

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

22/12/14
15/10/14
Simonetta SCIRPO
CATTANEO
CATTANEO

-TRIBUNALE CIVILE DI MILANO-

-G.E.: Dr.ssa Simonetta SCIRPO-

- ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZ. III-

-R.G.:3439/2013-

-PROCEDURA GIUDIZIALE-

-PROMOSSA-

[redacted] con il procuratore legale

Avv.to [redacted] studio in [redacted],

[redacted] Tel: [redacted] - Fax: [redacted]

Email: [redacted]

PEC: [redacted]

DEPOSITO IN DATA 22/12/14
MILANO



CON L'INTERVENTO:

di [redacted], con il procuratore legale Avv.to [redacted]

[redacted] studio in [redacted]

[redacted] Tel: [redacted] - Fax: [redacted]

Email: [redacted]

PEC: [redacted]

CONTRO:

[redacted] di [redacted]

[redacted]

oo

C.T.U. DEL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO N° 5000
TEL. [redacted] CELL. [redacted]
EMA [redacted]@[redacted].com
VIA CRIMEA, 21 - 20147 MILANO
C.F. CTTDRD29P0608699

-RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE-

-PREMESSE: il G.E. D.ssa Simonetta Scirpo con ordinanza del 07/06/16 nominava esperto immobiliare il sottoscritto geom Edgardo Cattaneo, iscritto all'albo dei C.T. del tribunale di Milano n° 5000, incaricandolo di elaborare una perizia tecnica estimativa di bene pignorato [REDACTED] di [REDACTED] via [REDACTED], in risposta alle domande del quesito.

-Il sottoscritto C.T.U. si recava all'udienza in tribunale il 14/06/16 e, avanti alla D.ssa M. Galli (in sostituzione della D.ssa S. Scirpo), accettava l'incarico prestando il giuramento di rito che stabiliva il deposito della relazione di stima entro 30 giorni dalla dall'udienza del 31/01/17.

-Il quesito posto dal G.E. risulta elencato in nove domande (dall'A alla M), come meglio risulta descritto nei fogli inseriti in appendice all'ALLEGATO.

-Il s. C.T.U. in risposta alle domande del quesito, elenca le operazioni consistenti ai provvedimenti e agli esami di tutte le documentazioni di propria competenza, come risulta sotto descritto.

-Invio alla SIVAG sas comunicazione dell'incarico, con allegate le planimetrie catastali dell'immobile stagito.

-Sopralluoghi per ricerche documentazioni:

-16/06/16: Accesso al catasto per richiesta planimetrie ipocatastali.

-20/06/16: Accesso in comune per nulla osta e certificato di abitabilità

- 22/06/16: Accesso ufficio condoni per pendenze.
-23/06/16: " al comune per varianti in corso d'opera.
~~-19/07/16: " ufficio entrate ag. n°3 per affitti a terzi.~~
~~-20/07/16: " " " " " 4 " " " "~~
-26/07/16: " Equitalia per verifiche ipoteche.
-27/07/16: " Conservatoria dei R.R.I.I. per iscrizioni e trascrizioni.
-20/07/16: Invio raccomandata A/R all' [REDACTED] per inizio operazioni peritali.

00000000

-La SIVAG spa comunicava con lettera raccomandata A/R all'EUROGEST sas con sede amministrativa a Melegnano dell'incarico avuto, che rimaneva senza risposta.

-Il s. CTU in accordo con il custode giudiziario sig. Luigi Ricciardi della SIVAG spa concordava d'inviare ulteriore raccomandata A/R all' [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] fissando le operazioni d'inizio sopralluogo per il 07/09/16 alle ore 10.00, anche quest'ultima comunicazione rimaneva inevasa.

-In seguito si e' potuto trovare l'email del sig. F. Ce drone e, s'inviava ulteriore avviso per il sopralluogo del 07/09/16, che veniva recepito e accettato dall'esecutato.

00000000

-Le risultanze dei suddetti accessi eseguiti presso gli enti pubblici, sono stati recepiti e, risultano in dettaglio esposti in appendice all'ALLEGATO

-STORIA IPOTECARIA-

-A tutto il giorno 10/11/2013 (DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO) l'immobile risultava di proprietà di:

[redacted] di [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] codice fiscale: [redacted] -debitore
esecutato.

IN FORZA di:

per atto di compra vendita e rogito del notaio [redacted]
[redacted] di [redacted] in data 07/02/2000, reperto-
rio n° [redacted] regolarmente registrato e trascritto a
Milano in data 08/02/2000 ai nn.ri [redacted]

00000000

-AL VENTENNIO L'IMMOBILE RISULTAVA DI PROPRIETA' di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted].

-PER TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO-

-Per atto di compravendita a rogito del notaio [redacted]
[redacted] di [redacted] in data 07/02/2000, repertorio
n. [redacted] regolarmente registrato trascritto a Milano
in data 08/02/2000 ai nn.ri [redacted] signori

[REDACTED]
 [REDACTED]
 VENDONO: alla Societa' [REDACTED] di [REDACTED]
 [REDACTED] debitore esecutato le unita' immobiliari site in
 Milano oggetto dell'esecuzione.

0000000

-NEL VENTENNIO IN ESAME L. IMMOBILE ESECUTATO HA FORMATO
OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI-

- 1) TRASCRIZIONE a favore per atto di compravendita in data 08/02/2000 registro particolare [REDACTED] - registro generale [REDACTED] - pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio [REDACTED] del 07/02/2000 - atto tra vivi - soggetto acquirente: [REDACTED] di [REDACTED]
- 2) ISCRIZIONE per ipoteca volontaria del 08/02/2000 R.P. [REDACTED] - R.G. [REDACTED] P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED] del 07/02/2000 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di immobili in Milano.
-Documenti successivi correlati:
a) Annotazione n. 1261 del 30/01/03(restrizioni beni)
b) " " 8263 " 31/07/08 " "
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2000 R.P. [REDACTED] - R.G. [REDACTED] - P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED] del 07/07/00
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA - immobili siti in Milano
Nota disponibile in formato elettronico.
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/06 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] P.U. [REDACTED] -rep.rio [REDACTED] del 14/06/06 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/73 n. 602 (immobili siti in Milano)
SOGGETTO DEBITORE -nota disponibile in for.to elet.co
a)Annotazione n.267 del 14/01/13(CANCELLAZIONE TOTALE)

- 5) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/08 R.P. [REDACTED]
R.G. [REDACTED] - P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED]
del 27/11/02 -ATTO TRA VIVI-MUTAMENTO DI DESTINAZIONE
O RAGIONE SOCIALE 5immobili siti in Milano)
Nota disponibile in formato elettronico.
- 6) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/08 R.P. [REDACTED]
R.G. [REDACTED] - P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED]
DEL 11/11/03 - ATTO TRA VIVI +- MUTAMENTO DI DENOMINA+
ZIONE O RAGIONE SOCIALE (IMMOBILI SITI IN MILANO)
Nota disponibile in formato elettronico.
- 7) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/08 R.P. [REDACTED]
R.G. [REDACTED] - P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED]
del 12/07/06 -ATTO TRA VIVI- MUTAMENTO DI DENOMINAZIO+
NE O RAGIONE SOCIALE (immobili siti in Milano)
Nota disponibile in formato elettronico.
- 8) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/08 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]
P.U. [REDACTED] rep.rio [REDACTED] del 31/03/08
ATTO TRA VIVI + COMPRAVENDITA (immobili siti in Milano)
Soggetto venditore - Nota disponibile in form.to elet.co
- 9) ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/10 R.P. [REDACTED] -R.G. [REDACTED] P.U.
[REDACTED] -rep.rio [REDACTED] del 26/05/10
~~IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73~~
n. 602 (immobili siti in Milano)
SOGGETTO DEBITORE -Nota disponibile in formato elettronico.
- 10) ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/12 R.P. [REDACTED] -R.G. [REDACTED] P.U.
[REDACTED] rep.rio [REDACTED] del 07/12/12 -
IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (Art.77 -DPR. 602/77
(immobili siti in Milano)
SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato eletr.co

- 11) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 20/11/13 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]
 P.U. UFFICIALI GIUDIZIALI rep.rio [REDACTED] DEL 09/09/13
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE + VERBALE PIGNORAMENTO

IMMOBILI (immobili siti in Milano)

Nota disponibile in formato elettronico)

000000000

-DESCRIZIONI DELLE RISULTANZE CON DOCUMENTAZIONI PER
 ACCESSI PRESSO PUBBLICI UFFICI (ALLEGATO B)

- 1) AGENZIA DELLE ENTRATE (Servizi catastali)
 Storia ipocatastale ventennale di nove particelle ca-
 tastali con i relativi subalterni.
- 2) COMUNE DI MILANO (via Bernina)
LICENZA EDILIZIA immobile di via G. Fantoli 28/15
 Milano rilasciata il 27/09/1966 ai nn.ri 81469
 1694/1966 e atti 169038/3696/1966.
- 3) COMUNE DI MILANO(via Bernina)
ABITABILITA'immobile via G. Fantoli 28/15 Milano
 rilasciata il 02/11/98 agli atti P.C. n.18454.170
 e R.I.35538,
- 4) AGENZIA CONDONI(via Edolo)
 Le richieste di condono risultano condonate nel
 2004 e 2014 dalla [REDACTED]
 quindi di non competenza dell' [REDACTED]
- 5) AGENZIA DELLE ENTRATE (n°3 e n° 4)
 Sono stati constatati i sottoelencati contratti di
 affitto antecedenti all'atto di pignoramento del
 26/06/2013; e precisamente:
 a) Contratto di locazione [REDACTED] (locatrice)
 e ditta [REDACTED] (conduttrice) dal 01/02/10

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

fino al 30/11/16.

b) Contratto di locazione tra [REDACTED] (locatrice)
e il sig. [REDACTED] (conduttore) dal
01/11/11 fino al 21/11/16.=

c) CONTRATTO di locazione tra [REDACTED] (locatrice)
e [REDACTED] (conduttrice) dal 01/02/12
al 31/12/32, per gli immobili oggetto di pignoramento,
al prezzo annuale complessivo di Euro 1.600.=
Detto contratto risulta antecedente all'atto di pigno-
ramento del 24/06/13.=

d) Risulta un contratto di locazione in comodato tra
terzi (locatore) e [REDACTED] (conduttore), che
l'agenzia delle entrate n° 4 (via Abetone) non ha
fornito per la privatèzza del terzo. (così ha comuni-
cato il sig. [REDACTED].=

6) AGENZIA EQUITALIA (V. S.Gregorio)
Gli importi delle ipoteche nelle formalità pregiudici-
ziosi sono al 15/11/16 in totale pari a E: 186.094,24.=

7° AGENZIA CONSERVATORIA dei RR/II (via Manib)
Le formalità pregiudiziosi sono state descritte in
precedenza.=

8) COMUNE DI MILANO (V. Bernina)
Le varianti per piccole opere in corso d'opera nei locali
del sotterraneo sono state recepite e visionate dal sot-
toscritto C.T.U. IN AMPIA DOCUMENTAZIONE, richieste dalla
Eurogest sas con n° 9 atti tra il 1994 e il 2013.=

9) AVVISO DI SOPRALLUOGO
Invio lettera raccomandata A/R all [REDACTED] Sivag per
l'inizio delle operazioni del 07/09/16.=

-SITUAZIONE DI MERCATO-

-Si può affermare che il mercato milanese ha subito un calo di vendite dal 2008 al 2015; attualmente nel 2016 é in ripresa tenuto presente le richieste dei mutui casa, quindi il ritorno d'interesse del mercato immobiliare, principalmente nel centro città, mentre risulta più fievole nelle zone periferiche con particolare riguardo per edifici di oltre cinquant'anni.

-CRITERIO DI STIMA-

-I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo inteso come serie di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivazione oggettiva e in genere la valida formulazione della stima e il valore dei beni economici e tecnici relativissia l'oggetto della stima che ai beni che con essi hanno rapporti. Il metodo in cui verrà fatta la stima nel nostro caso specifico é quello considerato comparativo che consiste nello stabilire una comparazione analogica tra il valore e le caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di stima.

-DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE-

-In seguito a indagini svolte presso primarie agenzie di vendita immobiliare (Gabetti - Tecnocasa ecc.ra), nonché ricerche di mercato di immobili similari posti in vendita in zone limitrofi a quella da valutare, altresì tenuto conto il listino della C.C.I.A. 1° semestre 2016, si può identificare il più probabile valore dei quattro lotti (suddivisi catastalmente in via G.Fantoli n° 28/15 - Milano. Applicando il valore ai lotti I-II-III-IV- considerati liberi e, tenuto conto che l' [redacted] la Cooöp.va Edilced ha affittato i suddetti lotti con atto del 21/02/12 antecedente al pignoramento del 26/06/2013, ai valori considerati liberi si é applicata una decurtazione del 40%.=

-DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE-

-Il complesso immobiliare da valutare edificato nel 1967 é costituito da quattro lotti con ingressi indipendenti, ed é individuato al catasto in otto particelle con i relativi sub; si trovano ubicati in un'area di circa mq.1.600(m.40x40) in cui sono costruiti altri corpi di fabbrica, di cui uno é di proprietà [REDACTED] e, l'altro di proprietà' del sig. [REDACTED]

I suddetti lotti sono stati così suddivisi Lotti I (a uso ufficio); lotto II (a uso magazzino); lotto III (a uso negozio ora ristorante); lotto IV (a uso ufficio ora appartamento), corrispondenti alle categorie catastali.

-L'immobile nel complesso é stato edificato in muratura portante perimetrale esterna in mattoni di riv.to a faccia a vista, la struttura in genere in cemento armato; la copertura in lastre ondulate di eternit che in base alla legge di risanamento sono da soño da sostituire; il piano cortile é in battuto di cemento molto usurato; ingresso carraio di detto in ferro; parte delle pareti interne al cortile sono a intonaco civile; un'ampia pensilina in aggetto dal corpo di fabbrica dei magazzinia protezione del carico e scarico delle merci; i magazzini hanno l'apertura con serrande in ferro a comando elettrico e portine di accesso laterali.

In corrispondenza del muro laterale a nord sussiste una zona adibita a posteggio macchine.

E' attivato un impianto illuminazione e di allarme per tutto il complesso.

