



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1627/19

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

promossa da: Banca M.P.S. .

Debitore: **Danvagan Plamen Atanasov + 1**

data udienza ex art. 569 c.p. c.: 07-07-2021 ore 10.00

Custode: Notaio Monica Ray

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Gorgonzola
Via Dante Alighieri n 23 p. 2° + Cantina S1 + Box



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Gorgonzola, via Dante Alighieri 23 piano 2° ed S1 cantina + Box

Categoria:

A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10 particella 407, subalterno 7 Classe 1

Vani 5,5 Mq. 95

Box: fogl. 10 part 406, sub 5 classe 6, Mq. 13

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, occupato dall'esecutato, pertanto è da ritenersi libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 195.000,00**



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Gorgonzola (MI) via Dante Alighieri n. 23 appartamento ad uso abitazione posto al piano 2°, composto da 5.5 locali comprensivi di zona cottura, e servizi.

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:
di proprietà dell'immobile

1/2 [redacted] Nato [redacted] il [redacted]

CF: [redacted]

1/2 [redacted] nata in [redacted]

CF: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola, come segue:

Intestati:

1/2 [redacted]

1/2 [redacted]

dati identificativi: **fogl. 10 part. 407 sub. 7**

dati classamento: categoria A/3 Classe 4 sup. catastale 95 mq di cui coperte 92
rendita € 511,29

fogl. 10 part. 406 sub. 5 classe 6 cat. C/6 p.t. m.q. 13 rendita € 61,10

Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 23, (Gorgonzola - Milano)

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del 22/12/2015 in atti dal
30/12/2015 Rep. 154038 Rog. Alveroldi Giovanni - Milano, Reg. compravendita n.
86915.1/2015

1.5. Coerenze

dell'appartamento:

al piano 2, da ovest, cortile comune per due lati, via Dante, appartamento terzi, pianerottolo e scala comune;

della cantina: da ovest, locali contatori, via Dante, cantina di terzi, corridoio comune,
del Box: da nord, box di terzi, cortile comune, e box di terzi.

1.6. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna**



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola, (Milano)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: pizzeria, Supermercato, locali,

Principali collegamenti pubblici: Metro M2 linea verde,

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 4 piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito in data costruita nel 1970

- struttura: cemento, tipica dell'epoca,
- facciate: in cemento e laterizio,
- accesso: in alluminio e vetro,
- scala interna: a rampe con gradini in marmo bianco,
- ascensore: non presente,
- portineria: non presente,
- condizioni generali dello stabile: buone, edificio in perfette condizioni in stile con l'epoca.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, in ottima manutenzione, ad occhio nudo non presenta difetti, è posta al piano secondo, composta da un ingresso corridoio, salone ampio, a sx un disimpegno, camera da letto M. camera S., bagno e cucina abitabile, provvista di due balconcini. L'immobile composto con materiali di buona fattura. Ristrutturato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia esterna ed interna su strada;
- pareti: normalmente tinteggiate, bianche, rosa chiaro, ceramica e stucco in bagno, di servizio, box doccia ampio con idro, pavimento con parquet,
- pavimenti: in parquet a tappeto in tutto l'appartamento,
- infissi esterni: in pvc, internamente in legno e vetro e vetri doppia camera, buoni,
- inferriate: presenti cancelletti ed inferriate antintrusione,
- porta d'accesso: blindata, doppia mandata rivestita con pannello,
- interne: in legno color legno e vetro alcune a scomparsa,
- imp. citofonico: presente,
- imp. elettrico: sotto traccia presumibilmente a norma, non è stata fornita la certificazione,
- imp. idrico: sottotraccia,



- imp. termico: prima centralizzato,
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno scaldabagno elettrico in lavanderia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia,
- impianto di condizionamento: presente con 3 split a vista,
- altezza dei locali: fino a m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento, ottime nel mantenimento generale, senza problemi visibili ad occhio nudo. Non necessita di manutenzione, ma di eventuale tinteggiatura per personalizzazione.

