincenzo Bellini, 15: foglio 20 - particella 9 - sub. 701 - cat. A7 - cl.1 - vani 7,5 – piani T-1-2 - rendita € 871,52.

Coerenze

A corpo, come da atto di provenienza: proprietà di terzi; proprietà ai mappali 73 e 74; proprietà di terzi; via V. Bellini.

Caratteristiche della zona

Periferica quasi a confine con il Comune di Milano, in contesto misto industriale e residenziale, nessun negozio al dettaglio nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche generali dell'Immobile

Villa singola con area scoperta a giardino e portico in aderenza alla casa. Accessi pedonale e carroia da Via Bellini con cancelli di ferro verniciato. La casa è disposta su tre livelli in comunicazione mediante scala ubicata in un vano sul fronte anteriore della casa (piano terra e primo; scala interna dal piano primo al secondo).

Componenti edilizie ed impianti

- facciate: intonaco; mattoni a vista per una porzione al piano terra;
 - struttura: cemento armato e muratura;
 - tetto: a falde inclinate con manto in laterizi;
 - infissi esterni: alluminio verniciato con vetrocamera;
 - scale: c. a. con finitura in piastrelle dal piano terra al primo e di legno dal primo al secondo;
 - porta ingresso: blindata;
 - imp. citofonico: esistente;
 - imp. elettrico: esistente sotto traccia, da verificare se a norma;
 - imp. idrico: esistente sotto traccia;
 - imp. termico: autonomo con caldaia a terra posizionata sul retro della casa; radiatori di ghisa e alluminio;
 - pavimentazione esterna: piastrelle e manto erboso;
 - recinzione su strada: muretto in c. a. con soprastante inferriata.
- Stato di manutenzione generale: ottimo.

Composizione, distribuzione interna, finiture

Come rilevato al sopralluogo

- **Piano terra**

Edificio

Si compone di: box, lavanderia, vano scala, portico.

- pareti: intonaco tinteggiato; ceramica nel bagno;
- pavimenti: piastrelle gres rosso nel box; ceramica in bagno;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- impianto riscaldamento: predisposto, non funzionante, mancano i radiatori;
- altezza dei locali: ml. 2.30 circa e quindi senza permanenza di persone.

Condizioni: buone.

Nota: si rappresenta che il locale previsto in progetto come lavanderia è stato trasformato in bagno; tale destinazione non può sussistere come specificato al successivo punto relativo alla conformità edilizia.

Area esterna

Il passaggio pedonale, che si sviluppa dal cancello d'ingresso fino alla parte posteriore ed il portico, hanno pavimento in piastrelle; l'area sterrata davanti al portico presenta manto erboso con alcune essenze vegetali

- **Piano primo**

Si compone di pianerottolo d'arrivo, corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno, un balcone.

- pareti: intonaco tinteggiato;
- pavimenti: ceramica in cucina e bagno parquet negli altri locali; gres sul balcone;
- porte: di legno a battente in camera e bagno, scorrevole a scomparsa in cucina;
- bagno: attrezzato con doppio lavabo, bidè, tazza, vasca, doccia;
- altezza dei locali: ml. 3.00 ca.
- Condizioni: ottime.

- **Piano secondo sottotetto**

Si compone di pianerottolo d'arrivo, due ampi locali utilizzati come camere, un bagno, un ripostiglio.

- pareti: intonaco tinteggiato;
- soffitti: intonaco tinteggiato con travi di legno a vista;
- pavimenti: ceramica in bagno parquet negli altri locali;
- porte: una di legno a battente, l'altra a soffietto in pvc in bagno;
- bagno: attrezzato con lavabo, bidè, tazza, doccia;
- altezza dei locali: variabile secondo l'andamento del tetto da ml. 2.80 ca. a ml. 0.70 ca.
- Condizioni: ottime.

Consistenza

Superficie complessiva al lordo delle murature interne ed esterne, scala proiezione in pianta per ciascun piano:

- piano terreno locali accessori e box: mq. 70.50 circa
- piano primo: mq. 109,00 circa
- piano secondo: mq. 109,00 circa
- balcone: mq. 5.50 circa
- area a porticato: mq. 24.50 circa.
- area scoperta: mq. 250,00 circa.

Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

Al sopralluogo il _____ ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla Signora _____ come da Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune in data 14.04.2012.

Pratiche edilizie

L'edificio originario è stato costruito prima del 1 Settembre 1967.

Successivamente è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie/provvedimenti:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6549/86 R.P. n. 191 rilasciata in data 24.10.1988 a seguito di domanda di Condono presentata in data 28.03.1986, rilasciata a Cervi Rino per: opere ad uso residenziale (trasformazione del sottotetto in mansarda d'abitazione).
2. D.I.A. Prot. 63/2006 e successiva variante in data 02.08.2006 n. 163/2006 P. G. 21434, presentate da _____ a sostituzione ed annullamento della precedente 63/2006, per le seguenti opere: realizzazione di un piano abitabile al secondo piano sfruttando la volumetria residua del terreno, tale piano sarà adibito a zona notte. Demolizione e rifacimento della scala d'accesso ai piani. Demolizione e ricostruzione a piano terra e primo di tavolato per diversa distribuzione degli spazi. Costruzione di balconi attorno alla casa.

In merito il Comune, in data 05.02.2007 - Prot. n. 003765, comunicava quanto segue:

"Nulla Osta alla esecuzione dell'intervento a condizione che venga prodotta la seguente documentazione:

- o titolo di proprietà;
- o il Box, in conformità delle prescrizioni del R.L.I. ed ai sensi del D.M. 01/02/1986 e s.m.i., deve garantire una aerazione permanente di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta (eventualmente realizzata nel serramento di chiusura);
- o la canna fumaria -non indicata sui prospetti- deve essere conforme alle prescrizioni del R.L.I. (ari. 3.4.20 e Cap. 4° lettera F del manuale tecnico), indicare ubicazione e potenza dell'impianto di riscaldamento, nonché posizione del foro di aerazione permanente del locale cucina;
- o chiarimenti in merito allo schema di fognatura, in quanto non viene riportata nello stesso la prescritta fossa biologica;
- o progetto - da depositare separatamente - delle opere in C.A. o a struttura metallica, in duplice copia corredato da tutti gli allegati previsti dalla normativa (Legge n° 1086/1971 - D.M. 9 gennaio 1996 - L.R. n° 1/2000 - Circolare della Regione Lombardia del 15 aprile 2005 - prot. n° U1/10653-), ovvero - se del caso - eventuale certificazione di idoneità statica delle strutture oggetto di modifica;
- o adempimenti in merito all'installazione e/o modifica degli impianti tecnologici di cui alla Legge n°46/90 e deposito, a fine lavori, delle relative dichiarazioni di conformità degli stessi;
- o versamento del Contributo di Costruzione, ai sensi degli arti. 43 e 44 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, così come da prospetto allegato, nonché dei diritti di segreteria - da effettuarsi presso questo Ufficio- pari ad €113,38;

- Spese tecniche e di Direzione dei Lavori relative alla richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria, che potrà essere unico per tutti gli interventi sanabili, e di tutti gli incombenti necessari, tra cui la dichiarazione di fine lavori € 4.500,00 circa.

Abitabilità

Dovrà essere oggetto di richiesta alla chiusura della pratica edilizia a sanatoria di cui al punto precedente, fornendo quanto necessario, tra cui la dichiarazione di conformità degli impianti.

Certificazione impianti

Non fornite.

Certificazione energetica

A seguito di mandato ricevuto, è stato predisposto da Tecnico iscritto all' Elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia l'Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 25 Aprile 2012, codice 15157 - 000226/12. Validità fino al 25.04.2022.

L'immobile è in classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica EPh 356,51 KWh/m2a.

Conformità catastale

La scheda catastale presentata in data 17.12.2001 non risulta conforme. Necessita di aggiornamento mediante mod. DOCFA. Costo stimato per spese tecniche € 1.200,00 circa.

Titoli di proprietà

Come da certificazione notarile agli atti.

A tutto il 15.04.2011 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano di proprietà di _____ pro quota dei
50% ciascuno. Atto Notaio D. Avonola in data 22.02.2006 rep. 68358/10535 Registrato a Milano 3 il 06.03.2002 n. 2609 - serie 1T. Trascritto a Milano 2 in data 06.03.2006 nn. 33171/16532. Vendevano _____

In data 27.12.2004 decedeva _____ (accettazione tacita di eredità del 22.02.2006 n. 68358/10535 Notaio D. Avonola, trascritta in data 06.03.2006 n. 33170/16531, denuncia di successione del 23.05.2005 nn. 836/2005/5 Ufficio del Registro di Milano, trascritta in data 09.09.2009 nn. 118426/75059. Eredi _____ eredi in parti uguali.

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di _____ pro quota 50% ciascuno, in forza di atto trascritto in data anteriore al ventennio (atto 26.07.1952 ratificato in data 07.05.1954 n. 39748/15362 Notaio G. Gallizia, trascritto il 03.06.1954 nn. 17500/14232).

Con atto in data 04.10.2006 n. 69491 Notaio D. Avondola, trascritto in data 11.10.2006 nn. 154905/80961 _____ sostituivano fondo patrimoniale sui beni oggetto di perizia.

Vincoli ed oneri giuridici

Come da Certificazione notarile agli atti.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta in data 09.03.2006 nn. 35538/8189, a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, a carico di _____ pro quota di ½ ciascuno, per la somma di € 926.000.000 (capitale € 304.000,00) da rimborsare in anni 15 tasso 3,6%, atto Notaio Avondola in data 22.02.2006 n. 68359.

- Ipoteca legale iscritta in data 11.05.2010 nn. 59177/13417 atto del 05.05.2010 n. 9026/68, a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A., a carico di _____, pro quota di 1/2, garanzia € 164.756,68 (capitale € 82.378,34)
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.06.2008 nn. 82337/20718, decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 31.10.2006 n. 33147/1, a favore di _____ a carico di _____ pro quota di 1/2, per la somma di € 78.100.000 (capitale € 62.068,57). Annotamenti: 165100/25643 del 30.10.2008 Decreto definitivo del Tribunale.
- Ipoteca legale iscritta in data 27.09.2007 n. 145101/38406 atto del 20.09.2007 n. 15670/68, a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A., a carico di _____ pro quota di 1/2, garanzia € 267.478,18 (capitale € 133.739,09).

Trascrizioni

- Pignoramento trascritto a Milano il 15.04.2011 nn. 42602/24573 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, a carico di _____ pro quota di 1/2 ciascuno, credito € 418.887,90.

Costi per le cancellazioni: ipoteche € 2.868,67; del pignoramento € 262,00

Convenzioni matrimoniali

Alla data di acquisizione dell'immobile i signori _____ dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

Nota. Si richiama la costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto Notaio D. Avondola del 04.10.2006 n. 69491

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- Sussistono oneri ed incombenze relativi a: regolarizzazione edilizia e catastale di cui ai relativi punti precedenti.
- Si segnala la presenza, alla data del sopralluogo, di un minore.

Valutazione

Ipotesi, criteri di stima, fonti di informazione.

Metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare listino CAAM, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerato lo stato di conservazione e tenuto conto dell'attuale andamento di mercato, adottando i coefficienti riduttivi indicati.

destinazione	mq. circa	valutazione €/mq.	coefficiente	valore di stima
piano terreno box e locali accessori s.p.p.	70.50	2.700,00	0.50	95.175,00
piano primo	109.00	2.700,00	1.00	294.300,00
piano secondo	109.00	2.700,00	1.00	294.300,00
balcone	5.50	2.700,00	0.50	7.425,00
porticato	24.50	2.700,00	0.50	33.075,00
area scoperta	250,00	50,00		12.500,00

Valutazione a corpo intera proprietà € 736.775,00

Valore

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

Immobile libero

- La procedura colpisce il bene nella quota intera pari a € 736.775,00
- Riduzione per costi di regolarizzazione edilizia e catastale - € 33.200,00

€ 703.575,00

Arrotondato € 703.500,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso, nello stato di fatto e di diritto,
in cui si trova, a corpo e non a misura
immobile libero € 703.500,00

Immobile occupato

- valore di riferimento per immobile libero	€ 703.575,00
- decurtazione per immobile occupato 15%	-€ 105.536,25
	€ 598.038,75
Arrotondato	€ 598.000,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso, nello stato di fatto e di diritto,
in cui si trova, a corpo e non a misura
immobile occupato € 598.000,00

Il consulente nominato
Arch. Ennio Marco Barone



Si allegano i seguenti documenti:

- Avvisi ricevimento raccomandate alle parti di inizio operazioni peritali
- Atto provenienza reperito c/o Notaio Domenico Avondola
- Visure storiche, estratto di mappa, scheda reperite a catasto
- Concessione Edilizia in Sanatoria in data 24.10.1988
- D.I.A. in variante in data 02.08.2006 n. 163/2006
- Comunicazioni del Comune
- Certificazione notarile Notaro Mattia D'Amato
- Stato di famiglia
- Fotografie
- Attestato di Certificazione Energetica n.15157 – 000226/12 del 25/04/2012

Attestazione invio copia relazione alle parti

Si é provveduto ad inviare copia delle parti nel modo seguente:
a mezzo posta ordinaria a:

a mezzo posta elettronica a:

Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c/o Studio Legale Bergamaschi - Martini C.so di Porta Vittoria,
8 - Milano - marina.mart@tiscali.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto mecano grafico al 23/02/2012

Data: 23/02/2012 - Ora: 09.10.27
Visura n.: MI0119496 Pag: 1

Segue

Dati della Richiesta	Comune di NOVATE MILANESE (Codice: F955)
	Provincia di MILANO
Carasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 9 Sub.: 701

INTESTATI					
1				(1) Proprietà per 1/2 in comunione dei beni con	
2				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	