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-CONTRATTI-

[REDACTED] di [REDACTED] (proprietaria) ha registrato presso l'agenzia delle entrate di Milano ai nn.ri 3 e 4 i sotto descritti contratti di affitto:

- 1) -1° CONTRATTO: alla ditta [REDACTED] dal 01/12/2010 al 30/11/16 per un locale a uso magazzino, al catasto fg. 492; map.le 41 sub 713; pari a un importo mensile di euro 550.=
(vedi fotocopia contratto allegato)
- 2) -2° CONTRATTO: ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per affitto del lotto IV a uso ufficio, al catasto Fg. 492; mapp.le 41 sub 720; (ora a uso appartamento), per un importo pari a euro 1.150,00.= mensili (vedi fotocopia contratto allegato). Periodo dal 01/01/11 al 31/12/16.=
- 3) -3° CONTRATTO: alla ditta [REDACTED] via G. Fantoli n° 28/15 + Milano dal 01/12/2012 al 31/01/2032 i lotti al catasto:
- LOTTO I: fg. 492; map.le 41 706-702
- " II: 1) fg. 492; map.le 41 sub 711;
2) " " " " " 712
3) " " " " " 713
4) " " " " " 714
- LOTTO III: " " " " " 725
- LOTTO IV: " " " " " 720
- Pari a un importo complessivo di euro 600,00 annuali
- A parere del s.to esperto il suddetto importo di E. 600.= annue risulta esiguo al confronto dei valori stimati dei lotti I-II-III-IV

-VARIANTE DELLA STIMA DEI LOTTI - I - II - III - IV -

risultanti occupati anziché liberi (vedi paragrafo n.º 3)
si é ritenuto equo applicare un deprezzamento del 40%.=
sul valore della stima precedente come liberi.

-CHIARIMENTI ALLE CONSTATAZIONI ATTUALI DEI LOTTI I - II - III - IV --LOTTO I- (uffici)

-Al catasto sub 6- A P. T. sono adibiti a uffici, un locale interno non identificato nella planimetria catastale risulta costruito, inoltre nel corridoio adiacente a uso passaggio e archivio è stato costruito una soletta allegerita accessibile da scaletta, quindi interpellato un tecnico del comune di Milano, si può richiedere una sanatoria con un importo pari a circa euro 4.800.=

-LOTTO II- (magazzini)

- a) -Al catasto sub 711- In detto sono stati creati due locali con accessi indipendenti e servizio, non dichiarati quindi abusivi; uno a uso ufficio con due locali con l'areazione insufficiente, l'altro a uso magazzino con un soppalco non a norma, quindi soggetti a demolizione che dopo l'analisi delle opere e dei costi risulta un importo pari a circa euro 20.000.=
- b) -Al catasto sub 712- In detto è stato costruito un piccolo locale con pareti in cartongesso, il rimanente a uso magazzino. Detto locale può essere soggetto a sanatoria con un importo pari a circa euro 1.500.=
- c) -Al catasto sub 713- In detto risulta un contratto di affitto dato da Eurogest sas alla ditta [REDACTED] dal 01/12/2010 al 30/11/16, attualmente
- d) -Al catasto sub 714- In detto risulta adibito a magazzino, con il deposito di vari materiali.=

-LOTTO III- (ristorante)

-Al catasto sub 25- Grande locale con servizi, cucina e angolo bar, posto al piano seminterrato; risulta finemente arredato (stile arabo), attualmente in funzione e gestito dalla soc.tà cooperativa [REDACTED]

-LOTTO IV- (ufficio)

-Si è constatato che l'unità immob.re al piano seminterrato risulta al catasto adibita a uso ufficio (A 10); attualmente è uso abitazione con salone e due camere con bagno e doccia infossata, il tutto arredato con finiture di stile arabo. Il suddetto cambio d'uso non è stato al comune di Milano, anzi la normativa vigente pone il divieto di costruzioni di appartamenti ai piani seminterrati, quindi siamo in una situazione anomala e fuori legge. Si ritiene valutare l'unità imm.re a uso ufficio (come al catasto (A 10), fatta un'analisi dei costi per riattare lo stato di fatto attuale a una sistemazione a uso ufficio, si prevede un costo complessivo di circa euro 20.000.= (Vedi i disegni all'ALLERGATO D)

-DESCRIZIONI E STIME DEI LOTTI-- L O T T O I -

-Quota intera d'immobile adibito a uso ufficio, al cata-
sto: fg. 492; Part.la: 41 sub 706 e sub 702 graffati tra lo-

ro; piano terra; Z.C: 3; cat. A/10; cl: 2; vani 5; sup.cie
cat.le112; R.C: euro 2.052,92; in via G. Fantoli 28/15-Milano

-COERENZE: da nord in senso orario: piano cortile; a est:
piano cortile; a sud: proprieta' CAAM; a ovest: via Fantoli
28/16 - Milano.

-PROPRIETA': [REDACTED] di [REDACTED]

-CONSISTENZE: Si accede all'immobile mediante una porzione
della passerella dei magazzini posti all'interno del corti-
le. Le finiture interne constatate sono le seguenti: pavi-
menti in legno in listelli di rovere a correre in buono sta-
to; parete divisoria locale con elementi mobili a libreria;
serramenti in alluminio vetrati; portine servizi in legno
inpiaticciato di noce; pareti perimetrali a gesso e idropit-
tura; antibagno e bagno pav.ti e riv.ti in piastrelle di ce-
ramica bianca; apparecchi idrosanitari in buono stato.
Altezza del local e h: m. 3.20; é creato un locale studio in
con tavolato con serr.to verso cortile abusivo da sanare.
Nel corridoio d'ingresso verso cortile é stato eseguito un
soppalco in laliera grecata con sovrastante massetto alle-
gerito, sul fondo sussiste una scaletta di accesso. Da sanare.

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

-A seguito dei rilievi eseguiti in loco si é determinato la
superficie lorda commerciale del lotto, considerati compren-
sivi l'esterno dei muri perimetrali e la mezzeria dei muri
interni confinanti con la proprieta' di terzi.

| | | |
|----------------------|---------------|-----------------------|
| -m. 14.76 x 6.50 | =mq. 95.94 | |
| " 10.28 x 1.75 | " 17.85 | |
| " <u>3.30 + 2.50</u> | " <u>2.90</u> | =mq. 116,69 |
| 2 | | arroto" <u>117.00</u> |

-STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO-

-mq. 117 x E./mq. 2.500 = E. 292.500

-a dedurre:

-sanatoria per soppalco e locale ufficio = " 4.800
= " Euro 287.700

-STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO OCCUPATO-

-Euro 287.700 - il 40% (E. 115.080) 172.620

-40% - VALORE DEPREZZATO ALL'IMPORTO LIBERO-

-ALLEGATI:

-N° 7 FOTOGRAFIE-

-FACCIATA VERSO VIA G. FANTOLI 28/15 -MILANO-

-INGRESSO LATO CORTILE-

-1° LOCALE UFFICIO-

-2° LOCALE UFFICIO n° 2 fotografie

-LOCALE BAGNO

-CORRIDOIO DI PASSAGGIO ALL'INGRESSO-

-N° 3 SEGNI DEI RILIEVI-

-PLANIMETRIA CATASTALE-

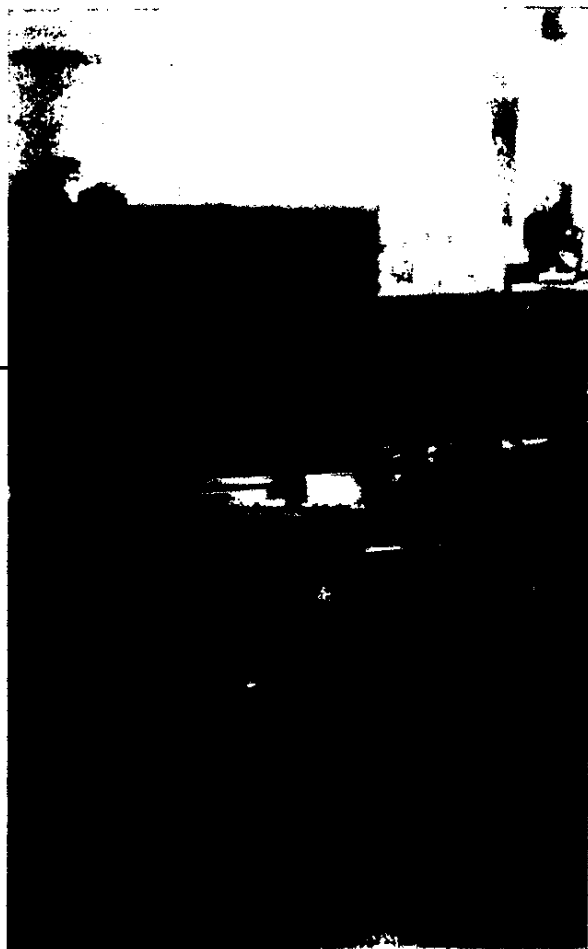
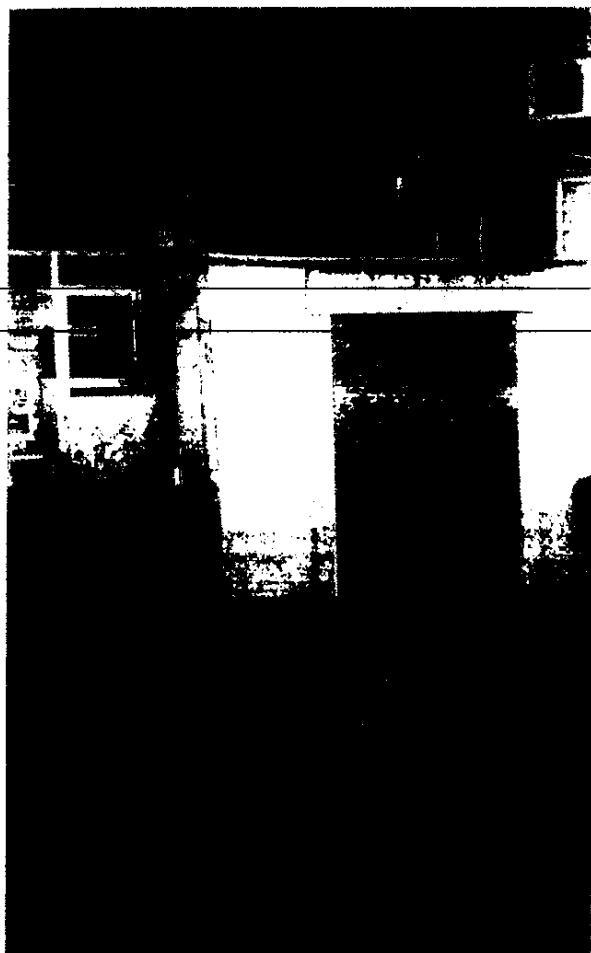
-RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI-

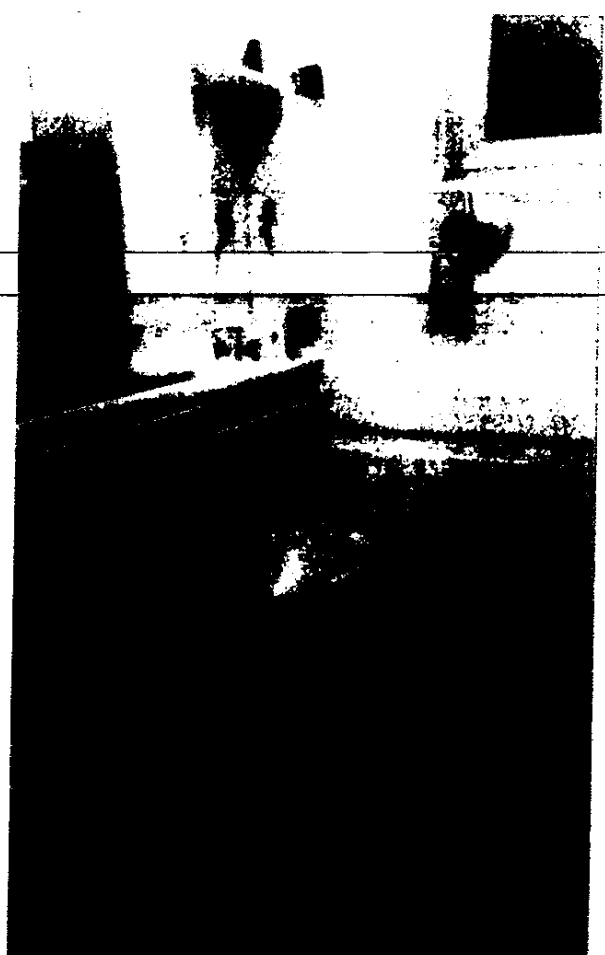
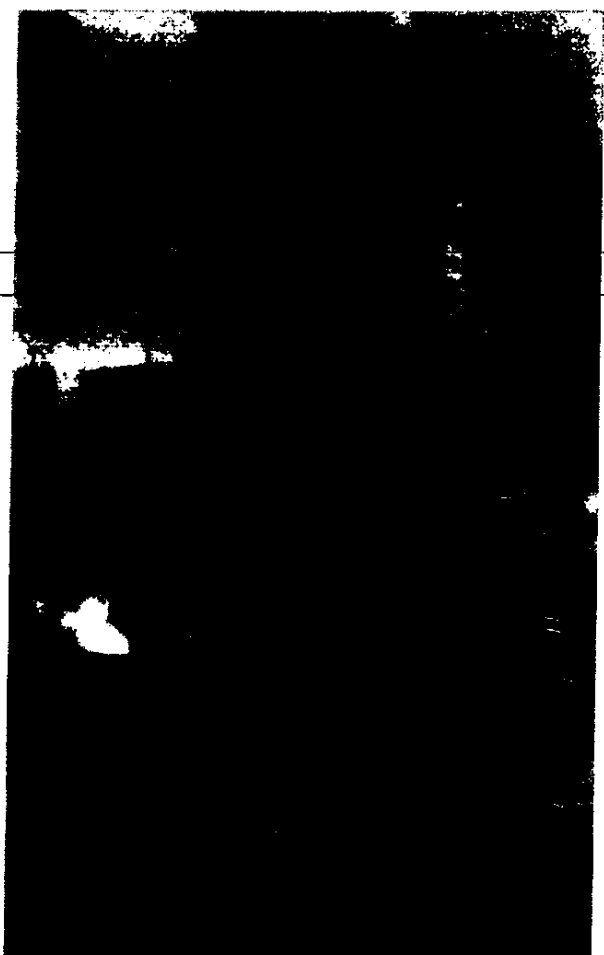
-CONFRONTO-