Cantina: presente

- porta d'accesso: presente
- pavimento: presente
- pareti e plafone: presente, acqua, scaldabagno e pilozza.
- Finestra a luce elettrica

Box: presente con apertura basculante, su cortile comune.

Cancello generale automatico

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è individuata in una via posta in una zona di semicentro a nord del centro storico a poche non lontana dalla zona centrale. L'intorno è caratterizzato dalle conosciute vie del centro.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia di case residenziali anche di pregio.

2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta allegata all'atto una certificazione energetica: Classificazione E, presente e valevole fino al 12-02-25.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti, non forniti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperibile.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/12/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato, che ha dichiarato di occuparli insieme alla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla documentazione richiesta presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con risposta dell'agenzia delle Entrate.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

1/2 [REDACTED] Nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario dal 22/12/2015

1/2 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario dal 22/12/2015

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario 1/1 fino al 22/12/2015
- [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso Ag. Entrate di Mi 2 in data 30/12/2015 al num. 13366/86914. Si precisa che la sig.ra [REDACTED] con atto del 29/10/2015 ricevuto dal Tribunale di Milano ha rinunciato all'eredità del sig. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 con [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto di proprietà per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 21/07/2004 rogato dal Notaio Barsotti Monica, in Milano n. 119228/4699 di rep. , trascritto presso l'Ag. Entrate Mi 2 in data 30/07/2004 num. 115080/59049
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria per 1/1 con atto di compravendita del 22/05/1968 Notaio Zanuso Michele, numero rep. 129182/12741 di rep. Trascritto presso l'ag. Entrate di Mi 3 in data 21/06/1968 ai numeri 39369/29324.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si specifica che i predetti atti sono presi dall'osservazione della relazione notarile, firmata dal Dott. Cadore Carmelo, notaio in Arcisate (Va) e che al ventennio tale immobile risultava di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

4.4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 20445 Registro Generale 98901

Pubblico ufficiale SORMANI PIETRO Repertorio 312295/67297 del 10/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4981 del 10/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/04/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 21/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 27332 Registro Generale 115081
Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 119229/7700 del 21/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 585 del 07/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 26/01/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

ISCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 24019 Registro Generale 133670
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154039/63511 del 22/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **Lgs 385/1993) Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 98518 Registro Generale 149352
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Reperto-
rio 33219 del 28/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Altre trascrizioni

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 86915 Registro Generale 133664
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154038/63510 del 22/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 86914 Registro Generale 133663
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154038/63510 del 22/12/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 36804 Registro Generale 55738
Pubblico ufficiale GORGONZOLA Repertorio 538/9990 del 21/04/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 59049 Registro Generale 115080
Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 119228/7699 del 21/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- **Annotazioni**

Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio della Geom. Saniela Teruzzi con il seguente numero di telefono 02-95138032 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 77,57 appartamento, 9,32 box

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato, con termosifoni,

Antenna centralizzata.

Spese straordinarie: potatura per una spesa di euro 1000 complessivi.

5.1. Spese di gestione condominiale, come da indicazione dell'Amministratore

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 2.512,51 + 78,19 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 5.046,67.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna ad occhio nudo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Presenti

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato in un'area del vigente PGT del Comune di Gorgonzola e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Gorgonzola:

Dalla richiesta presentata presso il comune di Gorgonzola si riscontra la risposta del 5-02-2021 con la quale si è concesso l'accesso atti per la data dell'8.02.2021.

- Abitabilità del 2.12.1970 + copia progetto

6.2. Conformità edilizia:

Non è stato possibile visionare l'intera pratica.

6.3. Conformità catastale



Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	92,0	100%	92,0
cantina	mq.	3,0	30%	0,9
box	mq.	15,0	100%	15,0
		110,0		107,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento al momento dell'aggiudicazione.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2018 – zona – Gorgonzola, che da quotazioni da 1.750,00 a 2.300,00 valore Medio 2025

Box 750 - 1000

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Gorgonzola

Zona: valore di compravendita prezzo mercato prezzo min. da 2100 a 2400 Valore Medio (Euro/mq) 2250

Box 900 + 1200 = Val. Medio 1050

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:



Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona **€ 2.000,00**.