Unità immobiliare dal 10/03/2004											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Libera	20	9	701	Cens. Zona		A/7	1	7,5 vani	Euro 871,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 13438. 1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. MI0147547) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA VINCENZO BELLINI n. 15 piano: T-1-2; Ammortamenti classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2001											
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	20	9	701	Cens. Zona		A/7	1	7,5 vani	Euro 871,52 L. 1.687.500	FUSIONE del 17/12/2001 n. 51702. 1/2001 in atti dal 17/12/2001 (protocollo n. 1226304) FUSIONE
Indirizzo VIA BELLINI VINCENZO n. 15 piano: T-1-2; Ammortamenti classamento proposto (D.M. 701/94)											

N=5041800



Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

E=1:512000

Particella: 9

Per Visura

Comune: NOVATE MILANESE
Foglio: 20
Richiedente:

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

23-Feb-2012 9:11
Prot. n. MI0119509/2012

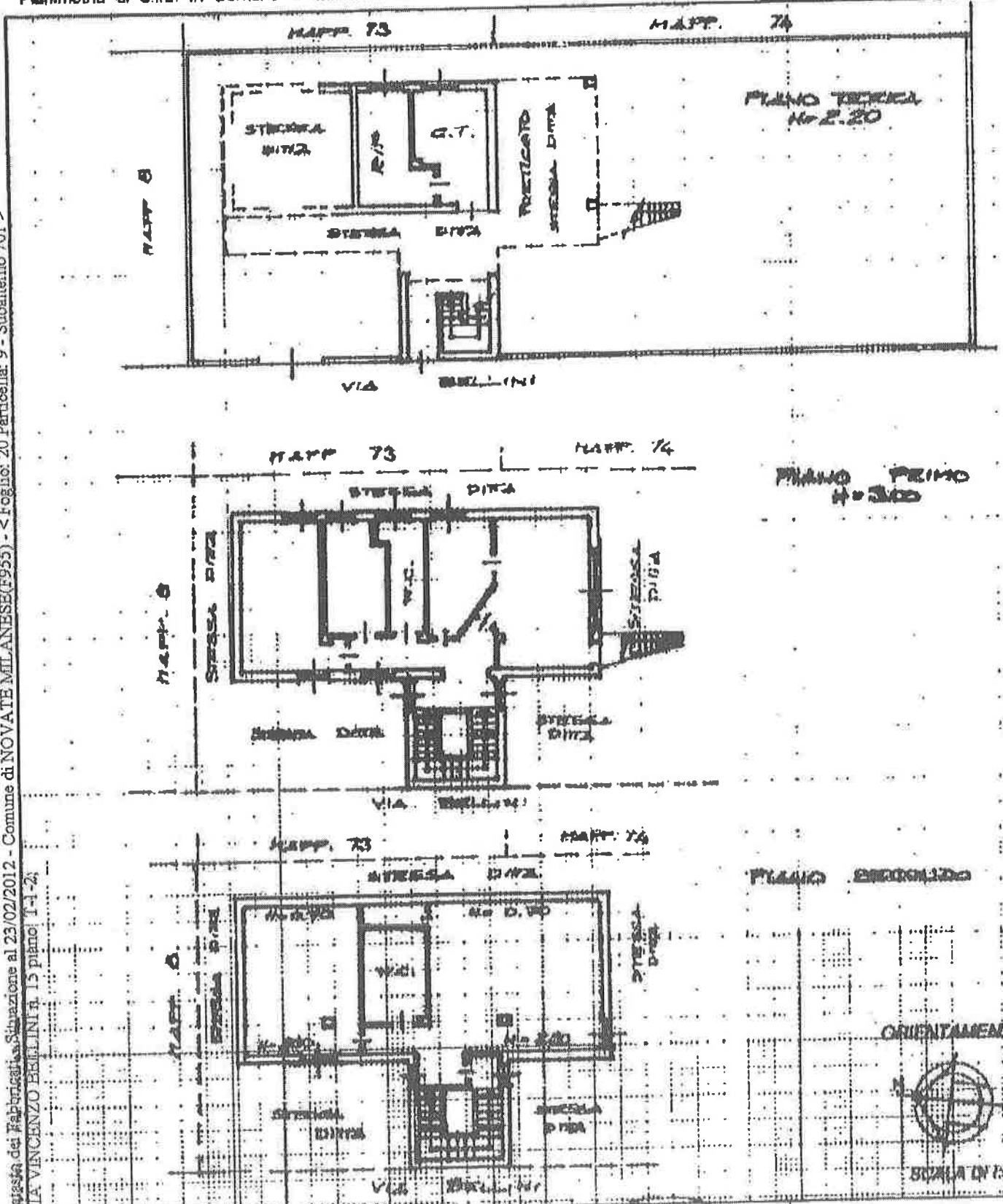
MOD. AN. 65
7. Campo 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NOVATE MILANESE** via **BELLINI** CIV. 1/1

Catasto dei fabbricati. Situazione al 23/02/2012 - Comune di NOVATE MILANESE (F955) - < Foglio: 20 Particella: 9 - Subalterno 701 >
VIA VINCENZO BELLINI n. 15 piano I-1-2;



ORIENTAMENTO



Scala 1:1

RISERVATO ALL'UFFICIO

Elaborata dal **ARCH. BOLDI VINCENZO**
Data presentazione: 17/12/2001 - Data: 23/02/2012 - n. MI0119494 - Richiedente BARONE
To. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (213x301) - Fatt. di scala: 1:1
Incaricato: **ARCH. BOLDI VINCENZO**

R I L A S C I A

ai sensi dell'art. 9 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47,
al S

Via Bellini n.15, Novate Milanese
la Concessione in sanatoria richiesta, salvi i diritti di
terzi e i poteri attribuiti agli altri organi, nonché alle
seguenti prescrizioni particolari:

1) La quota di contributo afferente al Costo di Costruzione
e' stata determinata in Lire ----- NON
DOVUTO AI SENSI DELLA L.R. 10.6.1985 N.77 -----

In caso di ritardato versamento si applicheranno le san-
zioni di cui all'art. 3 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47.

2) La parte di contributo commisurata agli oneri di urbaniz-
zazione deve essere così corrisposta:

Lire ----- entro il -----
Lire ----- entro il -----
Lire ----- entro il -----

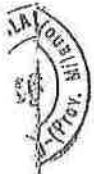
sulle somme così corrisposte sono dovuti gli interessi al
tasso del -----, interessi che debbono essere corrisposti
unitamente al pagamento delle singole rate. In caso di ri-
tardato pagamento si applicheranno le sanzioni di cui al-
l'art. 15 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10.

3) Per gli eventuali allacciamenti ancora sprovvisti, alla
fornitura comunale o altri servizi pubblici, dovranno es-
sere presentate singole domande al Comune o altri Enti
erosatori.

4) La presente concessione si riferisce unicamente alle opere
denunciate in richiesta. E' pertanto da escludere che
debba intendersi come autorizzazione o conferma a superfi-
ci, volumi o parti strutturali non precedentemente auto-
rizzati.

5) Per il rilascio del Certificato di abitabilità o abitabi-
tà, dovrà essere presentata apposita domanda al Comune.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ed Edilizia Privata e Popolare
Mauro Scatena



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Dal Municipio, addi' 2.4.OTT. 1988...



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ed Edilizia Privata e Popolare
Mauri Scatena

La presente Concessione e' stata affissa all'albo pretorio in data e vi rimarra' pubblicata per quindici giorni consecutivi, fino al

Addi' ... 2.4.OTT. 1988 ...

SUARDI ANNAMARIA
Messo Comunale di Conciliazione



Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Luparello

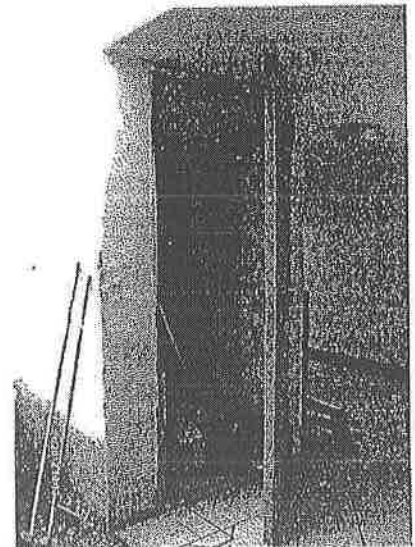
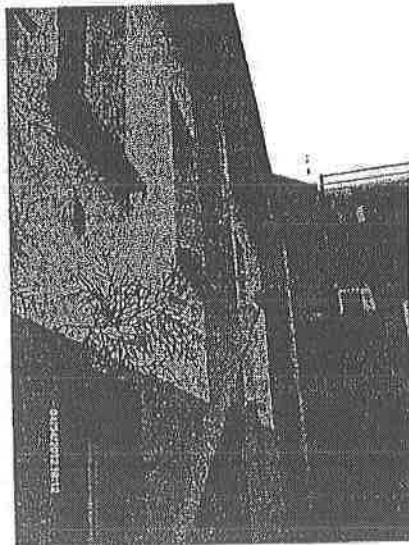
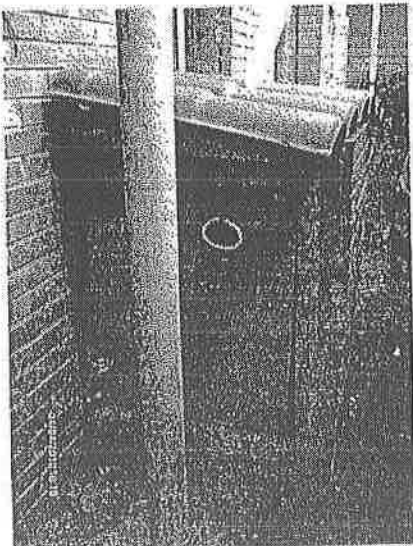
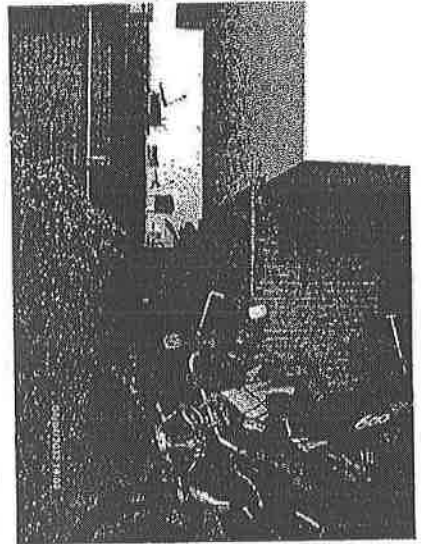
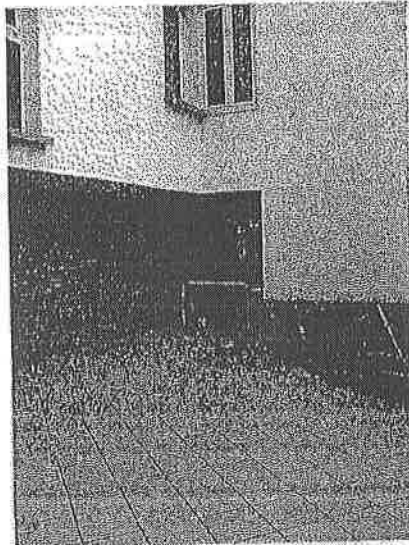
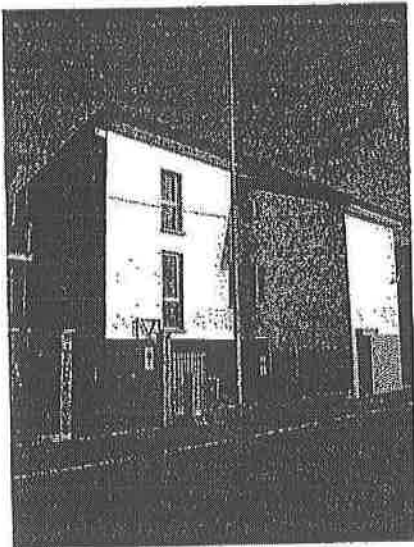
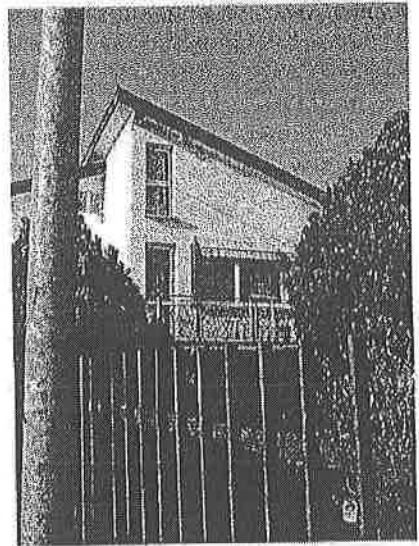
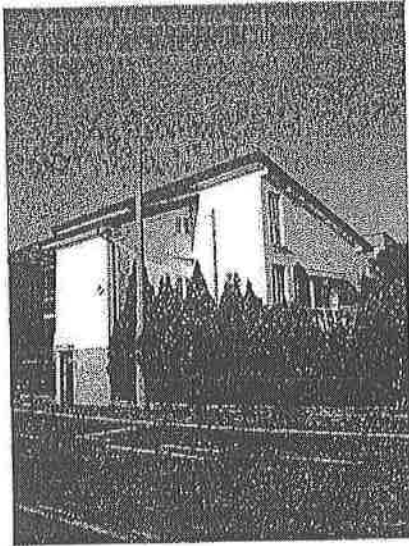
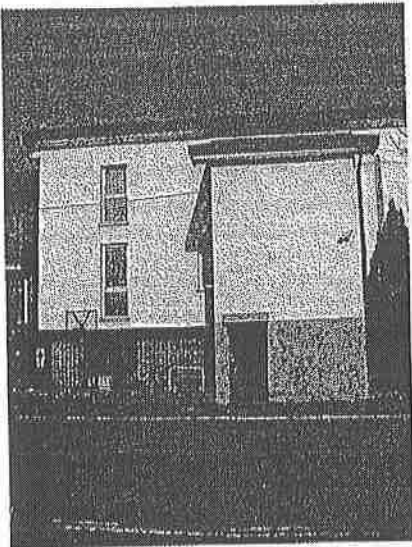
Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver ogni notificato la presente Concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di ...