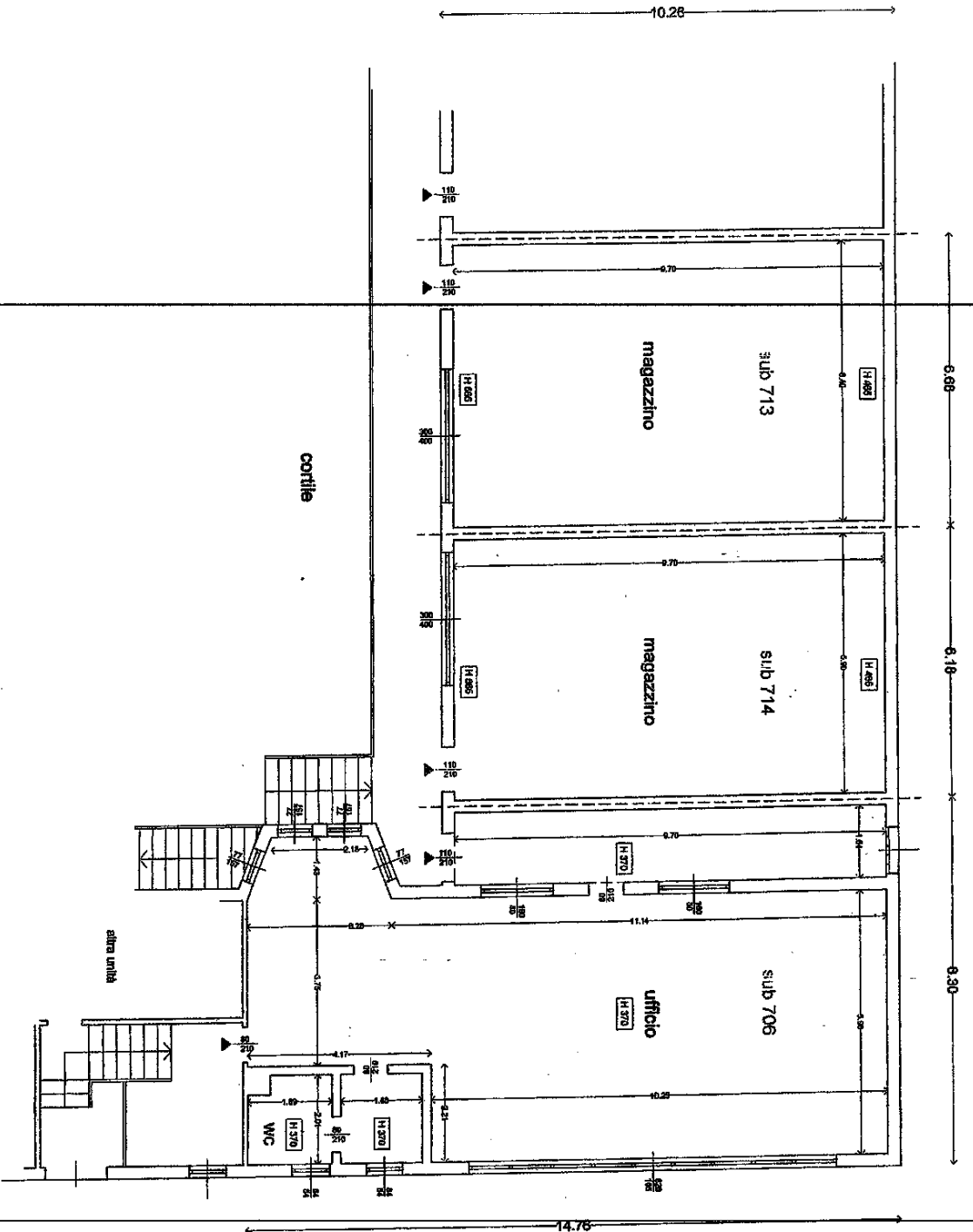
-CERTIFICATO ENERGETICO-

-N° 2 copie CERTIFICAZIONE ENERGETICA-

-Attualmente i locali sono occupati dal rag. XXXXXXXXXX







via gaudenzio fantoli



SCALA 1:100

CATASTALE

foglio 492, mapp. 41, sub 706, 713, 714

← 1.43 → 6.62

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000

tel. 02/40072219

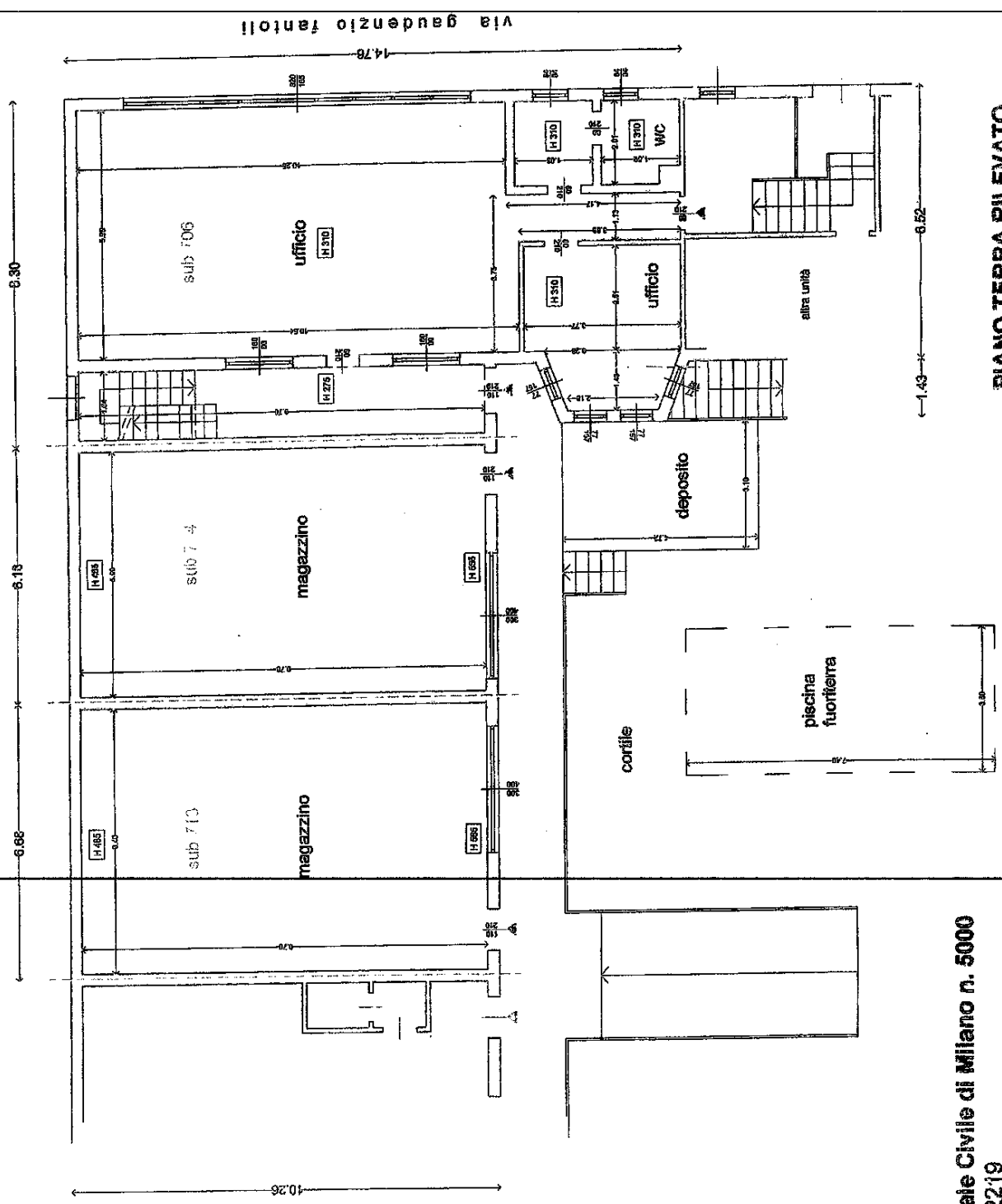
cell. [REDACTED]

e-mail edgardoc.0609@gmail.com

codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

18)

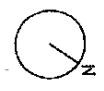


SCALA 1:100

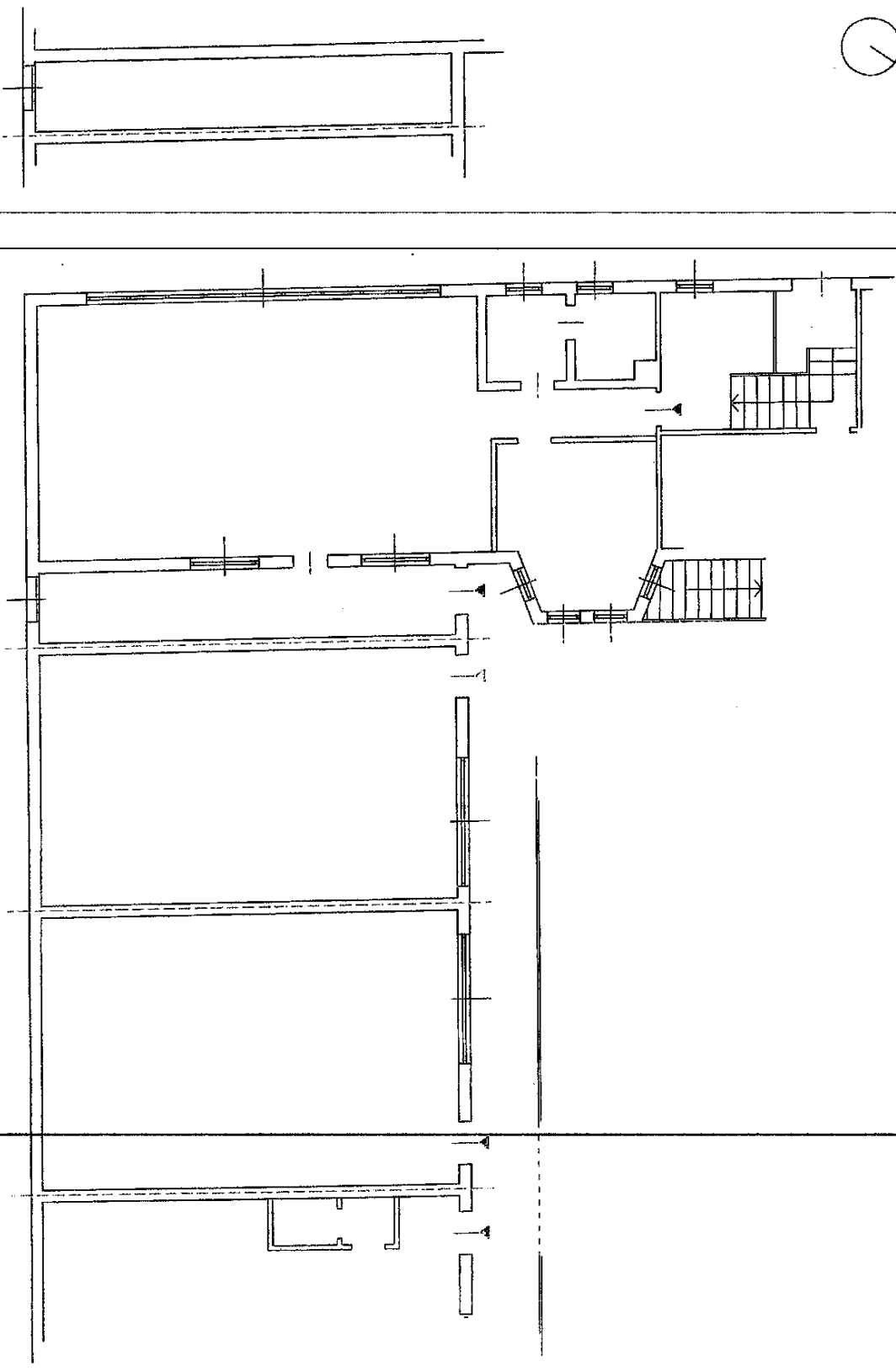
PIANO TERRA RILEVATO
foglio 492, mapp. 41, sub 706, 713, 714

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000
 tel. 02/40072219
 cell. [REDACTED]
 e-mail edgardoc.0609@gmail.com
 codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

19)



SCALA 1:100



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

CONFRONTO

foglio 492, mapp. 41, sub. 705, 713, 714

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000

tel. 02/40072219

cell

e-mail edgardoc.0609@gmail.com

codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenziale
 Non residenziale

Classificazione DPR 412/03: E2

Oggetto dell'attestato
 intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Nuova costruzione
 Pasaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro (Spiega con Tab. Esclusivi)

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

Dati identificativi

Regione: Lombardia
 Comune: MILANO
 Indirizzo: Via Gaetano Perini 2910
 Piano: 5
 Interno:
 Coordinate GIS:

Sono dipinto: S
 Anno di costruzione: 1997
 Superficie utile riscaldata (m²): 144,01
 Superficie utile raffrescata (m²): 104,01
 Volume lordo riscaldato (m³): 427,80
 Volume lordo raffrescato (m³): 427,80

| Comune catastale | MILANO | Sezione | Foglio | 482 | Particella | 41 |
|-------------------|--------|---------|--------|-----|------------|----|
| Subordinati | 50 | 708 | 2 | 708 | 50 | 41 |
| Altri subordinati | | | | | | |

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione

Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 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

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |
| | |

Prestazione energetica globale

CLASSE ENERGETICA **E**

EP_{glob}, nren **414,73** kWh/m² anno

Effettuari

Gli immobili di cui è costituito il complesso classificato:

- Se nuovi
- Se esistenti

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E DEI CONSUMI DI ENERGIA

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTE ENERGETICA UTILIZZATA | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed esistenti |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 3651,38 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{glob} , nren 414,73 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale | 2282,26 m³ | |
| <input type="checkbox"/> GPL | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{glob} , ren 44,52 |
| <input type="checkbox"/> Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile | | Emissioni di CO ₂ kg/m² anno 84,88 |
| <input type="checkbox"/> Biomassa solida | | |
| <input type="checkbox"/> Biomassa liquida | | |
| <input type="checkbox"/> Biomassa gassosa | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Idro | | |
| <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> Altro (specificare) | | |

PRELIMINARI

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 barabara oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RISQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Componenti che Ristrutturazione importante | Tempi di durata dell'intervento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{glob} , nren kWh/m² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile, se il realizzatore nell'gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| R.001 | | | | | kWh/m² anno |
| R.002 | | | | | |
| R.003 | | | | | |
| R.004 | | | | | |
| R.005 | | | | | |
| R.006 | | | | | |

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Esigete esportate: 0,00 kWh/anno **Valore energetico:**

ALTRI DATI DI RITAGLIO DEL FABBRICATO

| Parametro | Valore | Unità |
|--|--------|-------------|
| V - Volume riscaldato | 427,80 | m³ |
| S - Superficie di parete | 292,48 | m² |
| Rapporto S/V | 0,69 | |
| EP _{glob} | 172,81 | kWh/m³ anno |
| A _{totale} /A _{superficie} | 0,0803 | - |
| V _{in} | 0,03 | W/m³°C |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizi energetici | Tipi di impianti | Anno di installazione | Costo totale (incluso impianti e materiali) | Valore energetico utilizzato | Presenza Rendiconto kW | Efficienza media stagione | EP _{ren} | EP _{tot} |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|---|------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Climatizzazione invernale | Generatore e struttura | 2000 | 200.000 | 32,30 | 0,75 | 7% | 0,00 | 200,00 |
| Climatizzazione estiva | Aerogel case | 2000 | 10.000 | 0,03 | 0,03 | 7% | 10,00 | 81,00 |
| Prod. acqua calda sanitaria | Scalda acqua | 2000 | 1.000 | 0,31 | 1,20 | 7% | 1,60 | 0,38 |
| Impianti fotovoltaici | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | 2,08 | | | 23,30 | 98,85 |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di interventi di sempre scaturiti o locali, legate all'attuazione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Area vuota per informazioni sul miglioramento della prestazione energetica.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblica Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione: ALESSANDRO CARELLI

Indirizzo: VIA PIEMONTE 14, Cusano Milanino (MI)

Beneficiario:

Titolo: Diploma di laurea in architettura

Ordine/Iscrizione: Ordine degli architetti

Dichiarazione di indipendenza: Attesto a testimonianza e dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificato corrisponde a quanto dichiarato al sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 37 del 28.02.2010, n. 445, di non aver mai ricoperto la carica di progettista di cui al DPR n. 445/03 e S.M.L.