Valutazione LOTTO 001

Abitazione economica	A3	92,0	€ 2.000,00	€ 184.000,00
cantina	A3	0,9	€ 2.000,00	€ 1.800,00
box		15,0	€ 900,00	€ 13.500,00
				€ 199.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 199.300,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.965,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
•	
spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 5.046,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 194.381,00
arrotondato € 195.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Riguardo la ricerca delle trascrizioni, le stesse risultano trascritte al ventennio.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 09/02/2021

L'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura e planimetria catastale Ag. Entrate Milano
- 3) Ape + Rogito
- 4) Visura Ipotecaria
- 5) Agibilità + progetto
- 6) Risposta Ag. Entrate affitto
- 7) Risposta amministratore
- 8) Valori Agenzia Entrate
- 9) Ape Aggiornato
- 10) Onorario del ctu





Foto n 1



Foto n 2





Foto n 3



Foto n 4





Foto n 5



Foto n 6





Foto n 7



Foto n 8





Foto n 9



Foto n 10





Foto n 11



Foto n 12





Foto n 13



Foto n 14





Foto n 15



Foto n 16





Foto n 17



Foto n 18





Foto n 19



Foto n 20





Foto n 21



Foto n 22





Foto n 23



Foto n 24





Foto n 25



Foto n 26





Foto n 27 balconi con grate metalliche

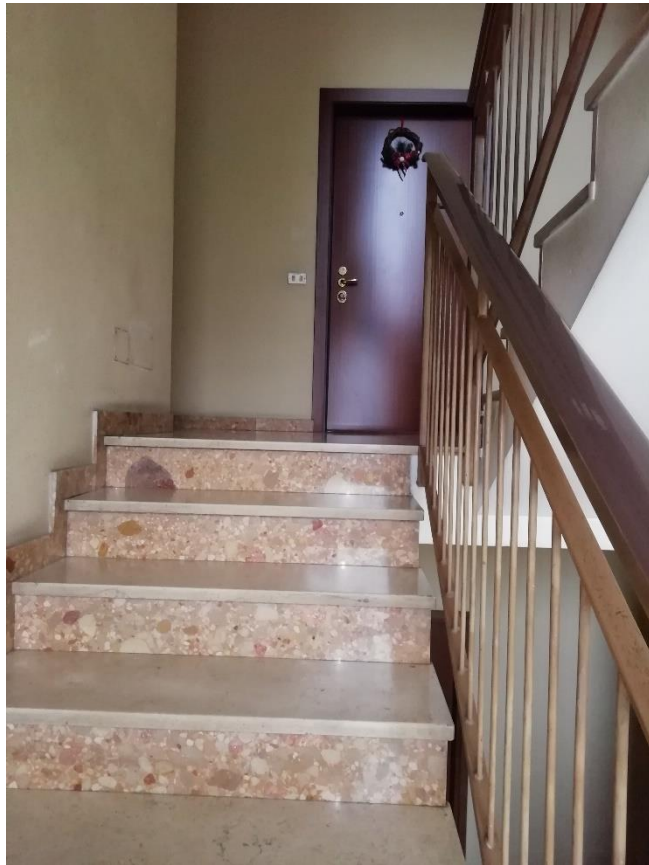


Foto n 28





Foto n 29 cantina



Foto n 30





Foto n 31 box



Foto n 32 area esterna su strada



Ispezione telematica

Ispezione n. T25128 del 09/02/2021

per immobile

Motivazione acc. Atti CTU R.G. 1627-19 trib mi

Richiedente CTLGPP per conto di CTLGPP66H25I7540

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GORGONZOLA (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana URB - Foglio : 10 - Particella 407 - Subalterno 7