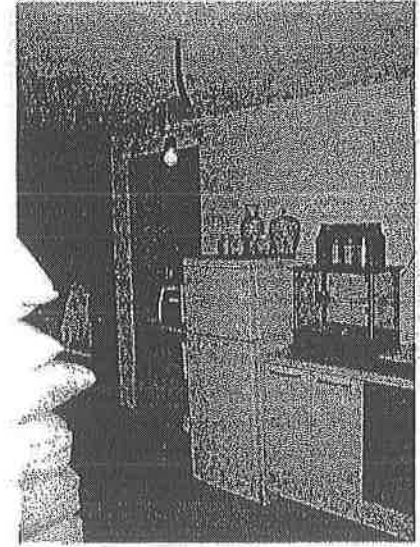
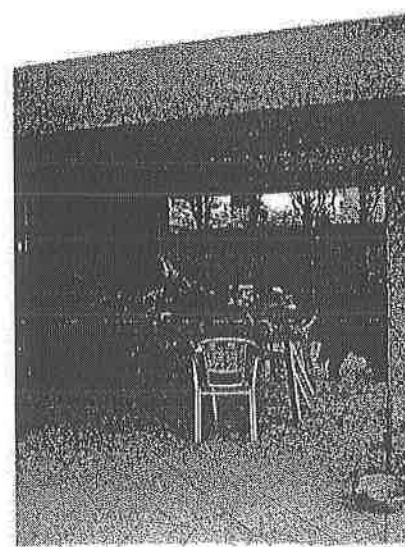
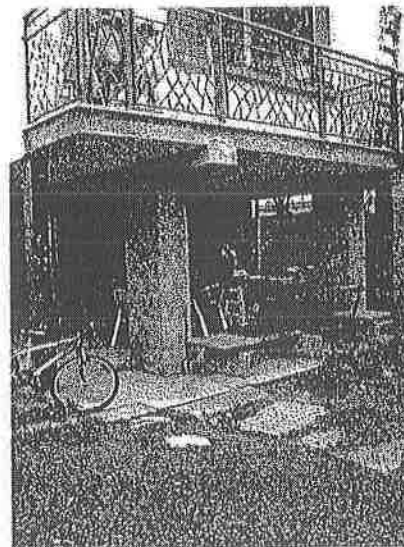
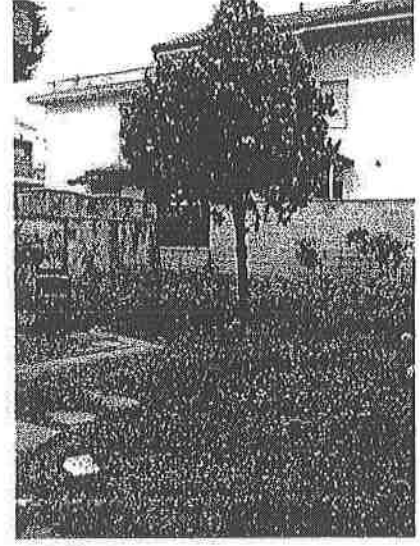
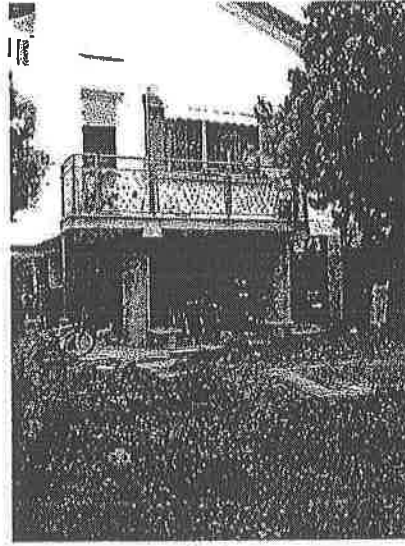
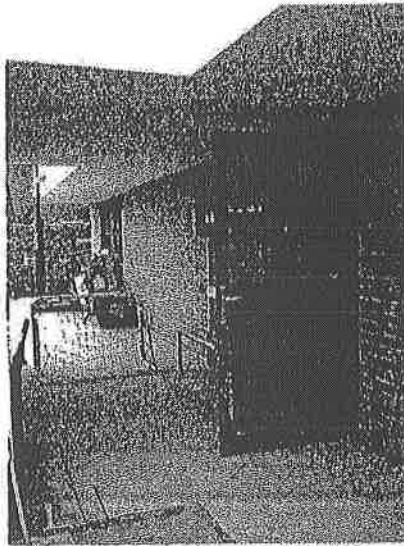
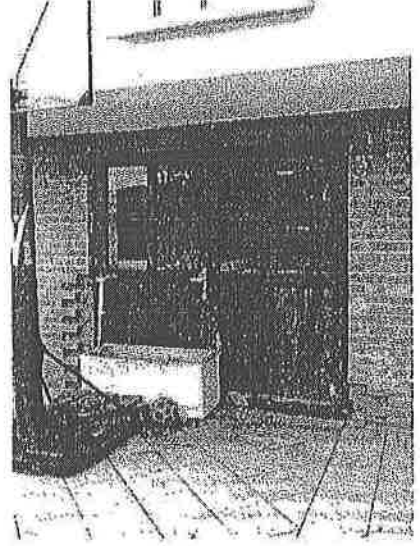
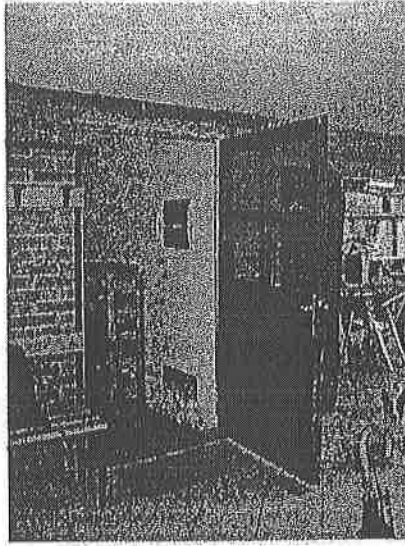
Addi' ... 30. NOV. 1988 ...

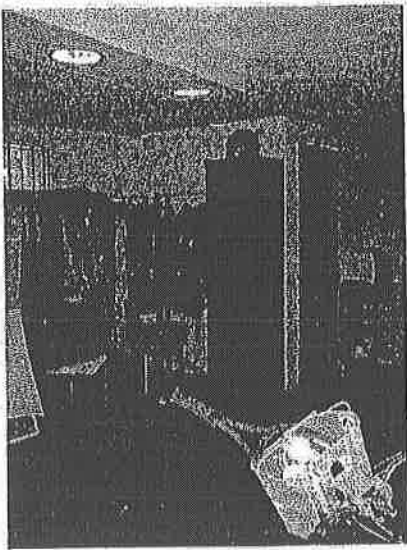
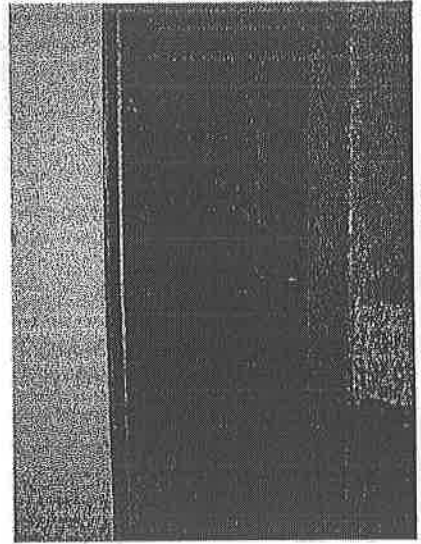
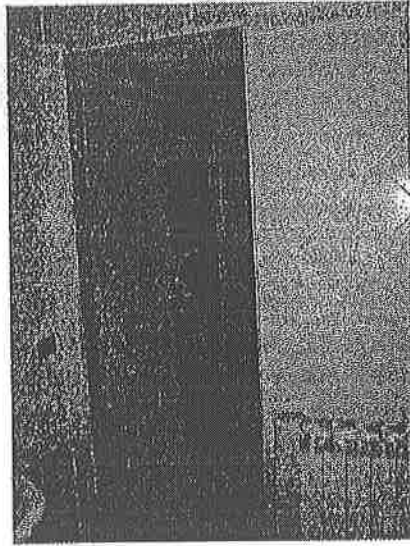
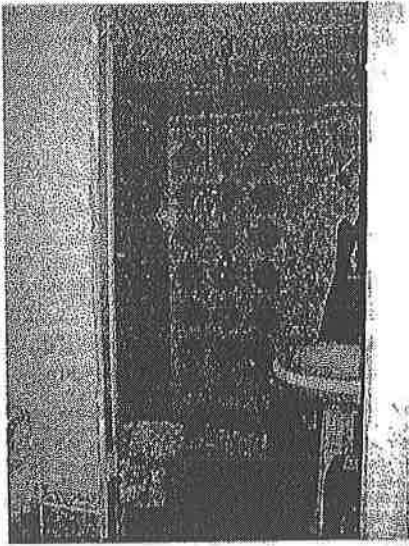


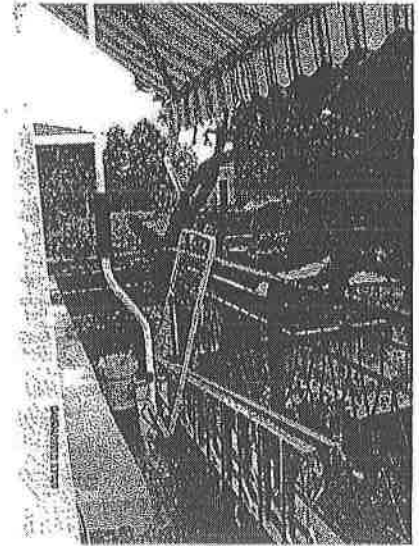
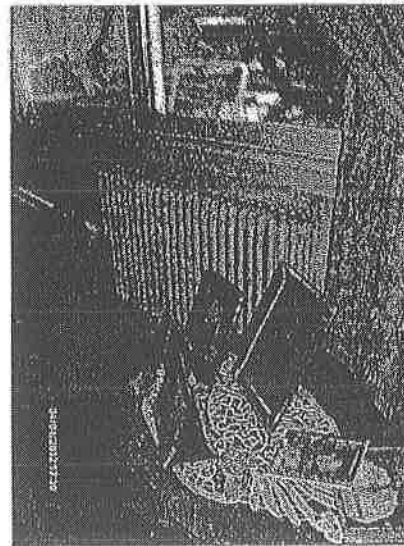
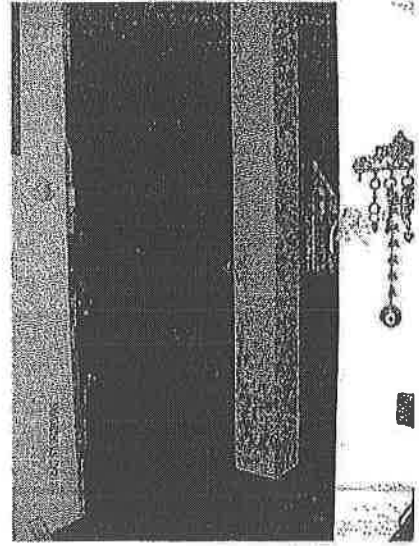
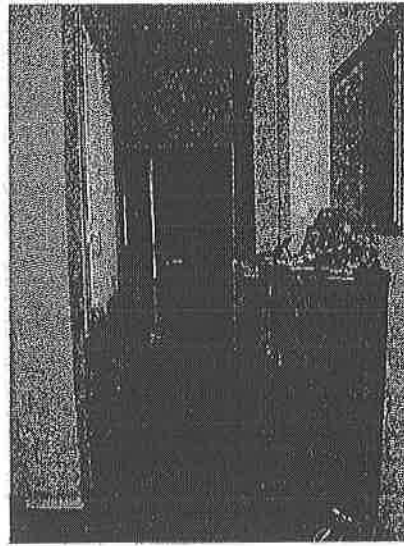
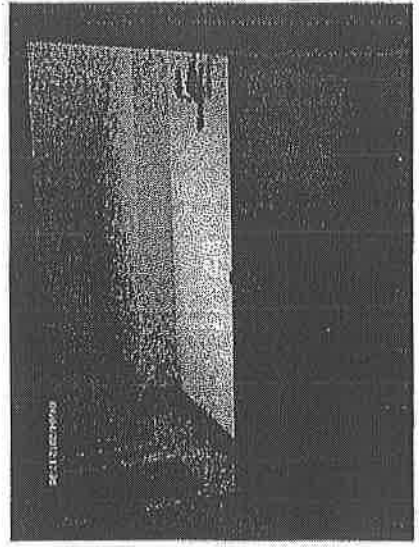
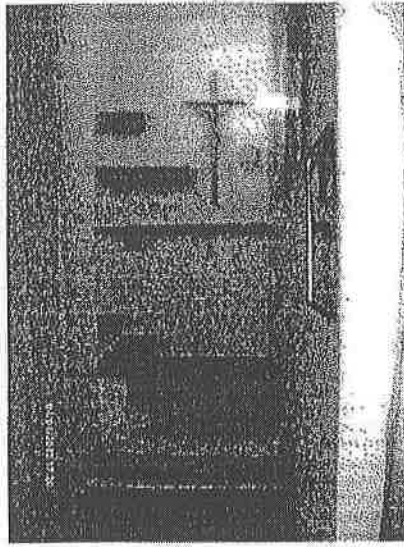
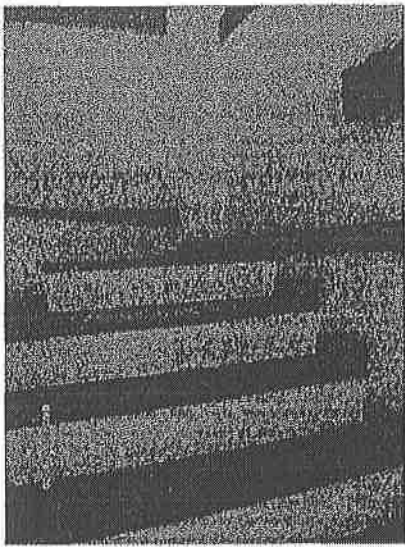
Il Messo Comunale