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/già visitato sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APET **SI**

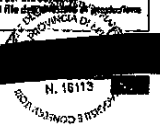
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di dipendenza o garanzia di sostanziale massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale? **SI**

Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? **NO**

Il presente attestato è reso, del 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.Lgs. 201/2012. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file elettronico di attestazione energetica depositato nel Conto Energetico Edilizi Regionale.

Data di emissione: 22/11/2018 Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Infrastrutture Lombarde

Milano, 22 Novembre 2016

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore [REDACTED], accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 13089 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1514603284016 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|------------|--|----|-----------|------------|------------------------------|--|----|--|
| Provincia | MILANO | Comune | MILANO | | | | Indirizzo | | VIA GAUDENZIO FANTOLI, 28/15 | | | |
| Sezione | | Foglio | 492 | Particella | | 41 | | Subalterni | da | | al | |
| Altri Sub. | 706 | | | | | | | | | | | |

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

Infrastrutture Lombarde S.p.A.
(Organismo di accreditamento)



- L O T T O I I - (Sub 711)

-QUOTA INTERA D'IMMOBILE sito in via G. Fantoli n° 28/15 -
Milano, al catasto destinato a magazzini e locali depositi
e, individuato in quattro fogli - particelle con i reattivi
sub che qui vengono descritti e stimati separatamente.

-1) MAGAZZINO: Al catasto fg. 492; part.la: 41 sub 711; Z.C: 3;
cat.ria C/2; cl: 8; cons.za mq. 120; sup.cie cata.le mq. 124;
R.C: Euro 427.63.= in via G. Fantoli 28/15 - Milano.

-COERENZE: da nord in senso orario: proprietà di terzi e piano
cortile; a est: proprietà di terzi e CAAM; a sud: proprietà CAAM;
a ovest: via G. Fantoli 28/15 - Milano.

-PROPRIETA': [REDACTED] - [REDACTED]

-CONSISTENZA: Accesso dal piano cortile mediante una passerella
di larghezza di m. 1.45; la copertura con pensilina in aggetto
al piano cortile ricoperta di lastre di eternit in amianto
(da sostituire); ingresso al locale magazzino con saracinesca
in ferro a comando elettrico; le finiture interne del locale sono
pavimento in piastrelle di cemento usurate; pareti divisorie in
blocchetti di cemento; parete perimetrale a intonaco grezzo;
H: del locale da m. 4.40 a m. 5.60 a faldo verso strada; il
tutto pessime condizioni; (seconda zona adibita a Magazzino.

00000000

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

-m. 12.59 x m. 10.19 = mq. 128.29
arrotondato " 128.00

-STIMA DEL MAGAZZINO -1) del LOTTO I I- CONSIDERATO LIBERO-

-1) sub 711 - mq. 128.00 x E./mq. 500 =E. 64.000

-a dedurre:

ristrutturazione locali (abusivi) a corpo=" 20.000

= mq. 44.000

% segue:

%

-STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO OCCUPATO-

-Euro 44.000 - il 40% (E. 17.600)

= Euro 26.400.=

-ALLEGATI:

n° 8 fotografie:

n° 1 ingresso dal cortile

n° 3 uffici e soppalco - 1° locale

n° 4 2° locale

n° 3 disegni dei rilievi

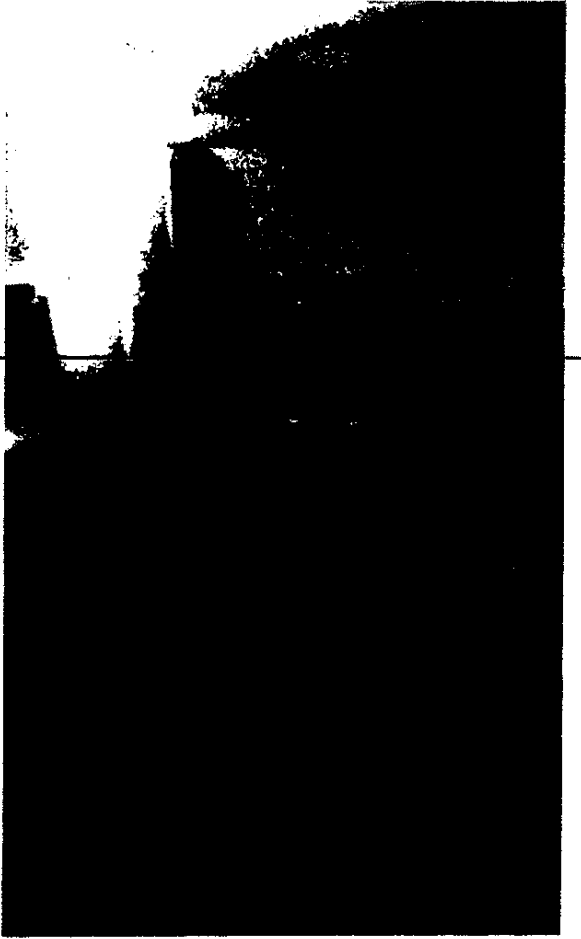
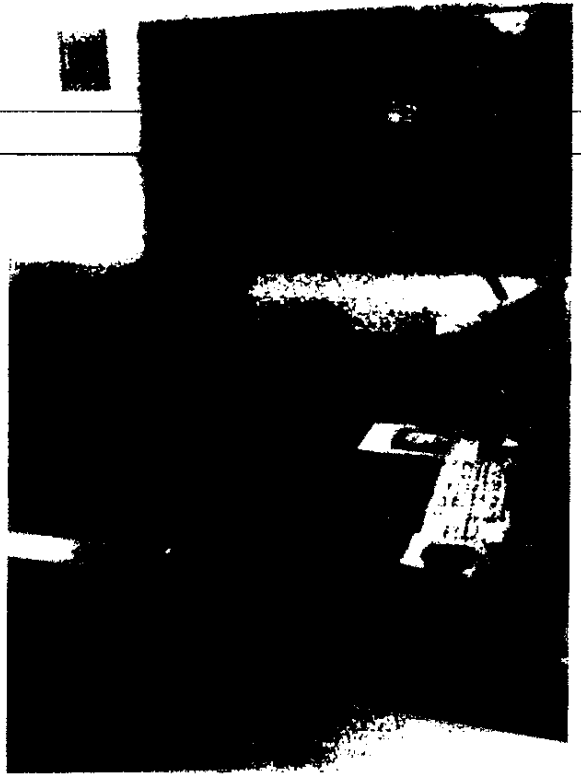
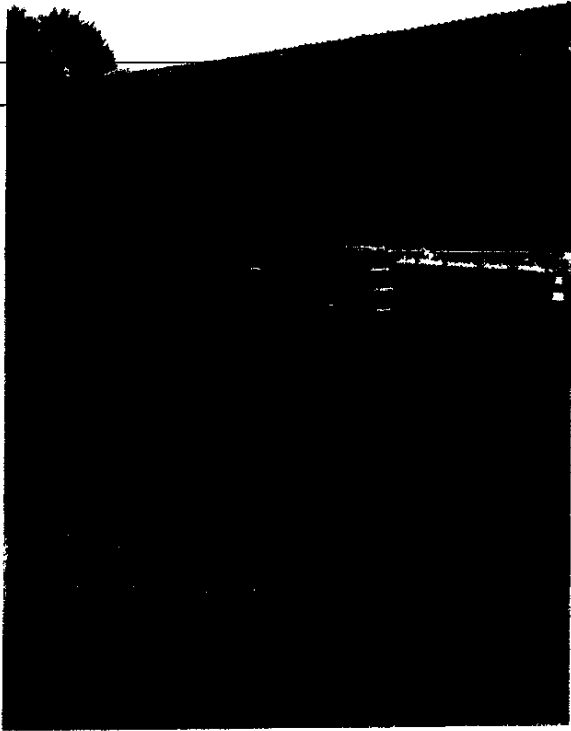
n° 1 stato di fatto attuale

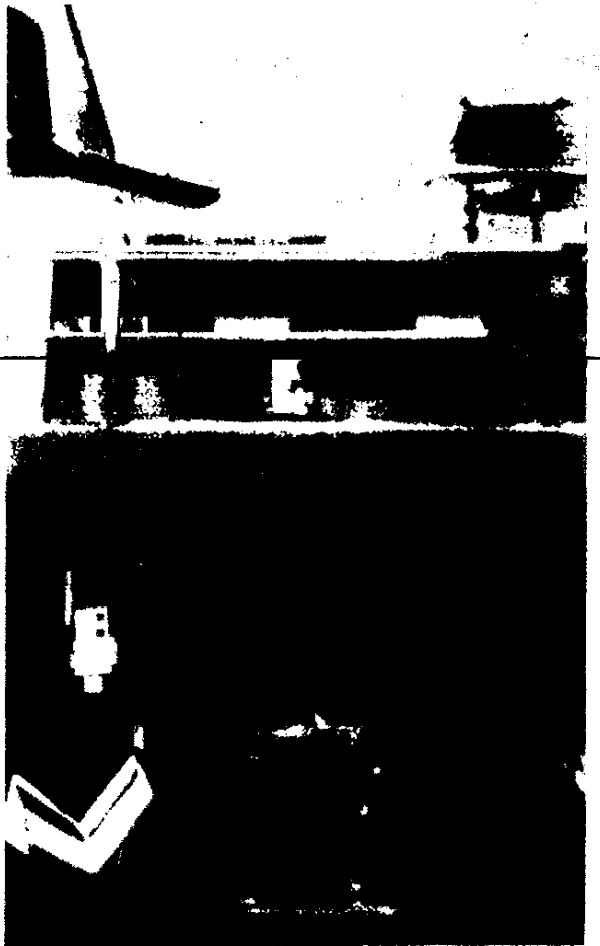
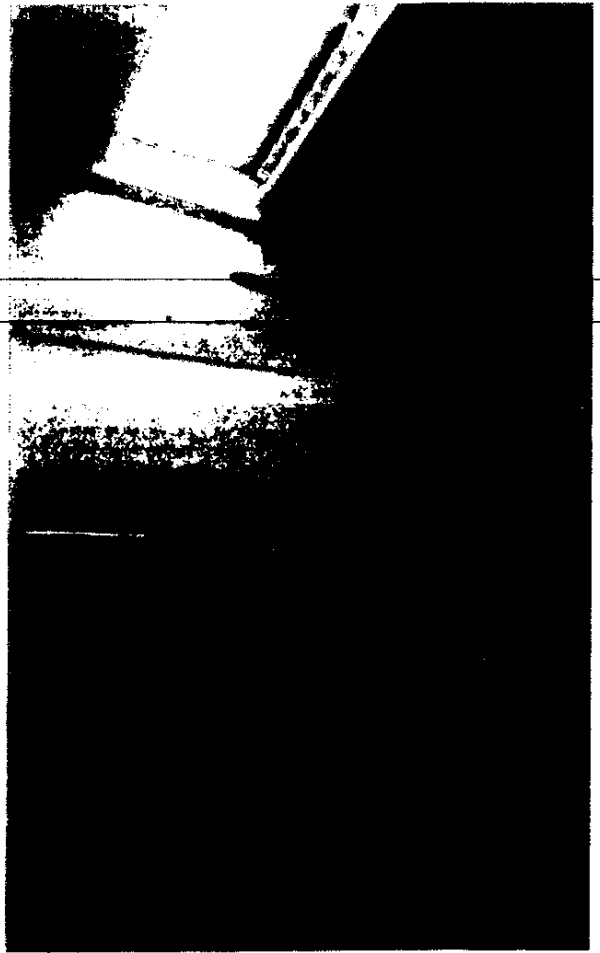
n° 1 planimetria catastale