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 08/02/2021

Elenco immobili

Comune di GORGONZOLA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00407 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 59049 Registro Generale 115080
Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 119228/7699 del 21/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 27332 Registro Generale 115081
Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 119229/7700 del 21/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 585 del 07/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 26/01/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 36804 Registro Generale 55738
Pubblico ufficiale GORGONZOLA Repertorio 538/9990 del 21/04/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 86914 Registro Generale 133663
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154038/63510 del 22/12/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



Ispezione telematica

Ispezione n. T25128 del 09/02/2021

per immobile

Motivazione acc. Atti CTU R.G. 1627-19 trib mi

Richiedente CTLGPP per conto di CTLGPP66H25I7540

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 86915 Registro Generale 133664
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154038/63510 del 22/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 24019 Registro Generale 133670
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 154039/63511 del 22/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 98518 Registro Generale 149352
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 33219 del
28/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Bolle
competenteCOMUNE di GORGONZOLAPROVINCIA DI MILANO

AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di EDIFICI

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 31.12.1969 del Sig. _____

perchè venga dichiarata abitabile
la ⁽¹⁾ COSTRUZIONE dell'edificio ⁽²⁾ URBANO di proprietà
di _____

sita in GORGONZOLA Via DANTE N. _____composta di N. 43 vani utili e N. 12 vani accessori;

Visto il certificato di collaudo in data 23.11.1970 delle opere in cemento armato rila-
sciato dall' ING. FEDERICO COLOMBO
e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. 349/69 in data _____

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 22.1.1970 ;Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico in data 30.11.1970 ;

Vista la ricevuta n. 84 di c. c. in data 23.12.1969 dell'Ufficio Postale
di GORGONZOLA comprovante il pagamento della tassa CC. GG.

Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvato in data 30.8.1968
come disposto dall'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza di tutte le
disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria suddetta;

Visto il Regolamento Comunale d'Igiene;

autorizza

l'abitabilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge _____

Dalla Sede Comunale, li 2.12.1970

IL SINDACO




(1) Costruzione, ricostruzione, modificazione, ecc. - (2) Urbano o rurale.

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - **i diritti dei terzi** debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto « Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche »;

11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);