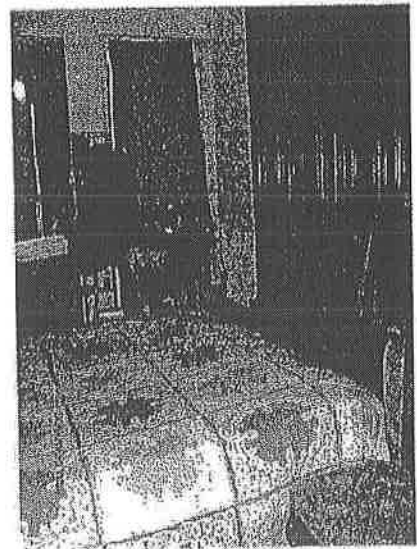
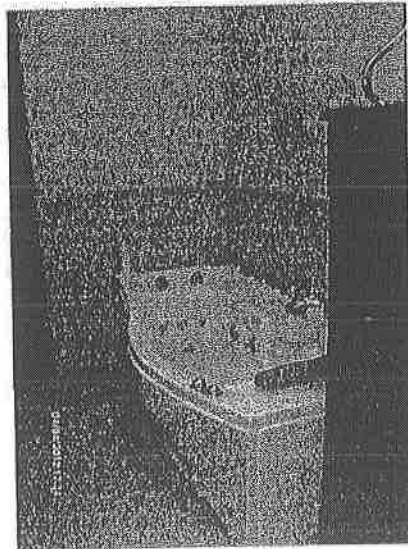
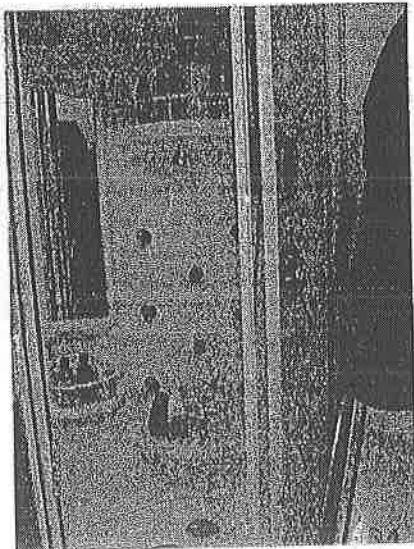
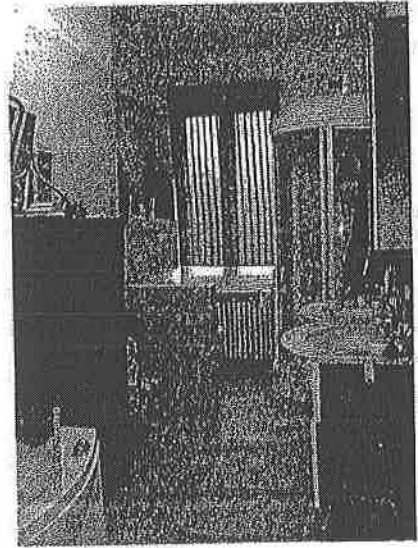
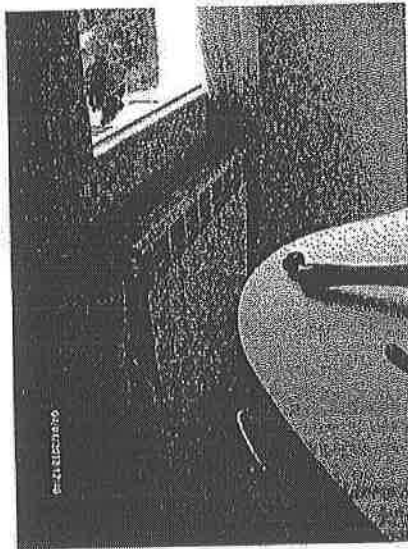
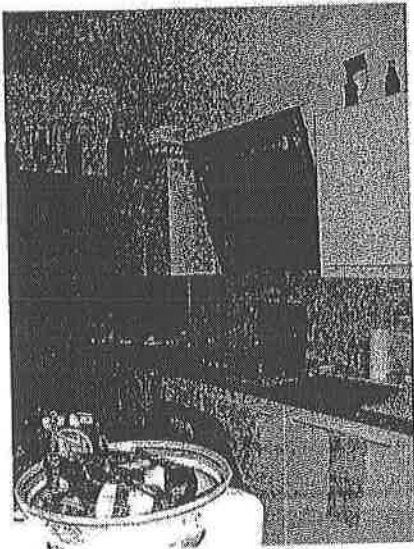
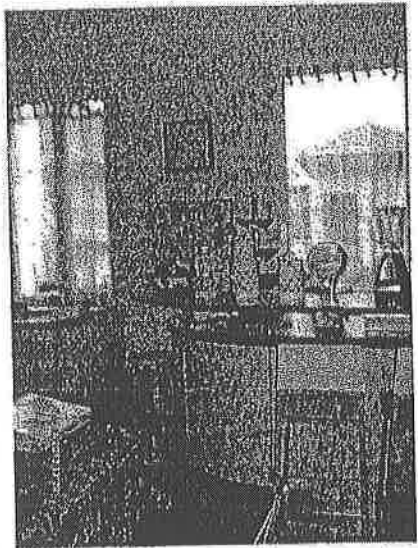
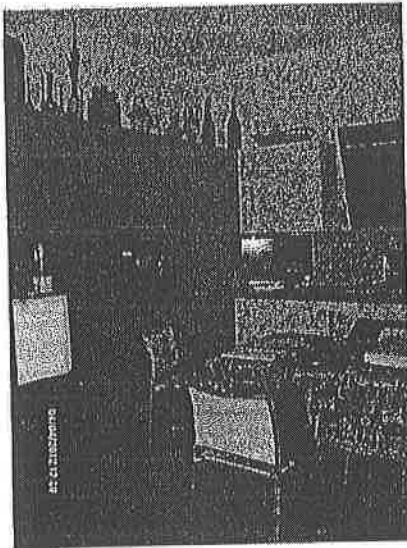
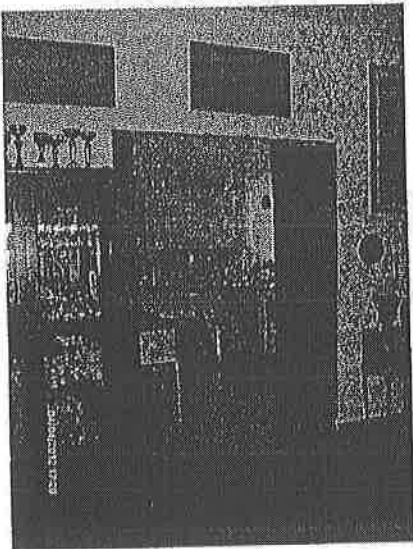


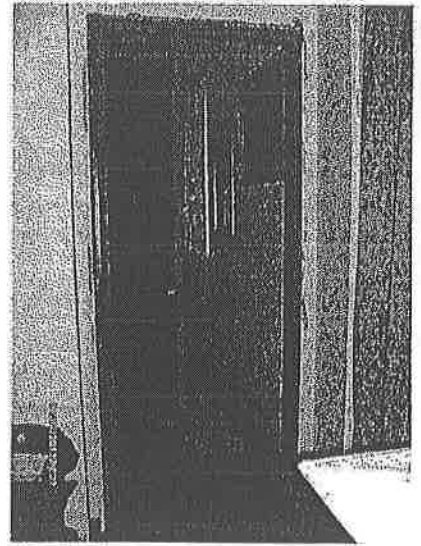
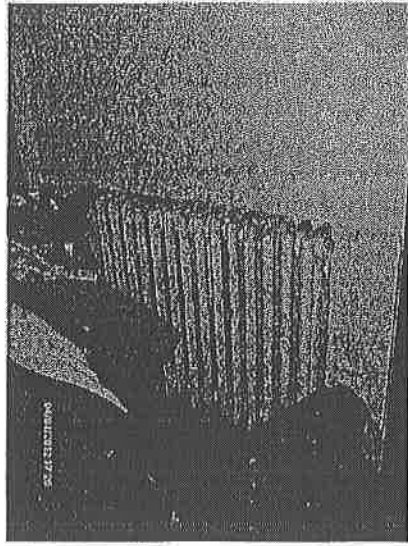
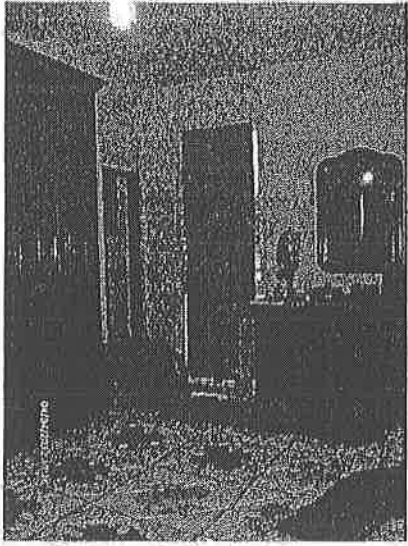


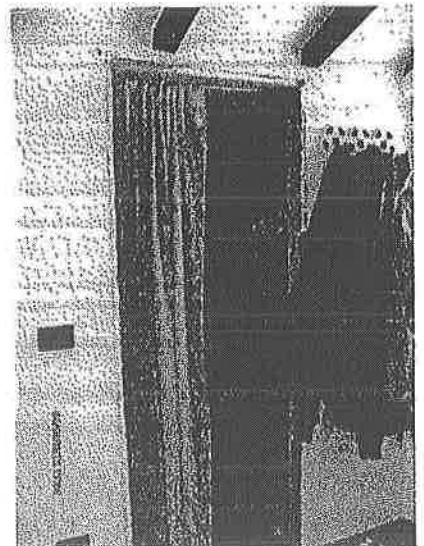
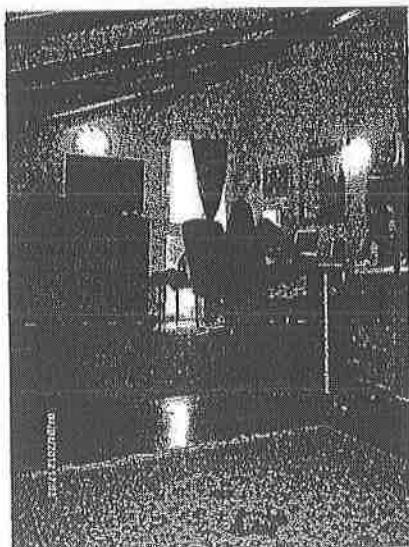
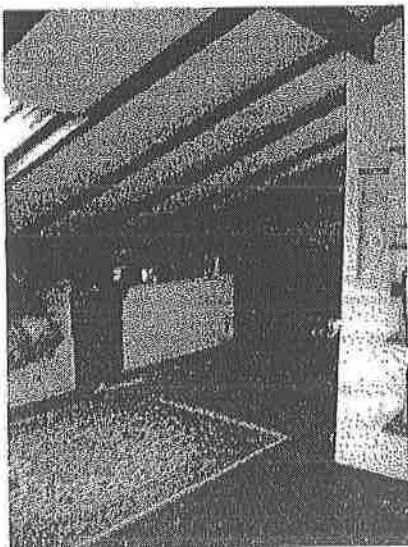
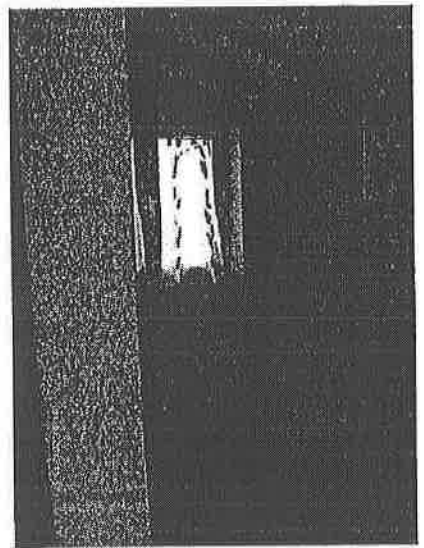
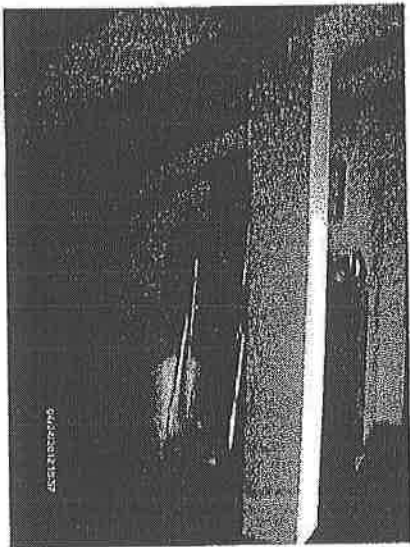
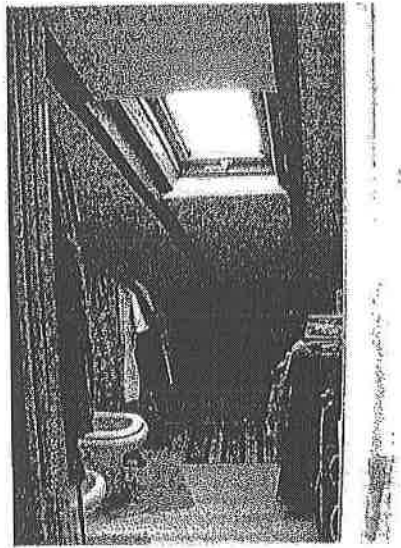
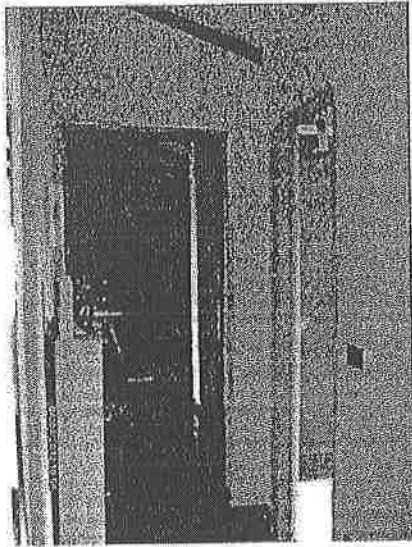
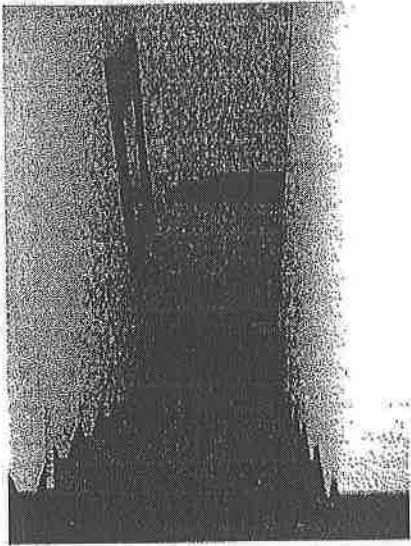