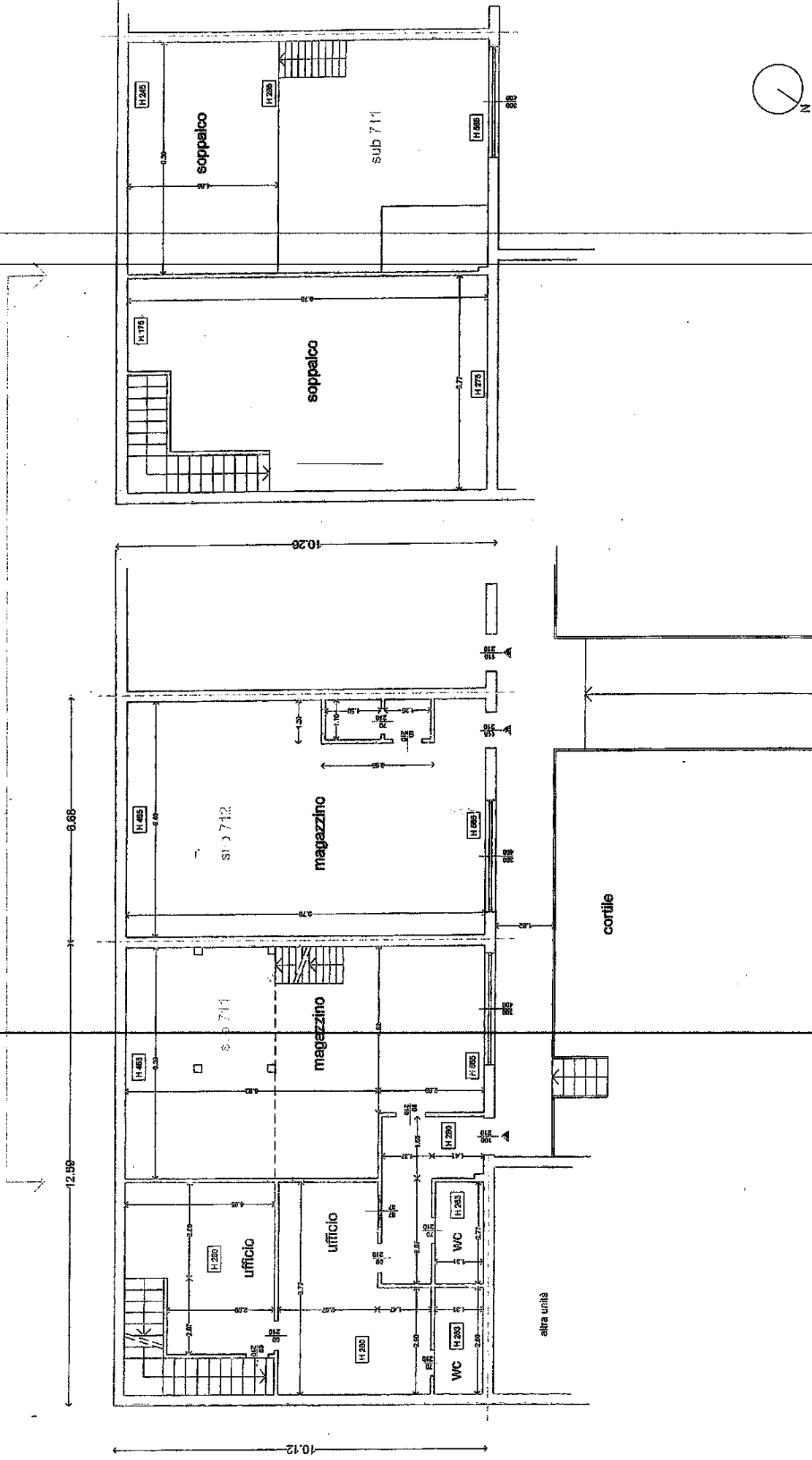
n° 1 con opere di ristrutturazione

-Certificato energetico non necessario
per mancanza di riscaldamento

-Attualmente i locali sono occupati da terzi







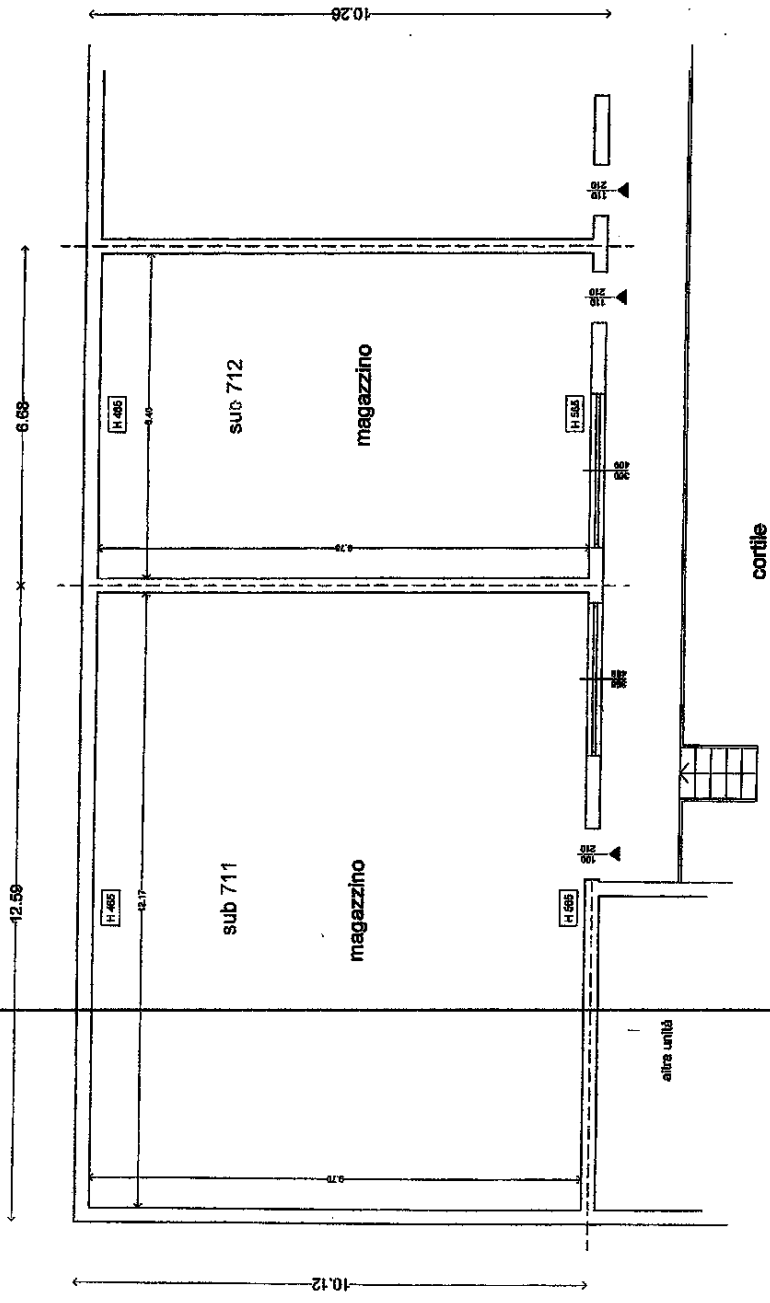
C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000
 tel. 02/40072219
 cell. [REDACTED]
 e-mail edgardoc.0609@gmail.com
 codice fiscale CTT DRD 29/P06 D869D

PIANO TERRA RILEVATO
 foglio 492, mapp. 41, sub 711, 712

SCALA 1:100

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

27)



SCALA 1:100

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000

tel. 02/40072219

cel. [REDACTED]

e-mail edgardoc.0609@gmail.com

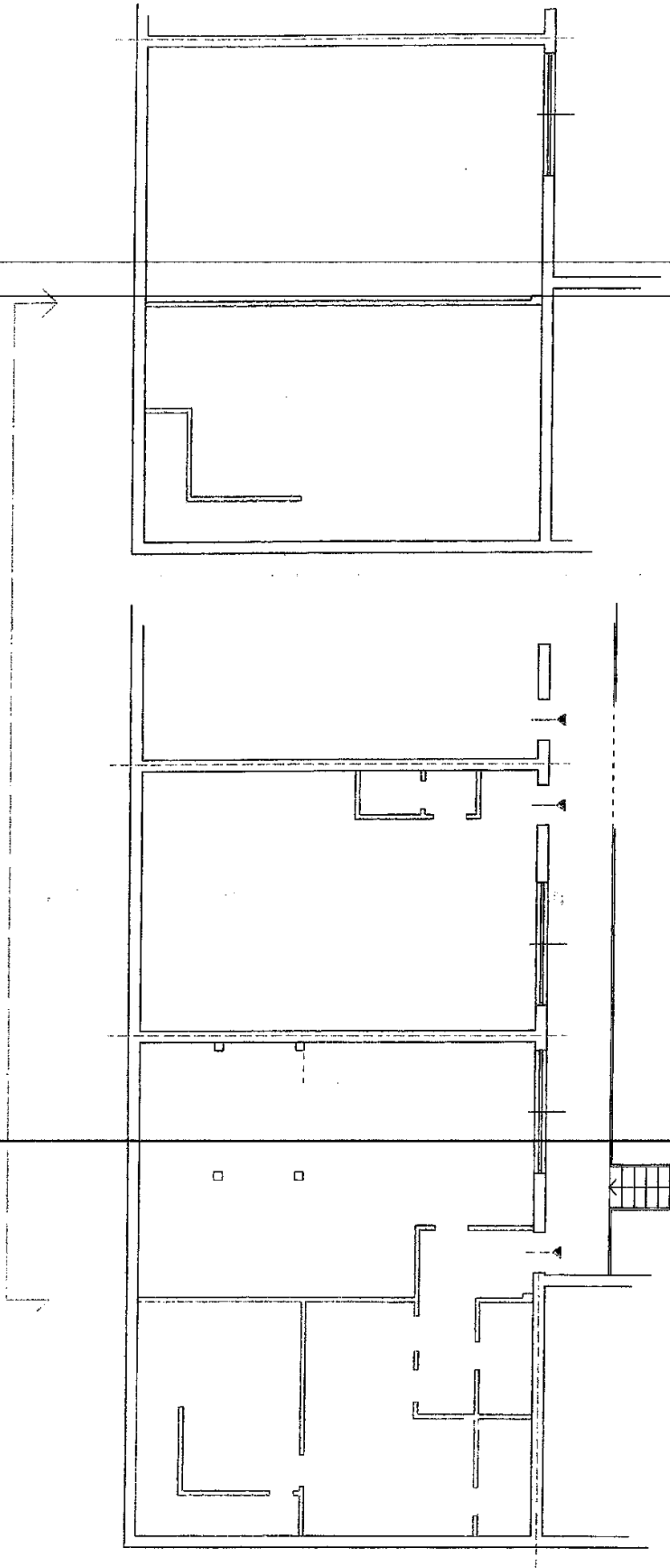
codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

CATASTALE

foglio 492, mapp. 41, sub 711, 712

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

28)



C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000

tel. 02/40072219

cell

e-mail edgarccc0609@gmail.com

codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

CONFRONTO

foglio 482, mapp. 41, sub. 711, 712

SCALA 1:100

-LOTTO II- (sub 712)

-2) MAGAZZINO: al catasto individuato fg. 492; part.la 41

sub 712; Z.C: 3; cat: C/2; cl: 8; cons.za mq. 60;

sup.cie comm.le mq. 64; R.C: 213,81

-COERENZE: da nord in senso orario: piano cortile; a est; proprietà di terzi; a sud: proprietà di terzi; a ovest: CAAM;

-PROPRIETA': [REDACTED]

-CONSISTENZE: Vedi descrizione LOTTO II (sub 711)

-Attualmente il locale risulta libero.

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

m. 6.68 x 10.26 = mq. 68.53

-STIMA MAGAZZINO -2) LOTTO II CONSIDERATO LIBERO-

mq. 68.53 x E/mq. 500 = Euro 34.265

-sanatoria per parete servizio (a dedurre) " 1.500

= Euro 32.765

-STIMA MAGAZZINO CONSIDERATO OCCUPATO-

-Euro 32.765 - il 40% (E. 13.106) = Euro 19.659

-ALLEGATI: n° 2 fotografie locale interno

-Disegni: planimetria (vedi lotto II sub 711)

- Certificato energetico non necessario per mancanza risc.to



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-LOTTO II (sub 713)

-3) MAGAZZINO: al catasto individuato fg. 492; map.le 41 sub 713;
Z.c: 3; cat.ria C/2; cl: 8; cons.za: mq: 60; sup.cie cat.le:
mq. 65; R.C: euro 213,81

COERENZE: da nord in senso orario: piano cortile; a est: proprietà di terzi; a sud: proprietà di terzi; a ovest: proprietà CAAM.

CONSISTENZE: vedi descrizione Lotto II (sub 711)

PROPRIETA' [REDACTED]

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

-mq. 6.68 x 10.26 = mq. 68.53

-STIMA MAGAZZINO 3) LOTTO II CONSIDERATO LIBERO-

- mq. 68.53 x E/mq. 500 = euro 34,265

-STIMA MAGAZZINO CONSIDERATO OCCUPATO-

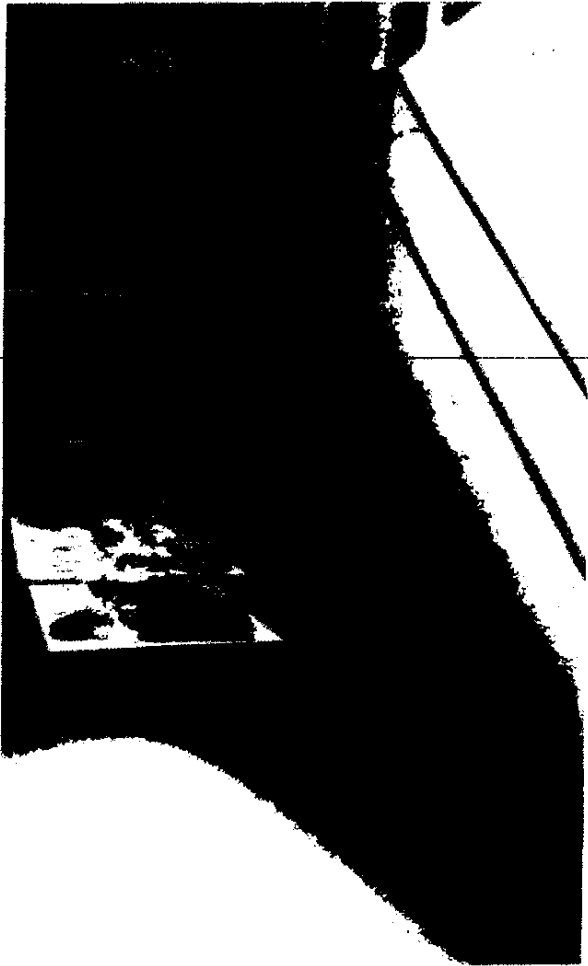
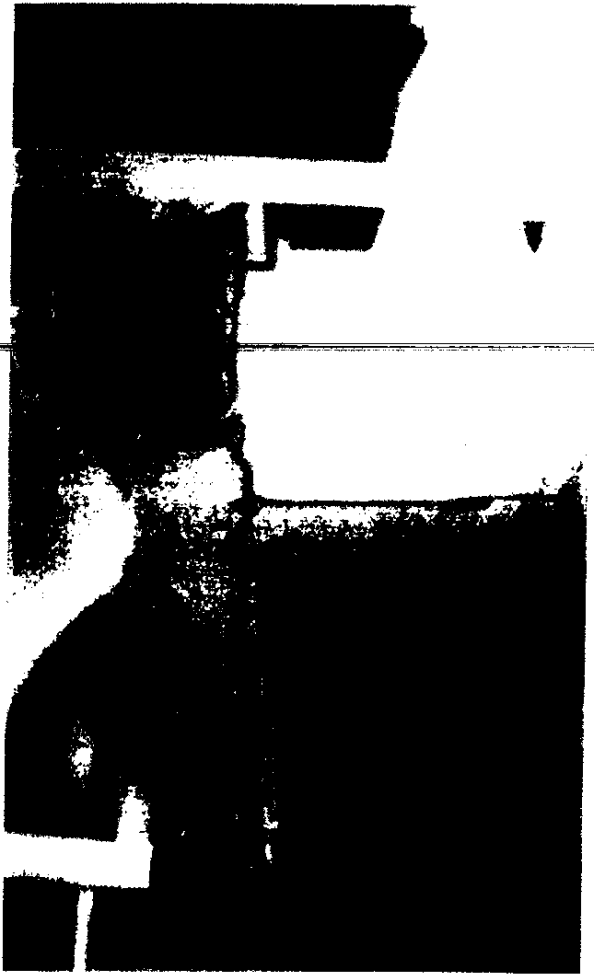
-Euro 34.265 - 40% (E. 13.706) = euro 20.559