12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

Alia presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, 30 AGO, 1968 196

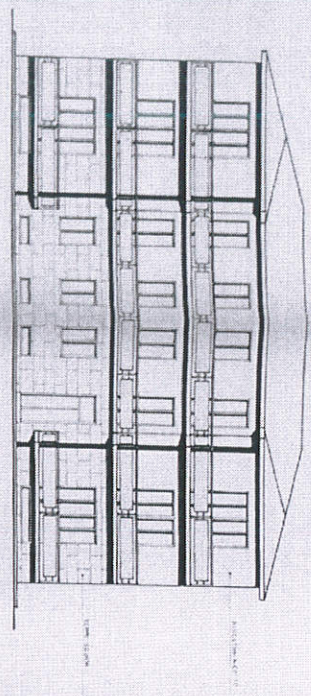


IL SINDACO

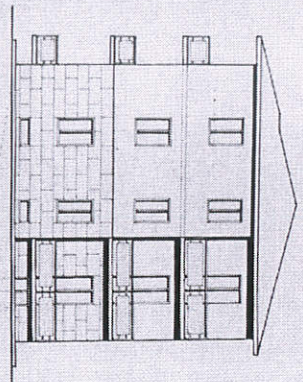
CONDOMINIO PIROVANO E.
GORGONZOLA VIA DANTE
GEOM. WILLIAM VOGHENZI T. 3 1700



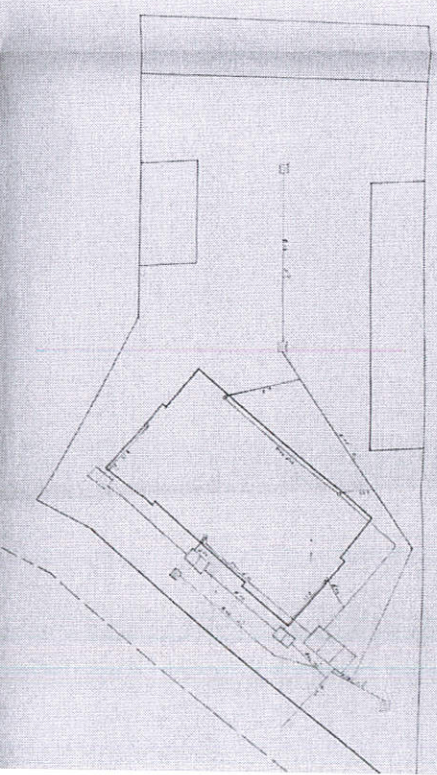
PROSPETTO



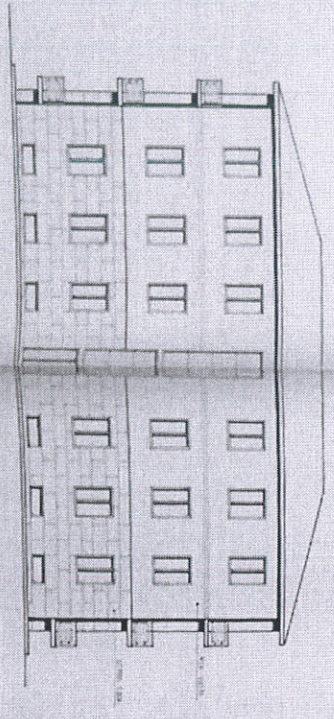
FIANCO



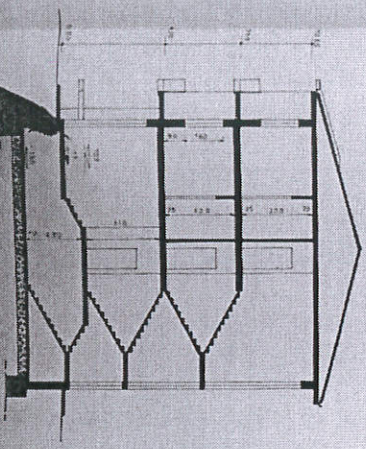
PIANTA FOGNATURA



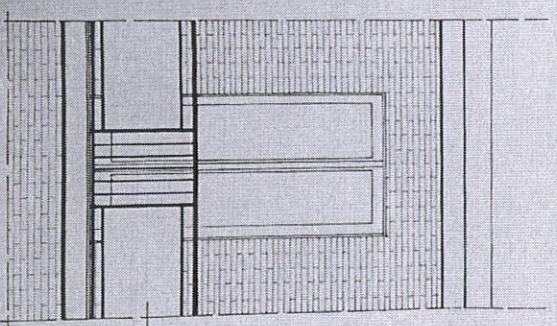
PROSPETTO



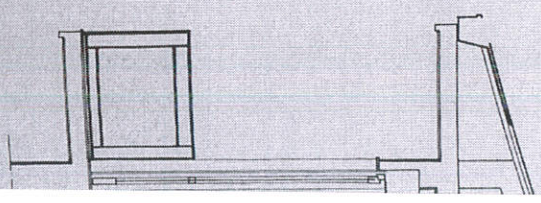
SEZIONE



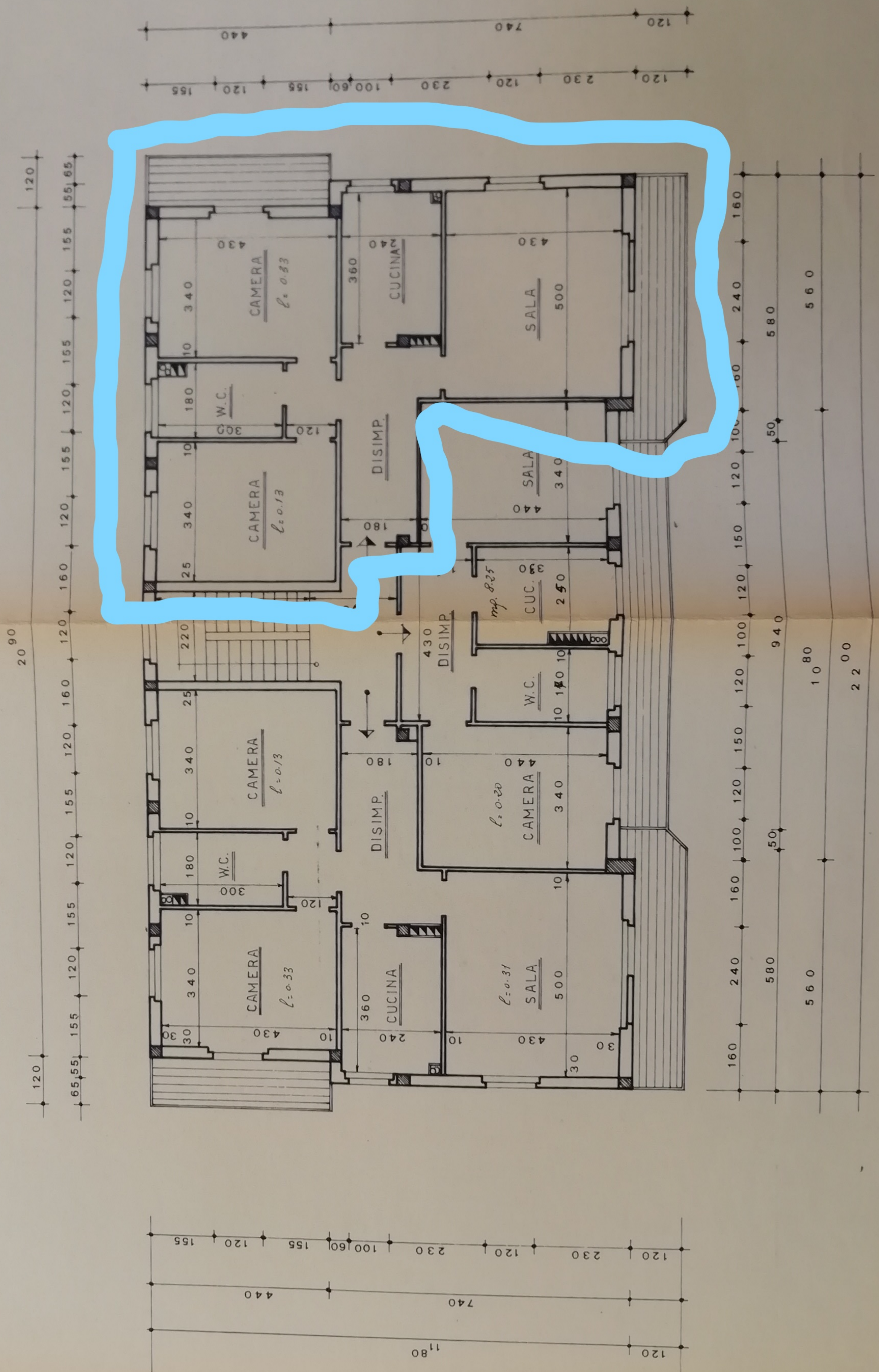
PARTICOLARE



VALINOTTO
PARENTELLI
ARCHITETTI
VIA S. GIULIANO, 10
10121 TORINO



PIANO TIPO



Studio Teruzzi tramite aruba.it

ven 12 feb, 16:25 (1 giorno fa)

a me

Buongiorno alleghiamo la situazione ad oggi insoluta per €. 6.152,09 considerando però che al 15/02 scade anche un'altra rata per €. 561,92.

Alleghiamo riparto spese della gestione 2018/2019 e 2019/2020

Il Costo annuale ultimo della gestione 2019/2020 è stato di €. 2.455,97 di cui 265,03 per addebiti personali
MILLESIMI PROPRIETA' : 77.57 appartamento + 9,32 BOX

Unico lavoro straordinario deliberato nell'ultima assemblea la potatura delle piante per massimo euro 1000 + iva

Impianto di riscaldamento CENTRALIZZATO per ulteriori info contattare ERREGI

CLIMA erregiclimate@gmail.com

Non abbiamo altri documenti richiesti (al di fuori del Regolamento che alleghiamo)

L'antenna centralizzata è presente per il terrestre.