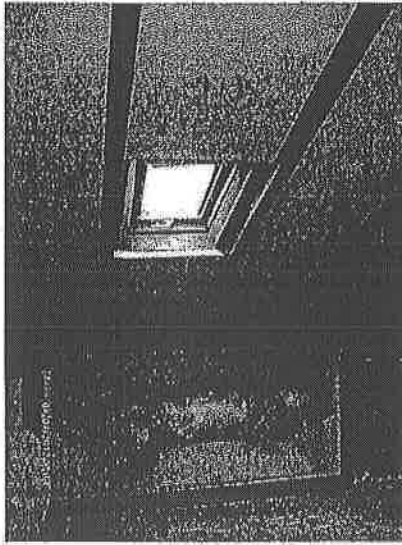
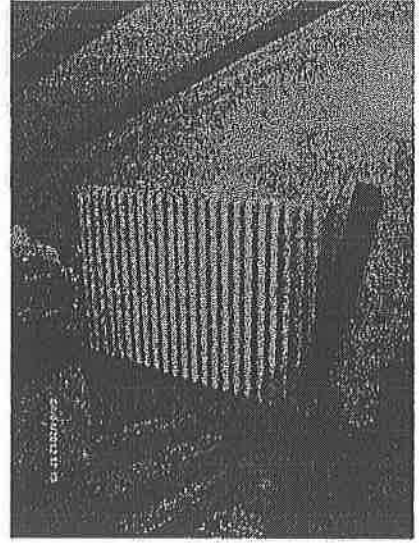
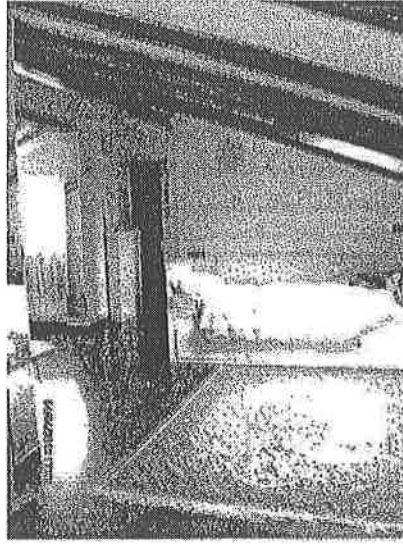
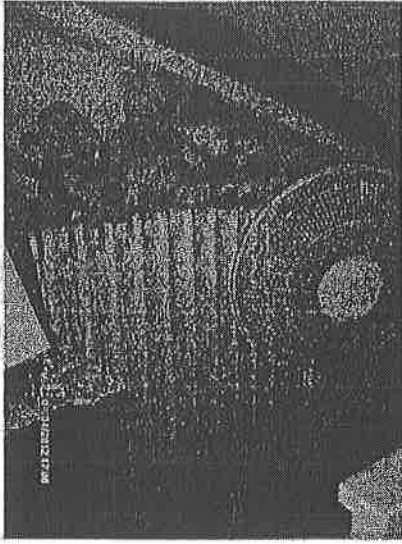










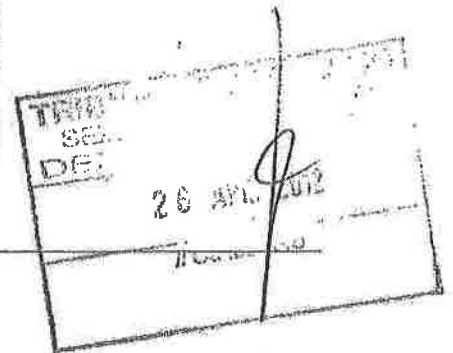
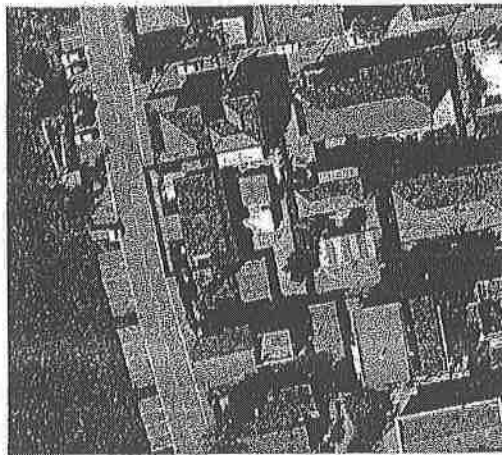


alessandra testa

ARCHITETTO

Via Imperia, n. 24 - 20142 Milano tel. 02.89530312 fax.02.84810738 cell. 338.1296750 mail: alessandra.testa@libero.it

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Immobile

Novate (MI), Via Bellini n. 15
Piano Primo e Secondo
foglio 20, particella 9, subalterno 701

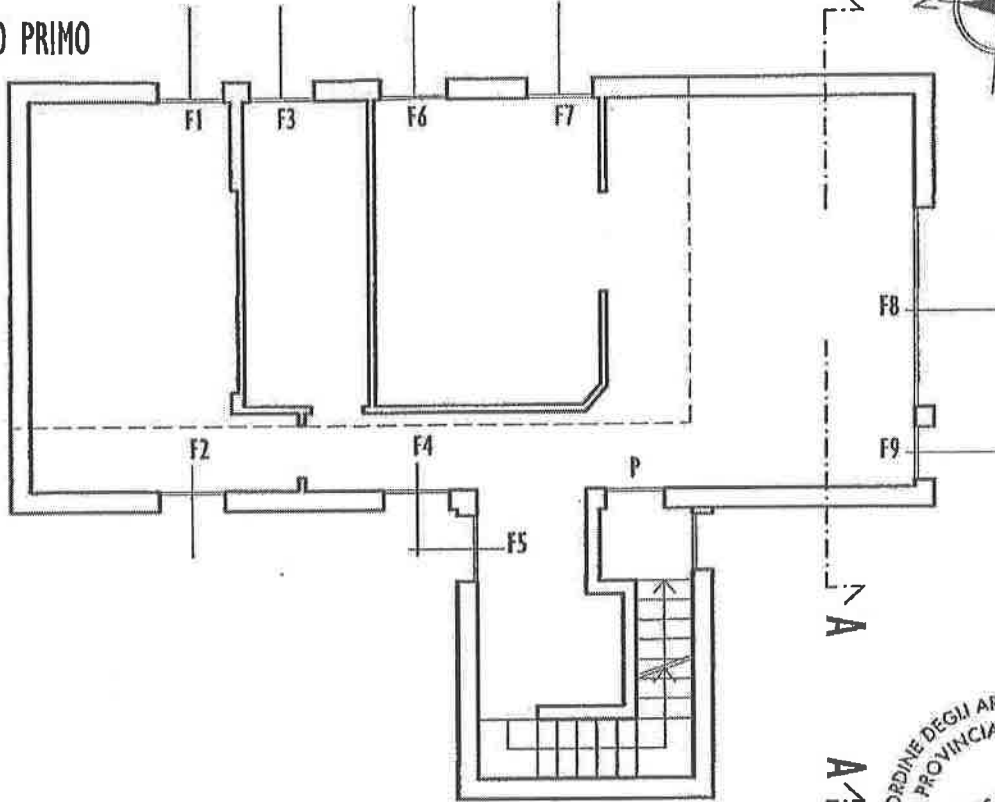
Attestato di Certificazione Energetica

n.	15157 - 000226 / 12
data	25.04.2012
Classe Energetica	G
Indice di prestazione energetica EPh	356,51 kWh/m ² a

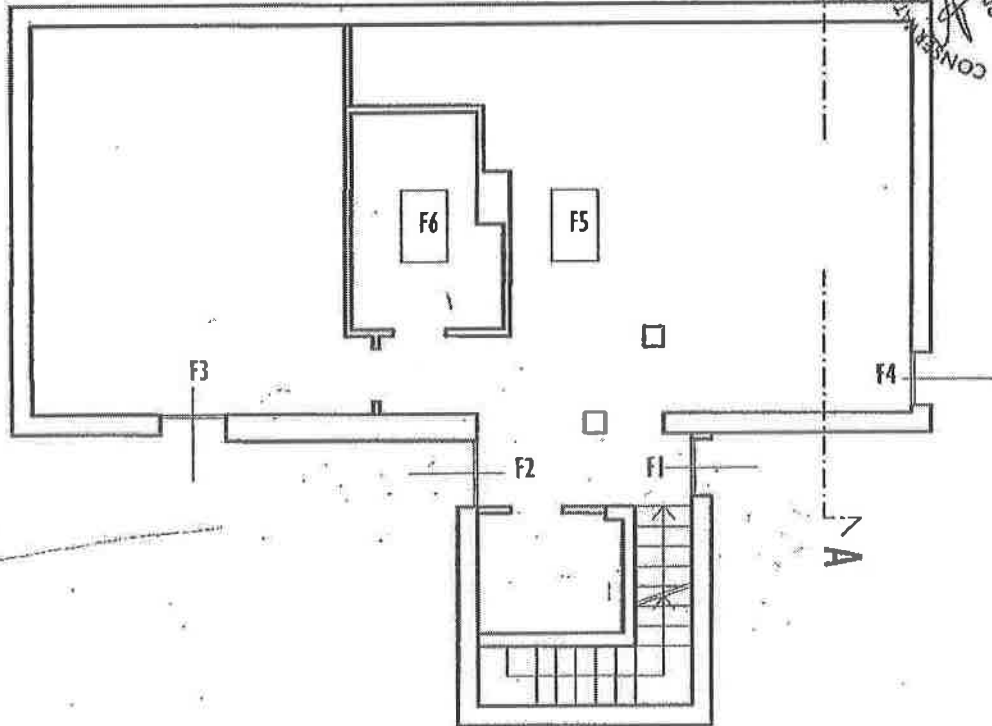
Indice allegati

1. Attestato di Certificazione Energetica
2. Elaborati grafici descrittivi
 - TAVOLA 01 - Schema planimetrico dell'immobile
 - TAVOLA 02 - Piano terra e sezione A-A
 - TAVOLA 03 - Superficie netta
 - TAVOLA 04 - Superficie lorda
 - TAVOLA 05 - Superfici disperdenti piano primo
 - TAVOLA 06 - Superfici disperdenti piano secondo
3. Documentazione fotografica involucro e impianto termico
 - TAVOLA A - Localizzazione immobile
 - TAVOLA B - Involucro trasparente
 - TAVOLA C - Impianto termico: sottosistema di generazione
 - TAVOLA D - Impianto termico: sottosistema di emissione

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



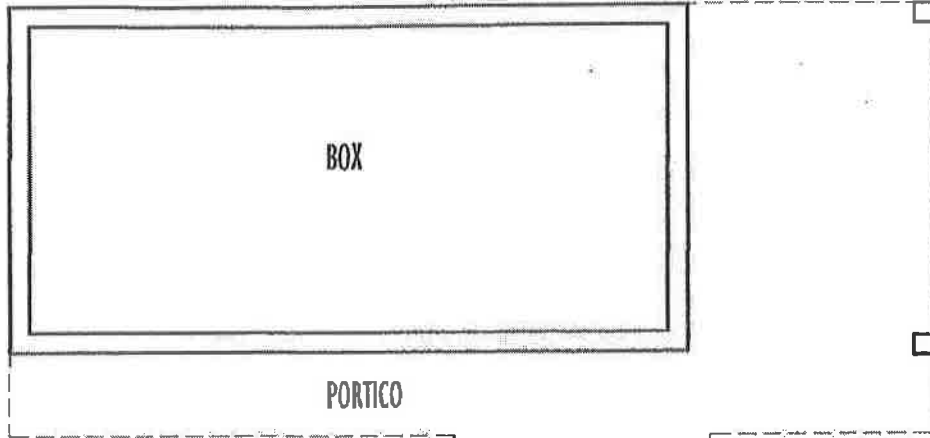
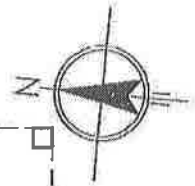
Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Imperia, 24
20142 - Milano