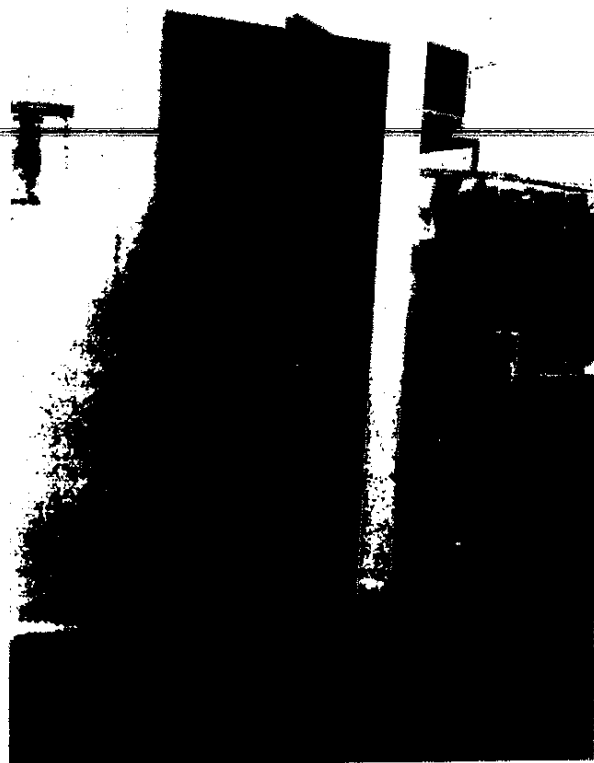
-ALLEGATI:

-N° 5 fotografie con interno locale.

-N° 1 disegno planimetrico con sub 713.

Certificato energetico non necessario per mancanza impianto di riscaldamento.





-LOTTO II (sub 714)

-4) -MAGAZZINO: al catasto individuato fg: 492; map.le 41 sub 714;
Z.C:3; cat.ria: C/2; Cl: 8; cons.za mq. 60; sup.cie catastale:
mq. 65; R.C: 213,81.

-COERENZE: da nord in senso orario: piano cortile; a est: pro-
prietà di terzi; a sud: proprietà di terzi; a ovst: proprietà
CAAM.

-PROPRIETA': [REDACTED]

-CONSISTENZE: vedi descrizione lotto II (sub 711)

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

-m. 6.18 x 10.26

=mq. 63.40

-STIMA MAGAZZINO CONSIDERATO LIBERO-

-mq. 63.40 x euro 500

= euro 31.700

-STIMA MAGAZZINO CONSIDERATO OCCUPATO-

Euro 31.700 - 40% (E. 12.681)

= euro 19.020

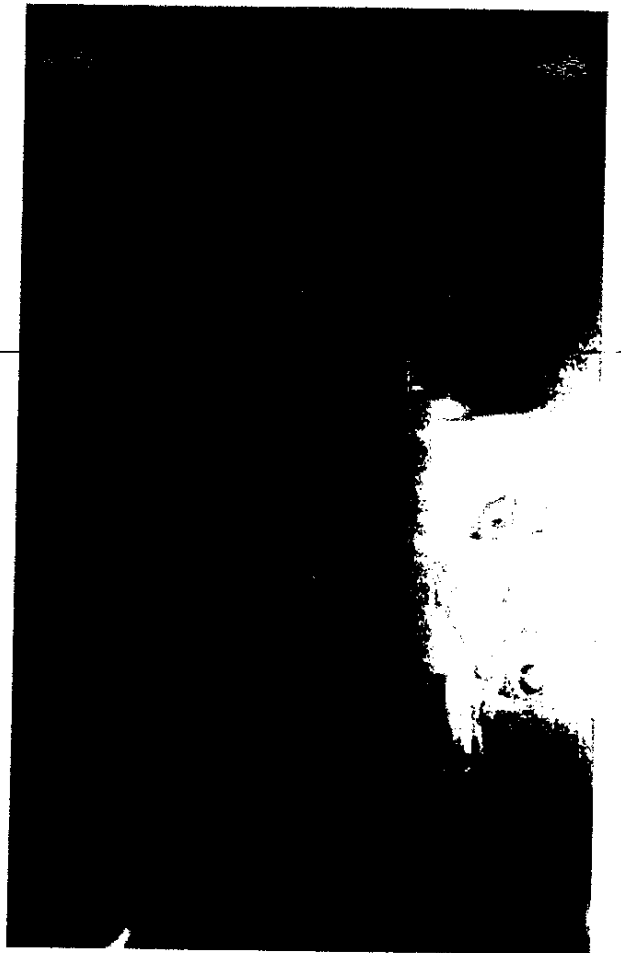
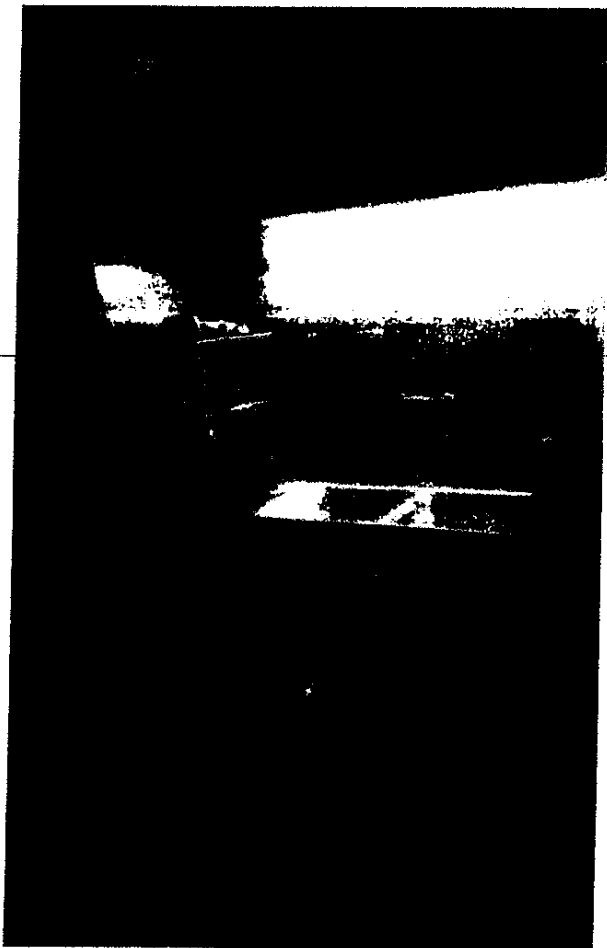
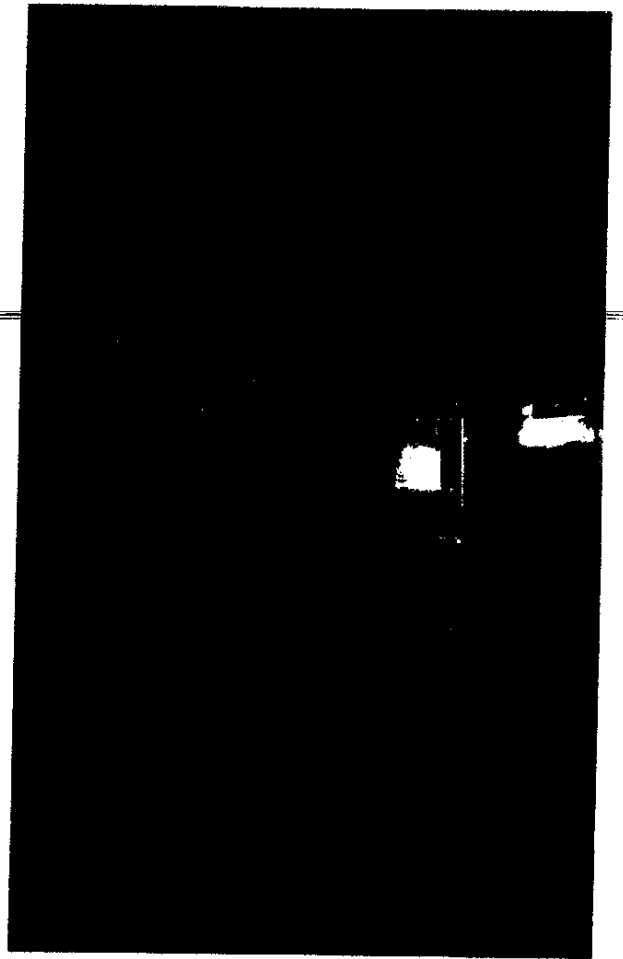
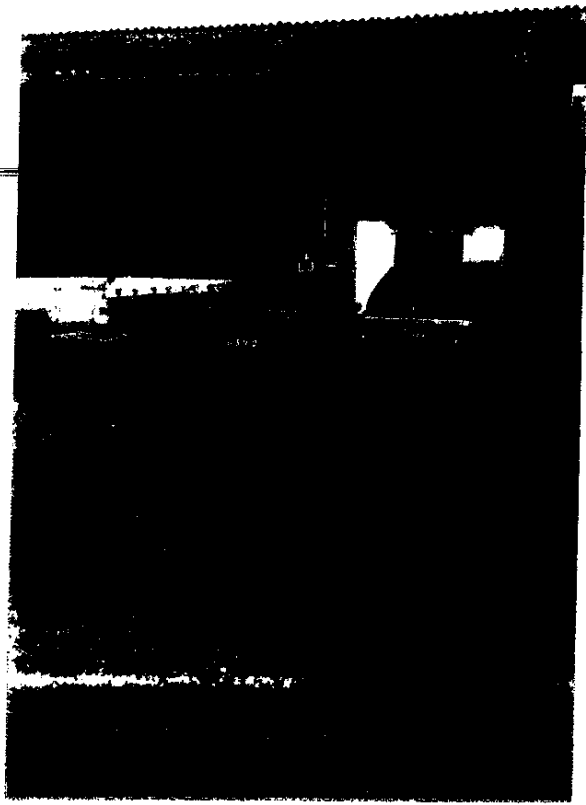
- ALLEGATI:

N° 4 fotografie locale interno.

N° 1 disegno planimetrico (vedi sub 713)

Certificato energetico non necessario per mancanza impianto
di riscaldamento.

Attualmente il magazzino risulta a uso deposito materiali vari.



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-LOTTO III-

-QUOTA INTERA D'IMMOBILE: sito in via G. Fantoli n° 28/15- Milano al catasto destinato a negozi e botteghe (ora ristorante parità di categoria), fg. 492; map.le 41; sub 725; Z.C: 3; cat.ria C/1; Cl: 11; cons.za: mq. 222; sup.cie cat.le: mq. 260; R.C: 7.131, 44; posto al seminterrato.

-COERENZE: da nord in senso orario: piano cortile e proprietà di terzi; a est: proprietà privata; a sud: proprietà CAAM; a ovest proprietà di terzi.

-PROPRIETA': [REDACTED]

-CONSISTENZA: ingresso dal piano terrzo mediante scala ci porta al piano seminterrato; pavimento grande locale (ristorante) e zona bar in elemento di ceramica a liste di circa m. 0.15x1.00 colore bianco opaco; gradini scala di accesso in marmo bianco venato; locale cucina e servizi bagni più locale deposito in sovralzo pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica bianca, nel complesso il tutto in ottimo stato di conservazione. Il salone é adibito a ristorante stile "arabo" elegantemente arredato sulle pareti, pilastri con decorazioni variegata e decorate. sulle pareti laterali corrispondono dei rialzi ricoperti di moquette. Altezza del locale m. 3.20. Impianto di riscaldamento ad aria condizionata; impianto energetico a norme CEI.