No portineria

SPESE ULTIMI DUE ANNI : €. 2.512,51 + 78,19 per Anno 2018/2019

€. 2.384,41 + 71,56 per Anno 2019/2020

TOTALE €. 5.046,67

NELLA GESTIONE 2018/2019 ha versato €. 561,43 mentre nella gestione

2019/2020 nulla

Distinti saluti.

Daniela Teruzzi

STUDIO TERUZZI

Email: info@amministrazioniteruzzi.it

Via Volta, 15B - 20064 GORGONZOLA (MI)

www.amministrazioniteruzzi.it

Tel. 02.95138032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

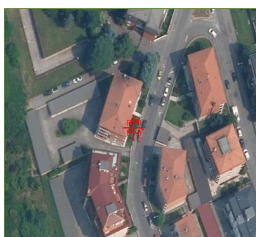
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Annuncio commerciale

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : GORGONZOLA
Indirizzo : VIA DANTE ALIGHIERI 23
Piano : 2
Interno :
Coordinate GIS : ° N ° E

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1970
Superficie utile riscaldata (m²) : 94.93
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 362.79
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale				GORGONZOLA				Sezione		Foglio		10		Particella		407	
Subalterni	da	7	a	7	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

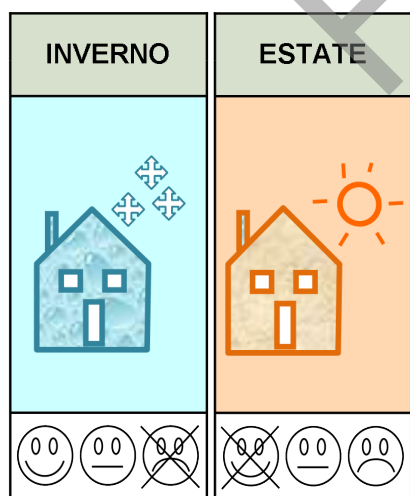
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

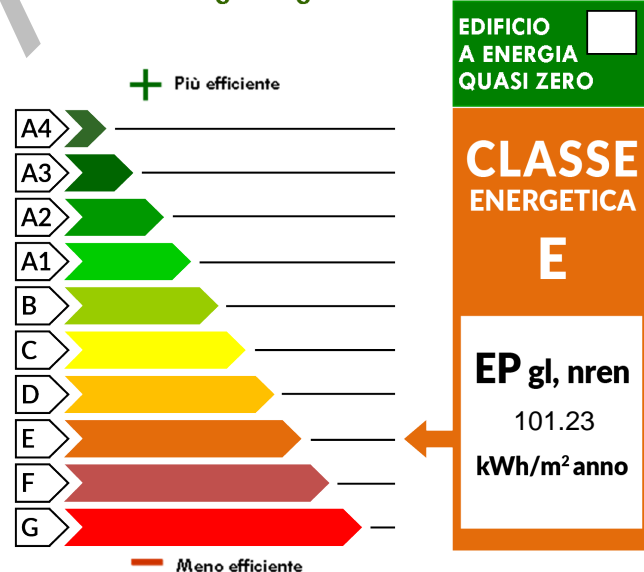
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 101.23
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	920,71 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 19.26
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	Fabbricato - involucro trasparente	NO	97.50	D (88.94)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	362.79	m³
S – Superficie disperdente	122.76	m²
Rapporto S/V	0.34	
EP_{H,nd}	63.70	kWh/m²anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0000	-
Y_{IE}	0.00	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2010		Gas naturale	140.00	0.77	η_H	0.00	83.07
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2010		Gas naturale	140.00	0.88	η_w	0.00	18.16
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 20/10/2015

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Gregorio Nepotismo	
Indirizzo		
E-mail	g.nepotismo@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Altro	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 12/11/2015

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