TAVOLA
01

SCHEMA PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE

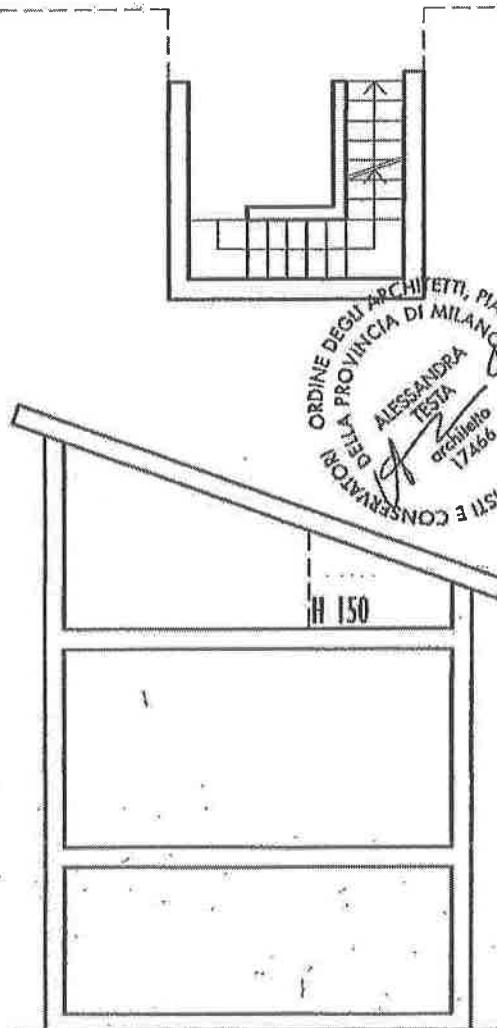
Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701

PIANO TERRA - BOX E PORTICO



J

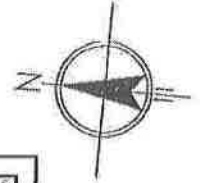
SEZIONE A-A



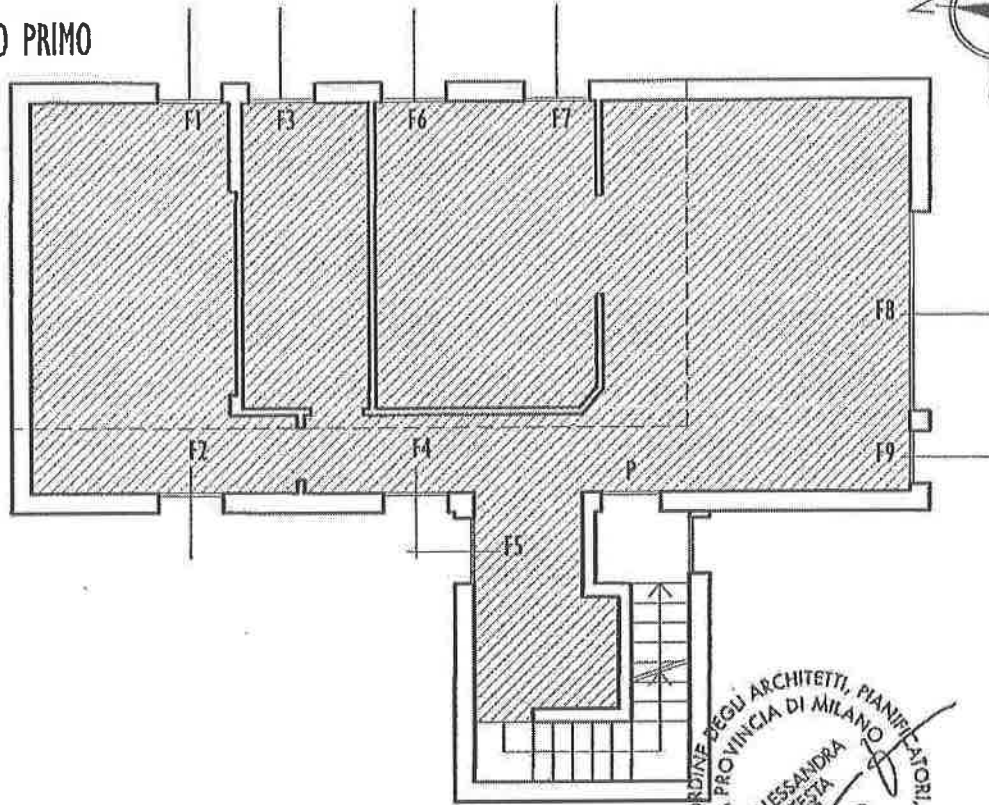
Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Inverca, 24
20142 Milano

TAVOLA	SCHEMA PLANIMETRICO PIANO TERRA E SEZIONE A-A
02	

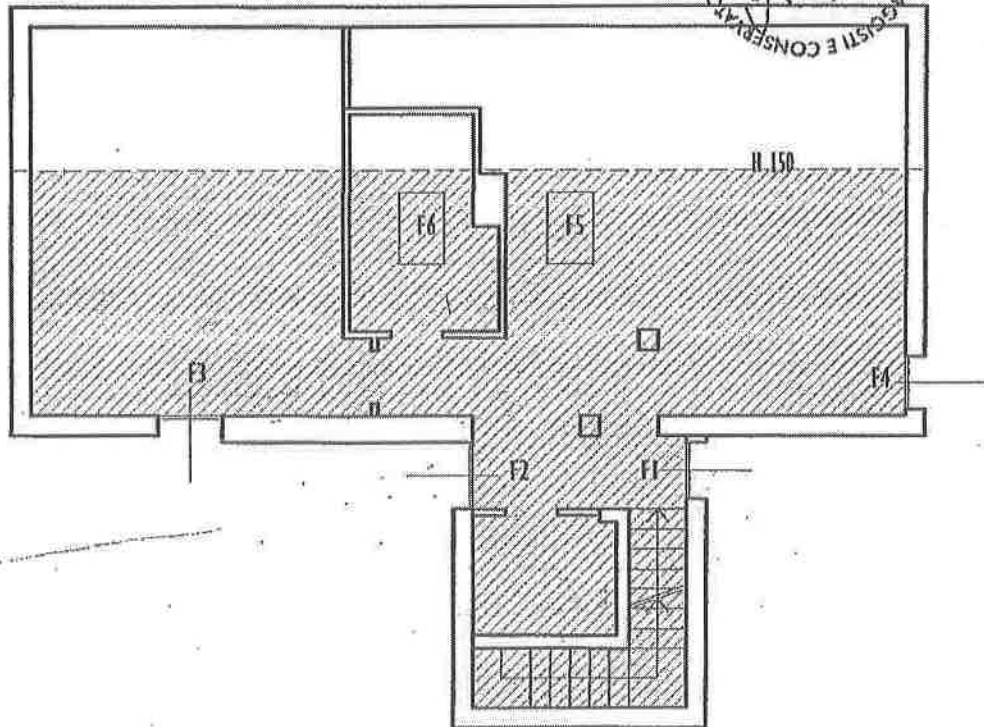
Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA TESTA
architetto
17466

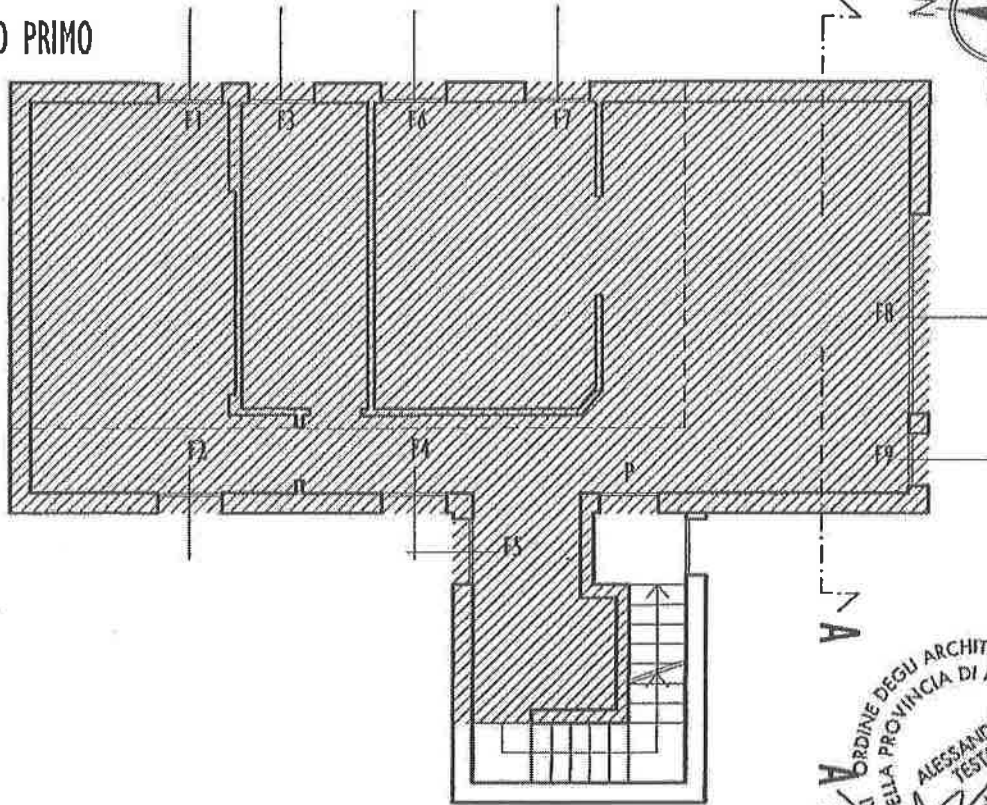
Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Smeralda, 24
20147 - Milano

TAVOLA
03

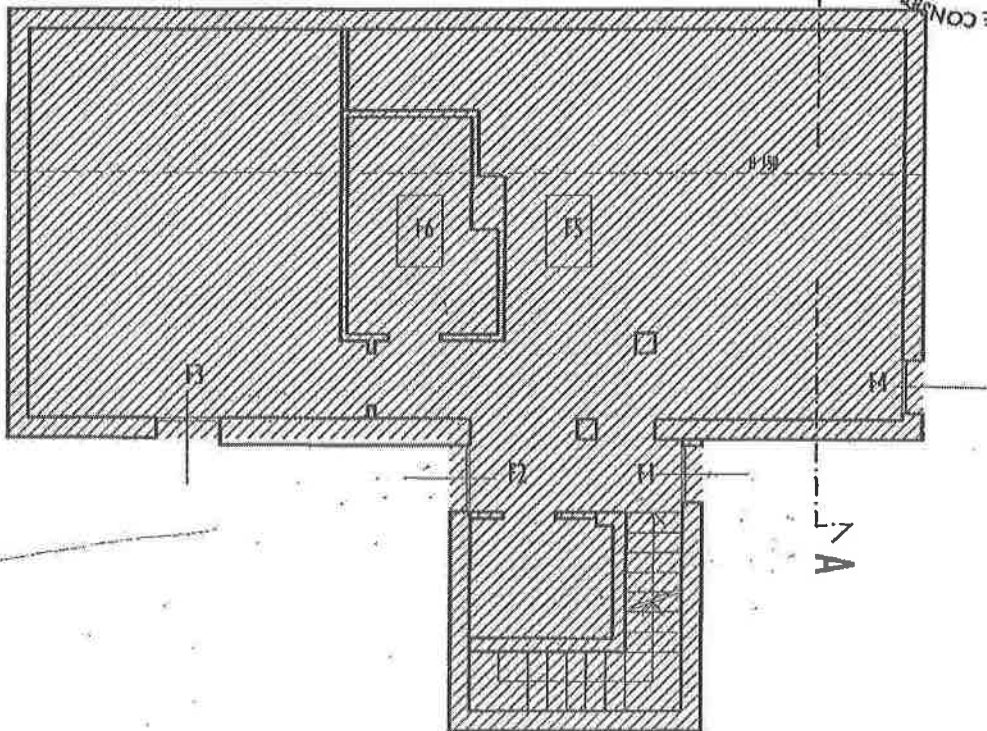
SUPERFICIE NETTA

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



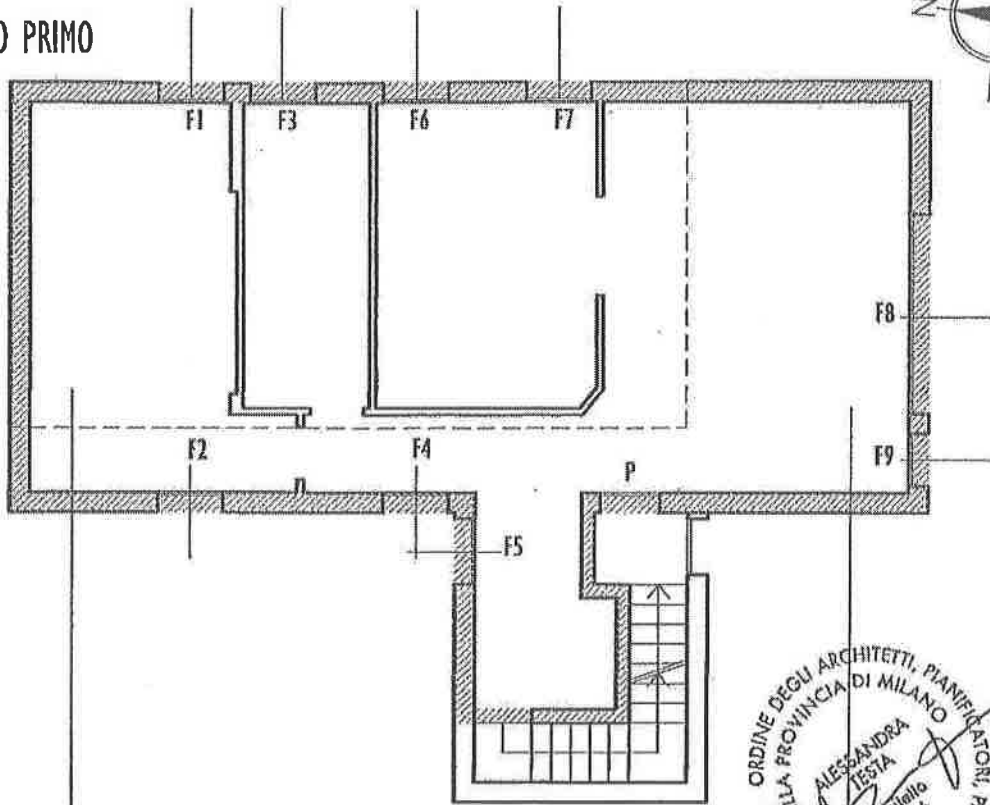
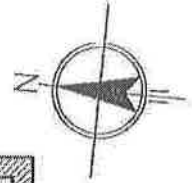
Alessandra Testa
ARCHITETTO.
Via Imperia, 24
20147 - Milano