-SUPERFICIE:

| | |
|-------------------|--------------------------|
| -m. 27.52 x 10.26 | = mq. 282.35 |
| " 4.65 x 3.20 | = " 14.88 |
| " 1.50 x 1.30 | = " 1.95 |
| | <u>totale mq. 299.18</u> |

-STIMA LOCALE CONSIDERATO LIBERO-

-mq. 299.18 x euro/mq. 2.900 = euro 867.600

-STIMA LOCALE CONSIDERATO OCCUPATO-

euro 867.600 - 40% (E. 347.040) = euro 520.560

-ALLEGATI:

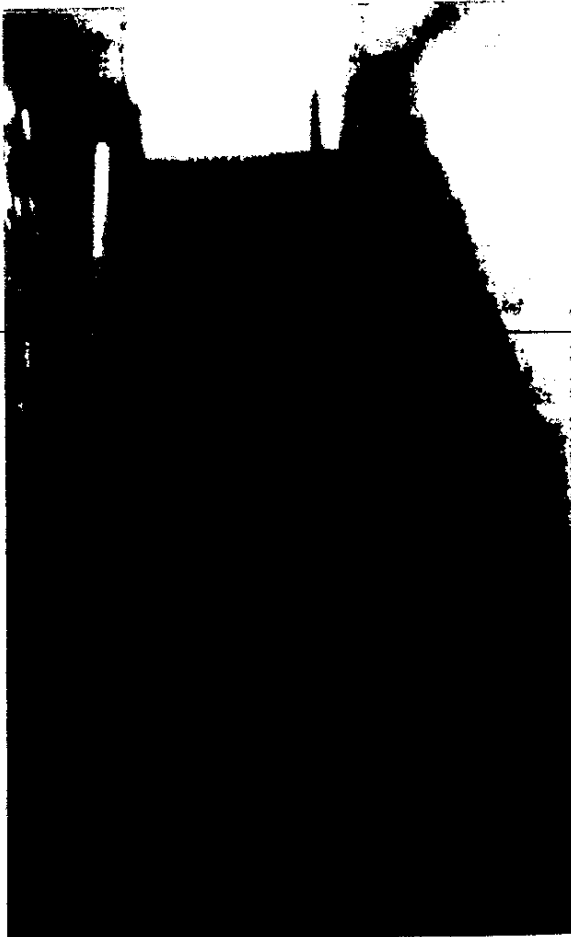
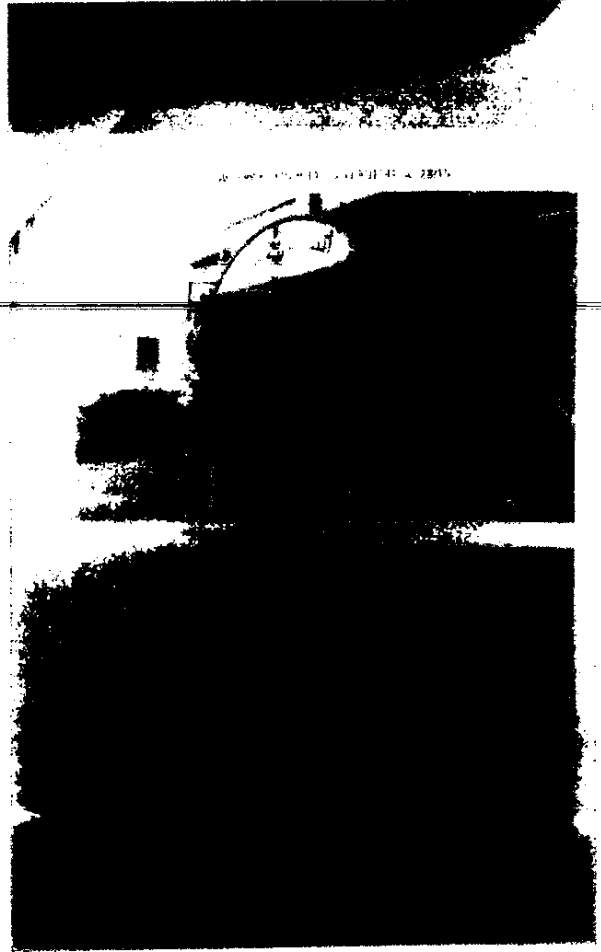
-N° 8 fotografie locale interno

-N° 1 disegno planimetrico .

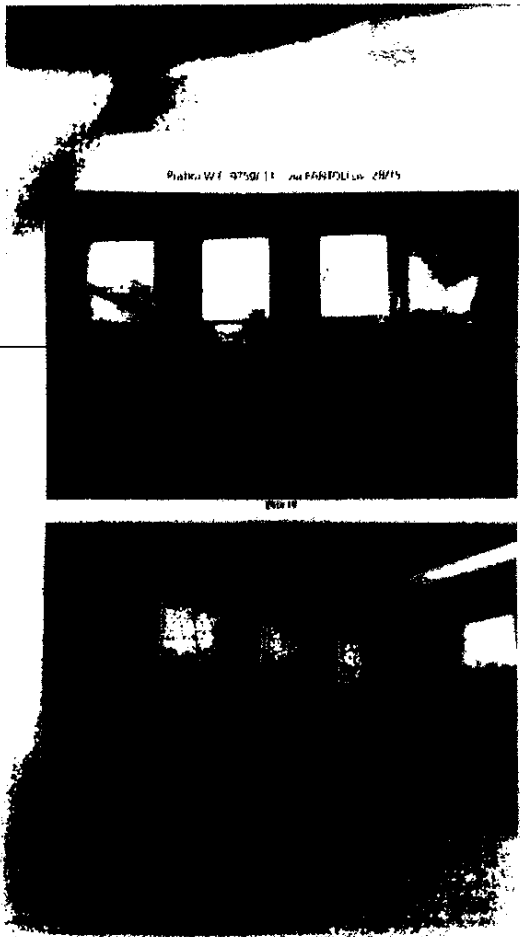
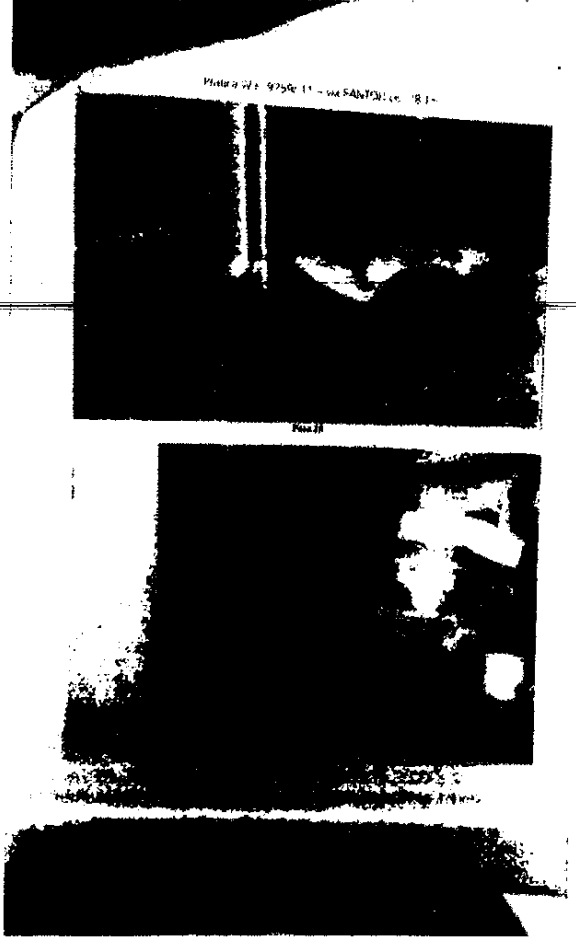
-Certificazione energetica in fotocopia.

-Attualmente il locale é gestito dalla SoC;ta' [REDACTED]

C.T.U. DEL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO N° 5000
 TEL. 0240072219 DELL. [REDACTED]
 EMAIL EDGARDO.CATTANEO@GMAIL.COM
 VIA CRIMEA, 21 - 20147 MILANO
 D.F. 01100290608699



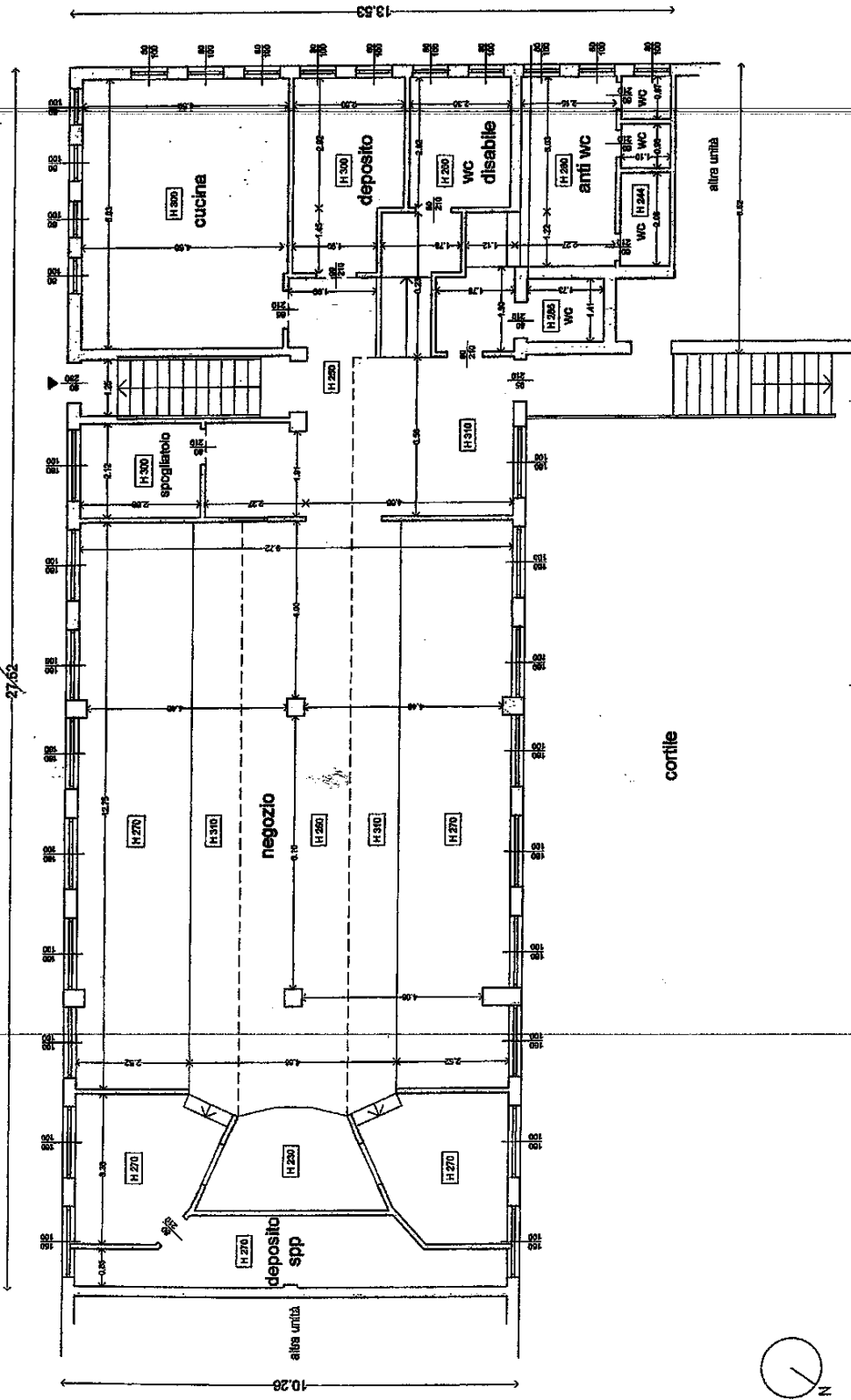
38)



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

39)

27.09
27.62



Via gaudenzio fantoli

PIANO SEMINTERRATO foglio 492, mapp. 41 sub725

SCALA 1:100

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000
tel. 02/40072219
cell. [REDACTED]
e-mail edgardoc.0609@gmail.com
codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: Residenziale Non residenziale

Classificazione D.M. 412/93: E2

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

Opportunità dell'edificio: Inizio edificio Unità immobiliare Gruppo di unità immobiliari

Stato dell'edificio: Nuova costruzione Passaggio di proprietà Locazione Ristrutturazione importante Riquadratura energetica Altro, Periti CTU Tiro Eggenstein

Dati identificativi

Regione: Lombardia
Comune: MILANO
Indirizzo: Via Gaetano Pirelli 2016
Piano: 8
Interno:
Coordinate GIS:

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1987
Superficie utile riscaldata (m²): 140,01
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 833,69
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale: MILANO
Catasto: Foglio: 482 Particella: 41

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE EDILIZIA E DEI FABBRICATI

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO:

ESTATE:

Prestazione energetica globale

CLASSE ENERGETICA: **D**

EP globale: **284,40 kWh/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili considerati in merito alla seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ATTIVITÀ ENERGETICHE GLOBALI

Consumo energetico globale: 0,00 kWh/anno Valore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|------------------------------|--------|-------------------------|
| V = Volume riscaldato | 833,69 | m ³ |
| S = Superficie di superficie | 487,08 | m ² |
| Rappporto S/V | 0,58 | |
| EP _{globali} | 282,85 | kWh/m ² anno |
| EP _{globali} (max) | 0,0000 | |
| T _e | 1,88 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipologia di impianto | Anno di installazione | Costo netto regolare degli impianti | Valore annuo di produzione | Potenziale nominale kW | Efficienza energetica | EP _{ren} | EP _{ren} |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Climatizzazione invernale | Scambiatore a pannelli | 2000 | nessun dato | 30,00 | 2,17 | T _h | 186,37 | 148,04 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | T _c | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Scaldacqua | 2000 | nessun dato | 1,20 | 0,34 | T _h | 1,53 | 6,39 |
| Impianti coibentati | Isolamento a cappotto | | 28,00 | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | 2,10 | | | 28,52 | 108,30 |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E DEI CONSUMI GLOBALI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

| FONTE ENERGETICA UTILIZZATA | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indice di prestazione energetica globale ed esteso |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 8297,25 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{glnon} kWh/m ² anno 264,40 |
| <input type="checkbox"/> Gas naturale | | |
| <input type="checkbox"/> GPL | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{glren} kWh/m ² anno 623,22 |
| <input type="checkbox"/> Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile | | Emmissioni di CO ₂ kg/m ² anno 25,87 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide | 8100,00 kg | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Biotico | | |
| <input type="checkbox"/> Tele riscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> Tele raffreddamento | | |
| <input type="checkbox"/> Altro (specificare) | | |

RACCOMANDA PER IL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

EQUIVALENZA ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

| Categoria | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Costo per unità di intervento (ragionevole) | Tempo di ritorno dell'investimento (anni) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{globali} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|----------------|---------------------------------|---|---|--|--|
| R ₁ | | | | | kWh/m ² anno |
| R ₂ | | | | | |
| R ₃ | | | | | |
| R ₄ | | | | | |
| R ₅ | | | | | |

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione: ALESSANDRO CARELLI
Indirizzo: VIA RIMONTE 14, Cusano Milanino (MI)
Email:
Telefono:
Titolo: Diploma di laurea in architettura
Ordine/Iscrizione: Ordine degli architetti
Dichiarazione di indipendenza: Attesto l'aver sottoscritto l'Attestato di Prestazione Energetica e il foglio certificato conformemente all'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 2006, n. 445, di non essere in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 445, c. 1, lett. a) del D.Lgs. 460/1997.
Informazioni aggiuntive:

SOPRA-LUOGO E DATA DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/effettuato l'edificio obbligatorio per la redazione del presente APPE? SÌ

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di disponibilità e garanzia di scorporamento (max) del risultato conseguito rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento ragionato? SÌ

Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impiega un metodo di calcolo semplificato? NO

Il presente attestato è redatto, 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. 192/2003 con come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che lo presente copia cartacea è conforme al file elettronico. La prestazione energetica depositata nel Conto Energetico Edilizi Regionale.