TAVOLA
04

SUPERFICIE LORDA


Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701

PIANO PRIMO



SOLETTA SU BOX

SOLETTA SU PORTICO

 SUPERFICI DISPERDENTI OPACHE

 SUPERFICI DISPERDENTI TRASPARENTI

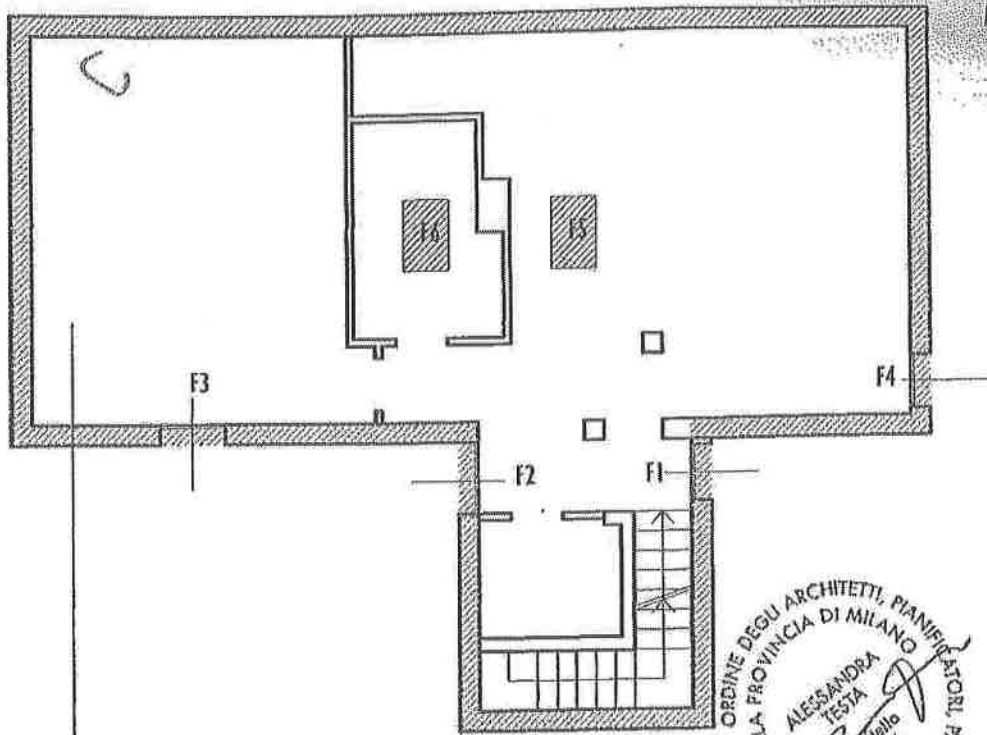
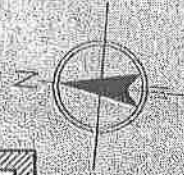
Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Inverca, 24
20132 - Milano

TAVOLA
05

SUPERFICI DISPERDENTI PIANO PRIMO

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701

PIANO SECONDO



COPERTURA



SUPERFICI DISPERDENTI OPACHE



SUPERFICI DISPERDENTI TRASPARENTI

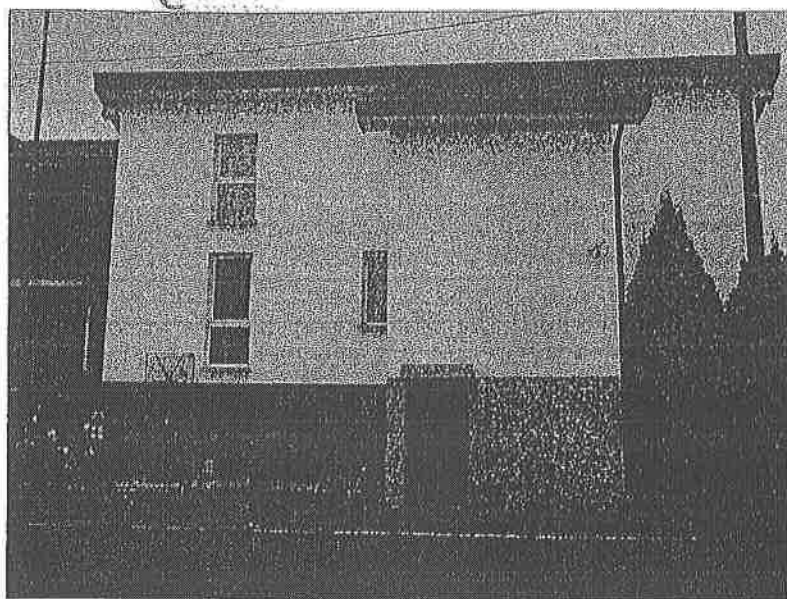
Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Imperia, 24
20142 - Milano

TAVOLA

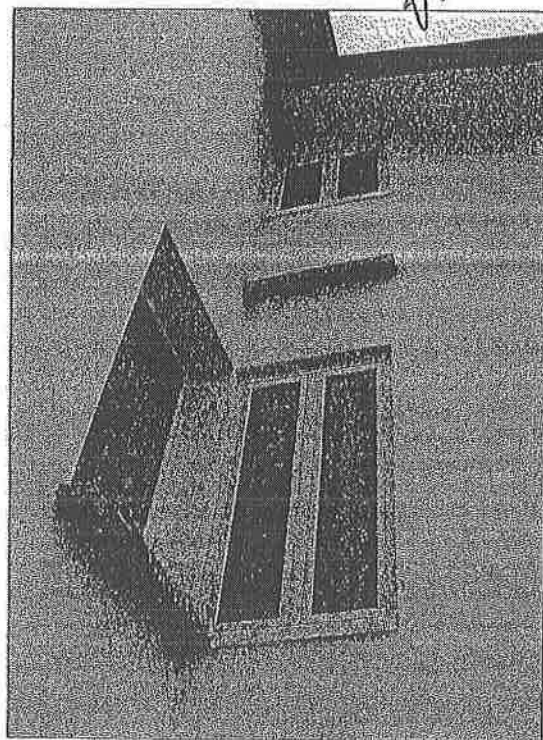
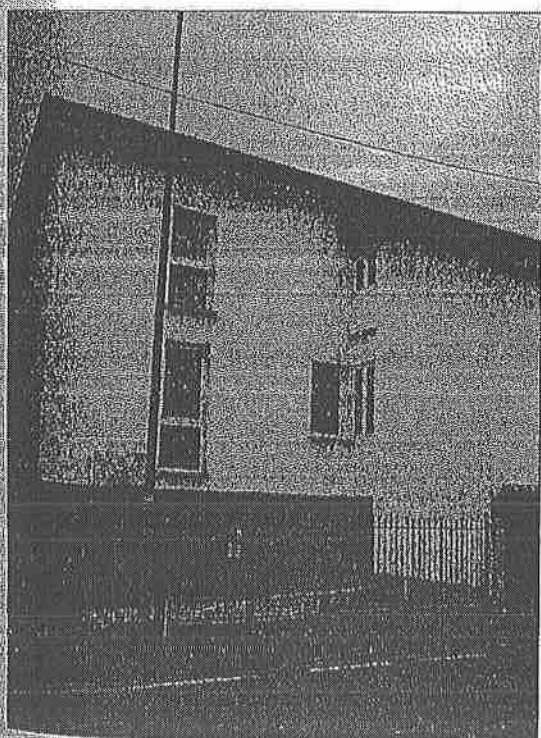
06

SUPERFICI DISPERDENTI PIANO SECONDO

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701



Handwritten signature or initials.



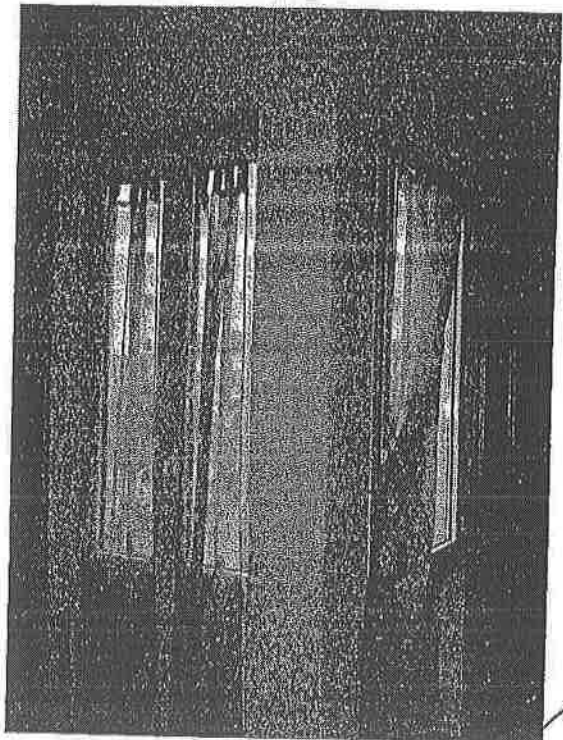
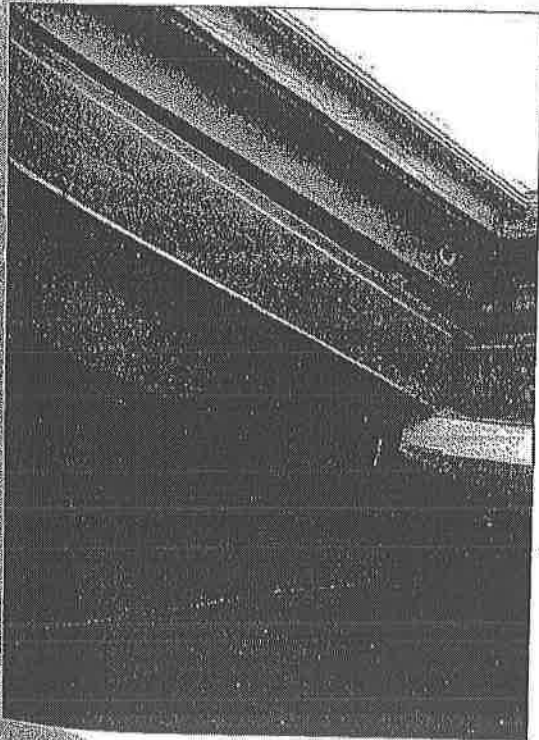
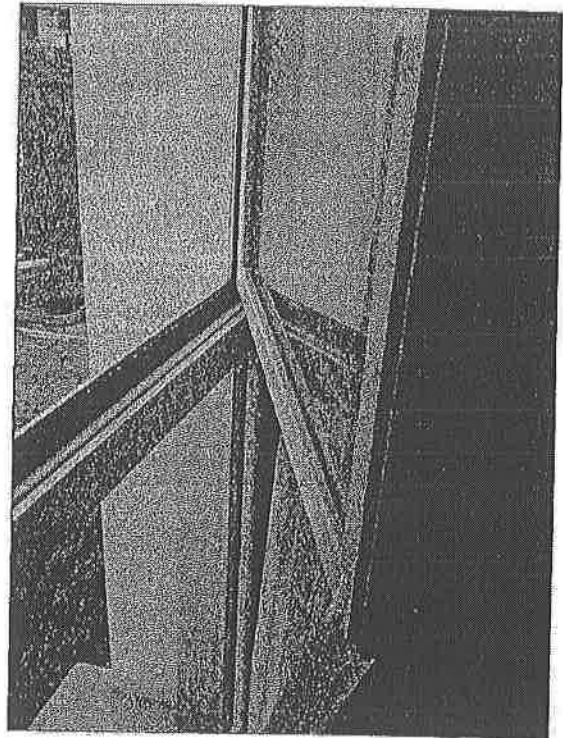
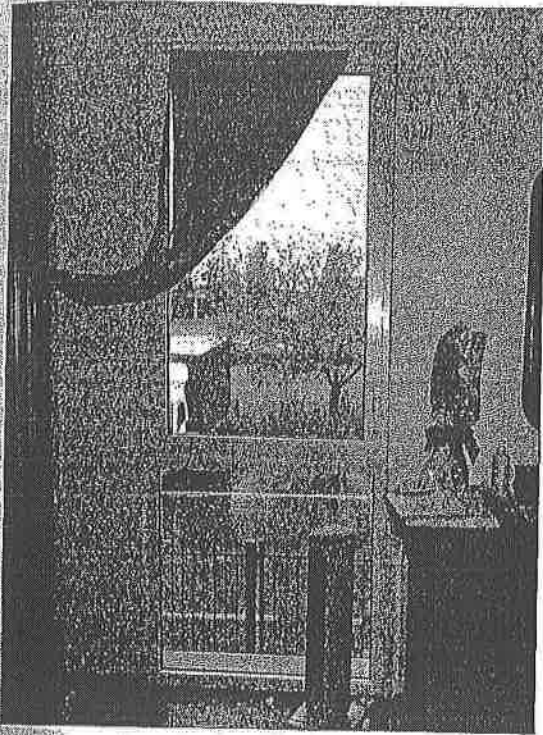
Alessandra Festa
ARCHITETTO
Via Inverca, 24
20162 Milano

TAVOLA

A

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701



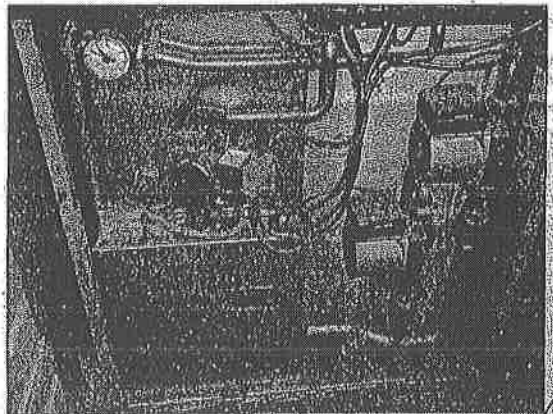
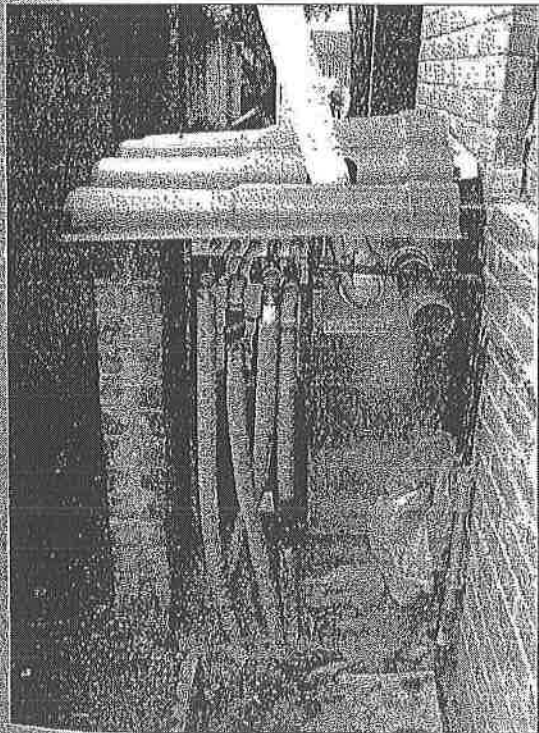
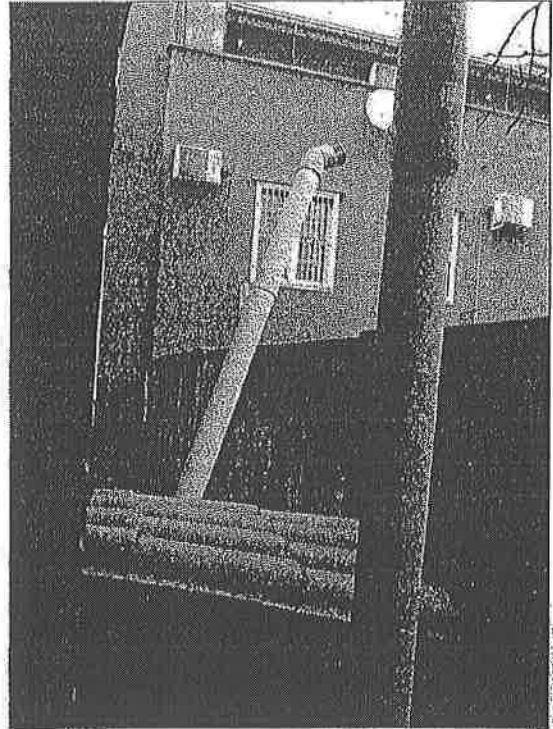
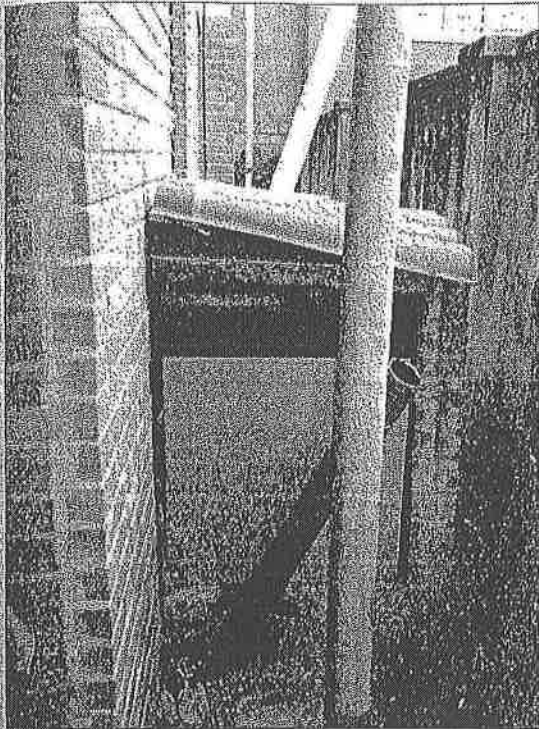
Assandina Testa
ARCHITETTO
Via Ripetta, 24
20122 Milano

TAVOLA

B

INVOLUCRO TRASPARENTE

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701



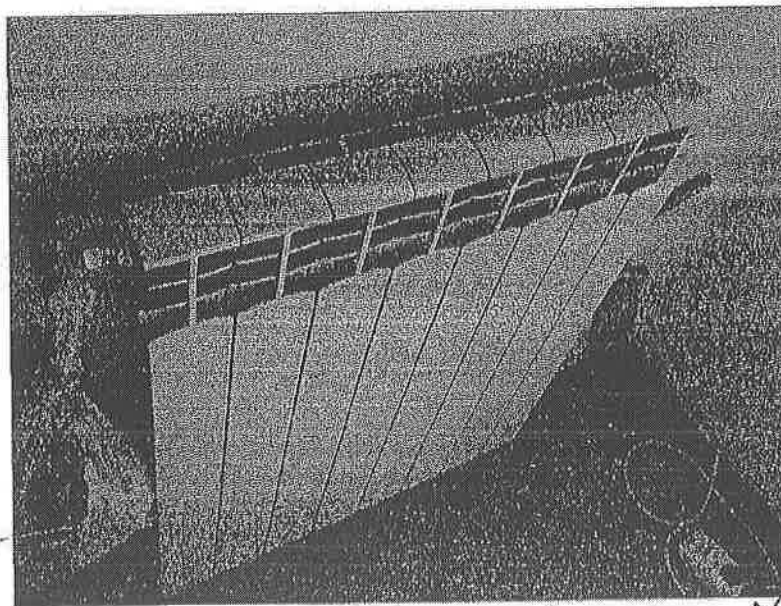
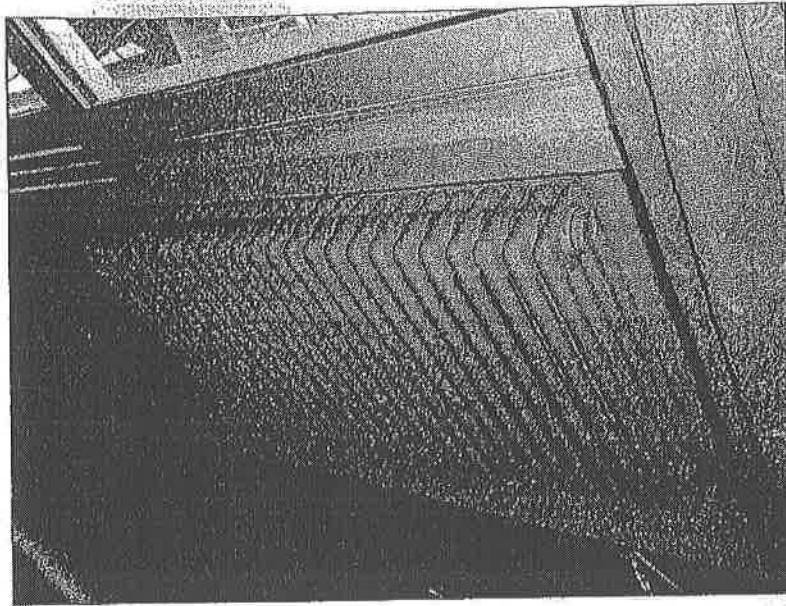
[Handwritten signature]

Alessandra Testa
ARCHITETTO
Via Imperia, 24
20142 - Milano

TAVOLA
C

**IMPIANTO TERMICO:
sottosistema di generazione**

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701



Handwritten signature or initials.

Alessandra Festa
ARCHITETTO
Via Imperia, 24
20142 Milano

TAVOLA

D

IMPIANTO TERMICO:
sottosistema di emissione

Attestato di Certificazione Energetica
Novate (MI) - Via Vincenzo Bellini, 15
Piano Primo e Secondo
Foglio 20, Particella 9, SUB. 701

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R. G. 1050/2011

Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
avverso

G. E. Dott.ssa Laura Corazza

Integrazione alla relazione peritale come da verbale di udienza del 18/09/2012

Esperto nominato: arch. Ennio Marco Barone



*Integrati
L. Corazza
3.12.12
G.E.
Ennio Marco Barone*

Nel corso dell'udienza del giorno 18 settembre 2012, al sottoscritto arch. Ennio Barone, con studio in Legnano, via Pietro Micca 104c, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, il G.E. dott.ssa Bisegna, in sostituzione della dott.ssa Corazza, chiedeva una integrazione della relazione peritale, già depositata in cancelleria il 26/04/2012, che testualmente recitava: "... provveda il CTU ad accertare se sia stata annotata separazione personale tra i debitori eseguiti e, in tale caso, provveda alla stima del bene alla luce della eventuale opponibilità di un procedimento di assegnazione alla procedura".

Si è quindi provveduto alla verifica della esatta posizione di stato dei debitori, reperendo presso la Sez. IX Civile copia del verbale del provvedimento n.17736 R.G. SEP. Cons. 2008 del 21/07/2008 dal quale si è potuto evincere quanto segue:

Milano il ... dopo aver contratto matrimonio a ... con n. 3 figli, l ... hanno espresso la volontà di volersi

separare contestualmente alle seguenti condizioni:

1. i coniugi vivranno separati con reciproco rispetto;
2. i figli minori (...) vengono affidati ad ambedue i genitori con collocamento presso la madre alla quale rimane assegnata la casa coniugale;
3. il padre potrà vedere e tenere con sé i figli minori liberamente, previo accordo con la moglie, nel rispetto delle esigenze scolastiche ed extrascolastiche dei figli e delle esigenze di entrambi i genitori;
4. tenuto conto dello stato di disoccupazione del marito, al mantenimento dei figli provvederà integralmente la madre;
5. il sig. Pennetta si impegna a cedere, senza corrispettivo, la propria quota della casa coniugale e degli altri beni immobili e mobili in comproprietà; si dà atto che al momento la signora Mammoliti sta provvedendo al pagamento per intero dei mutui;
6. le parti dichiarano di non avere altre pretese reciproche.

Il Tribunale di Milano, Sezione IX Civile, con seduta in Camera di Consiglio del 17/09/2008, emetteva quindi decreto di omologazione della separazione personale consensuale fra i due coniugi, ordinando l'annotazione sull'atto di matrimonio.

Lo scrivente provvedeva quindi ad acquisire:

- Estratto per riassunto di atto di matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Milano, in data 26.10.2012, da cui si è rilevato che la separazione è stata annotata.
- Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 02.11.2012, relativa a ... da cui si è rilevato che non risulta trascritta alcuna formalità relativa alla separazione personale dei coniugi.

Sulla base di quanto sopra:

- pur rilevando che non risulta trascritta la separazione in cui, al punto 5 del verbale di separazione; il s _ i impegnava a cedere senza corrispettivo la propria quota della casa coniugale;
- pur considerando che l'impegno a cedere la quota di casa coniugale da parte del sig.) stato formalizzato con idoneo atto notarile trascritto presso la conservatoria;
- considerato che nel caso specifico esistono comunque gli estremi per un'opponibilità infranovenale del provvedimento di separazione del 2008 e omologato nello stesso anno;
- considerato quindi il rimanente quinquennio,

lo scrivente ritiene congrua un abbattimento del 20% sul valore di stima dell'immobile pignorato, aggiornando i valori del bene come segue:

Immobile libero

- La procedura colpisce il bene nella quota intera pari a € 736.775,00
- Riduzione per costi di regolarizzazione edilizia e catastale - € 33.200,00
- € 703.575,00
- Arrotondato € 703.500,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, a corpo e non a misura
immobile libero € 703.500,00

Immobile occupato

- valore di riferimento per immobile libero € 703.575,00
- decurtazione per immobile occupato sulla base delle considerazioni sopra riportate: 20% - € 140.715,00
- € 562.860,00
- Arrotondato € 562.900,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, a corpo e non a misura
immobile occupato € 562.900,00

Avvertenze per l'acquirente

Si rappresenta ulteriormente all'acquirente l'opponibilità infranovenale a far tempo dalla data del verbale di separazione e relativa omologa.

Il consulente nominato
 Arch. Ennio Marco Barone



Allegati:

1. Provvedimento di separazione n.17736 R.G. SEP. Cons. 2008 con relativa omologa
2. Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio del 26/10/2012
3. Ispezioni Ipotecarie del 2012 n.535536/3 e 535562/3
4. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Novate Milanese n.3412/2012 di