Data di emissione: 22/11/2016 Firma e timbro del tecnico e firma digitale:

Infrastrutture
Lombarde

Milano, 22 Novembre 201

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore [REDACTED], accreditato all'elenco di Region Lombardia con n. 13089 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legg Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazion Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1514603284216 e i cui dati catastali sono di seguit indicati.

| | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|------------|--|----|------------|------------------------------|--|----|--|
| Provincia | MILANO | Comune | MILANO | | | | Indirizzo | VIA GAUDENZIO FANTOLI, 28/15 | | | |
| Sezione | | Foglio | 492 | Particella | | 41 | Subalterni | da | | al | |
| Altri Sub. | 725 | | | | | | | | | | |

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditament regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

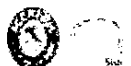
Infrastrutture Lombarde S.p.A.
(Organismo di accreditamento)

Infrastrutture Lombarde S.p.A.
Soggetta a direzione e coordinamento di



Sede Legale e Operativa
Via Palla 1/2/A - 20129 Milano - Italia
T +39 02 42 97 17 11 - F +39 02 51 71 17 99
www.ilspe.it

P. IVA 08142410967
Cod. Fisc. 01614040967
Cod. Min. 01614040967
Cod. Sic. 01614040967



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-LOTTO IV-

-QUOTA INTERA D'IMMOBILE in via G. Fantoli n° 28/15 - Milano al catasto destinato a uso ufficio, individuato al fg. 492; part.la: 41 sub 20; Z.C: 3; cat.ria: A/10; cl: 2; vani: 5.5; super.cie catast.le: mq. 128; R.C: 2.258, 21.=

~~-COERENZE: da nord in senso orario: proprietà di terzi; a est: strada orivata di terzi; a sud: terreno di proprietà CAAM; a ovest: magazzino di terzi.=~~

-PROPRIETA': [REDACTED]

-CONSISTENZE: Accesso dal piano cortile, ove un corridoio porta a una scala in discesa al piano seminterrato con un grande sala in parte in sovralzo con camino angolare, indi si trovano camere di cui una adibita a letto con armadio a muro. Le finiture sono alquanto bizzarre, pavimenti in rialzo misto legno lavorato, parte bassa in cemento scuro striato; rivestimenti delle pareti parte in stoffa lavorata, altre in pietra e mattoni a faccia vista con arco centrale. In definitiva si può considerare un arredamento "stile arabo". I servizi con apparecchi idro sanitari e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in ottimo stato. Sussiste una zona ribassata con pesserine colorate a uso bagno/doccia. Impianto elettrico a norma CEI, riscaldamento con grande camino a forte tiraggio. Altezza dei locali m. 3.05.=

-SUPERFICIE COMMERCIALE-

| | |
|-----------------|---------------------|
| m. 10.12 x 6.73 | = mq. 68.10 |
| " 10.26 x 6.18 | = " 63.40 |
| | <u>= mq. 131.50</u> |

-STIMA LOCALE CONSIDERATO LIBERO-

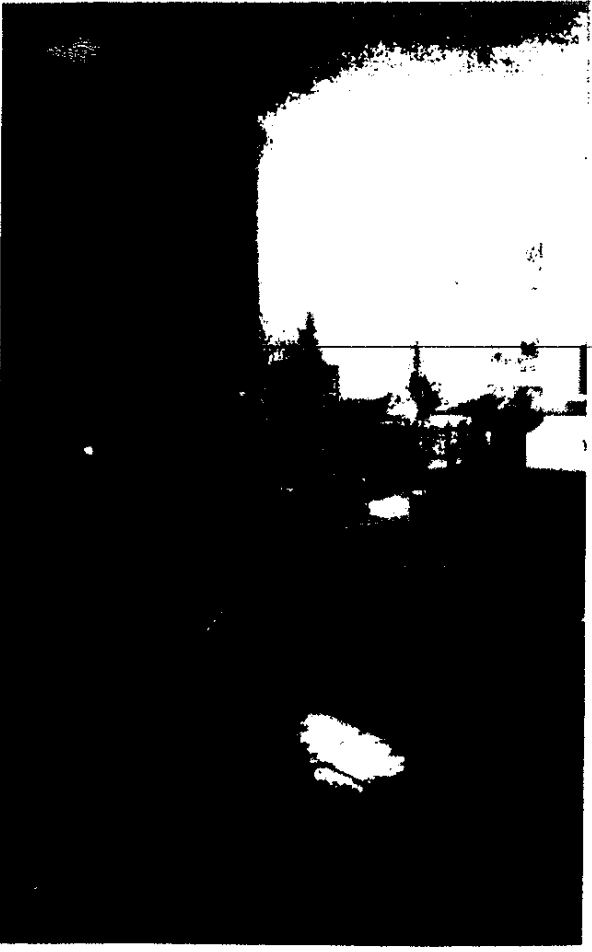
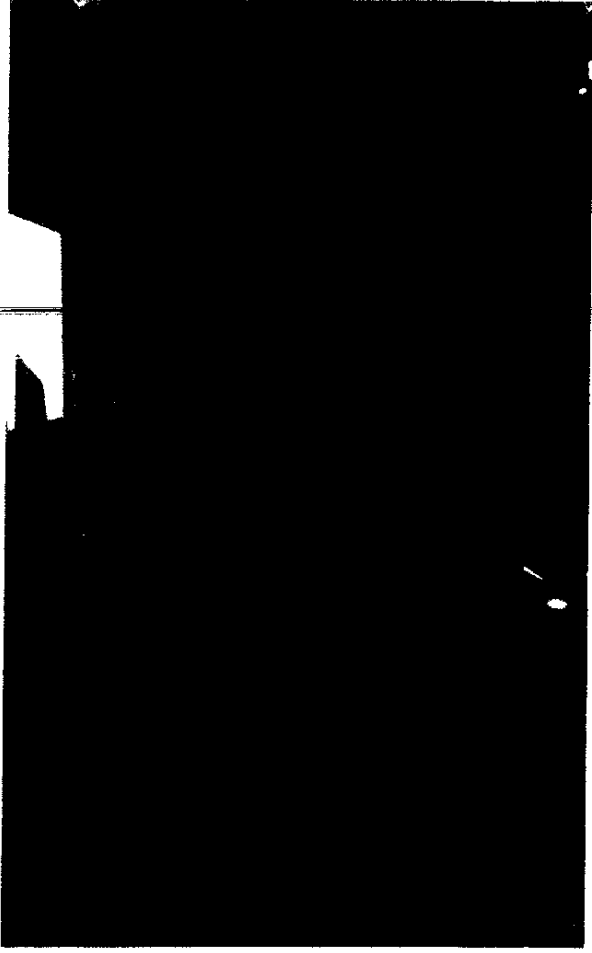
| | |
|-----------------------------|----------------------|
| -mq. 131.50 x euro/mq. 1650 | <u>=Euro 217.000</u> |
|-----------------------------|----------------------|

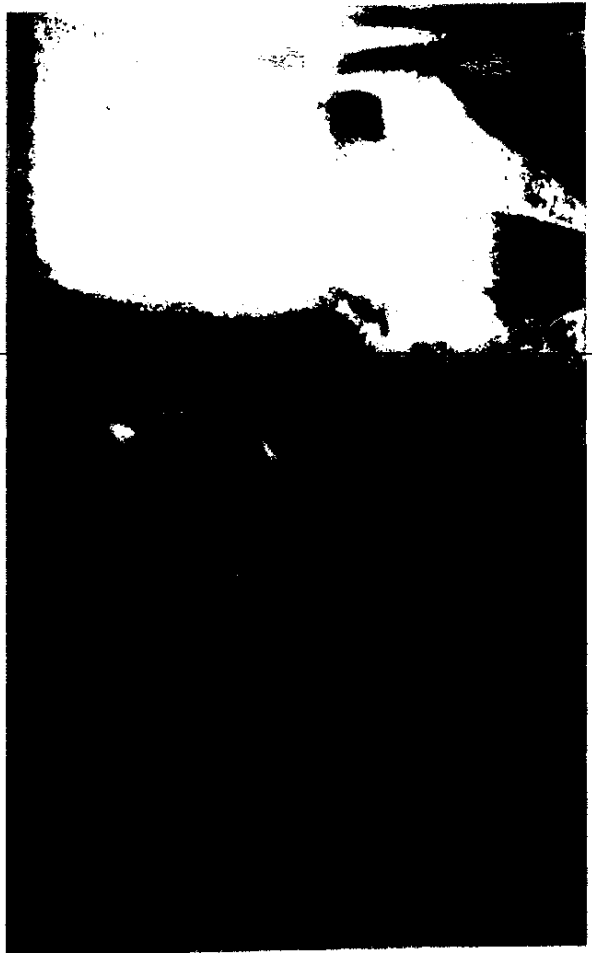
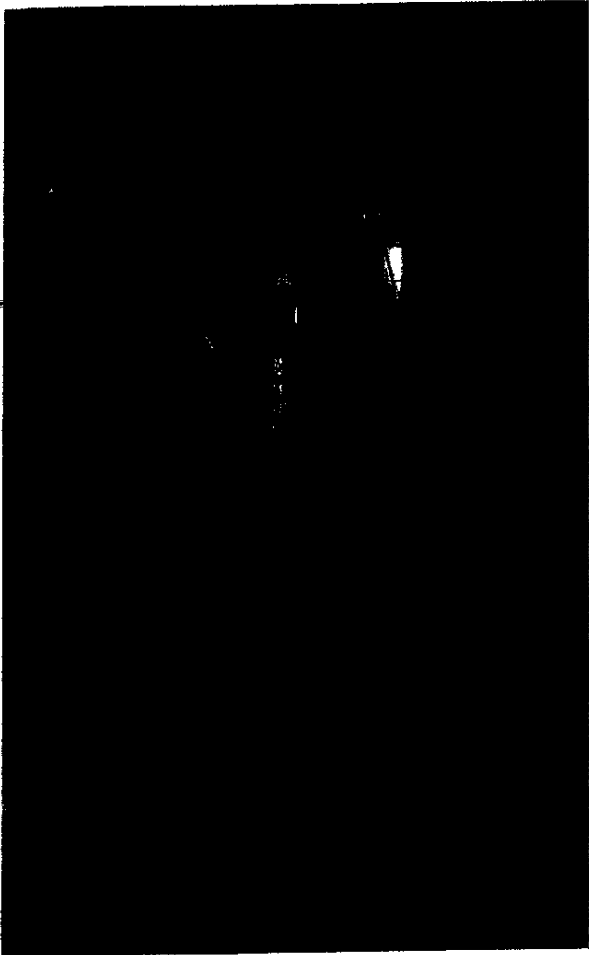
-STIMA LOCALE CONSIDERATO OCCUPATO-

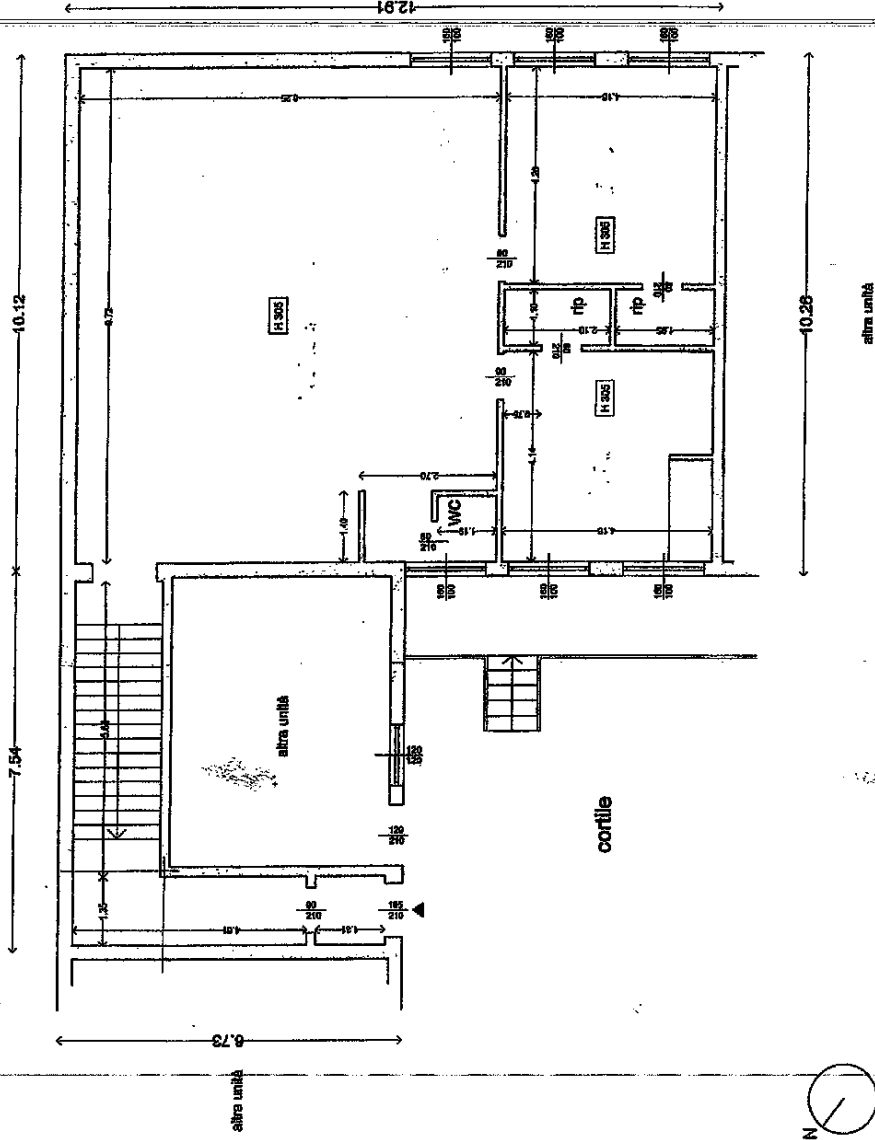
| | |
|---------------------------------|----------------------|
| -Euro 217.000 - 40% (E. 86.800) | = euro 130.200 |
| - a deurre: | |
| -Opere di riattamento | = " 20.000 |
| | <u>=Euro 110.200</u> |

-ALLEGATI:

- N° 8 fotografie dello stato dei luoghi.
- N° 1 fotocopia del rilievo eseguito.
- " 1 della certificazione energetica.
- I locali sono occupati dal sig. [REDACTED]







PIANO SEMINTERRATO

foglio 492, mapp. 41 sub720

SCALA 1:100

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano n. 5000

tel. 02/40072219

cell. [REDACTED]

e-mail edgardoc.0609@gmail.com

codice fiscale CTT DRD 29P06 D869D

ATTESTATO DI PRESSIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenza
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/92: E.E.

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

Objetto dell'intervento
 Nuovo intervento
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ricostruzione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: **Parte CDT in Sanzioni**

Dati identificativi
 Regione: Lombardia
 Comune: MILANO
 Indirizzo: Via Gavettone 7400 20116
 Piano: 0
 Intorno: 1
 Coordinate GIS: _____

Area di intervento
 Anno di costruzione: 1987
 Superficie utile riscaldata (m²): 235,92
 Superficie utile raffrescata (m²): 947,30
 Volume lordo riscaldato (m³): 947,30
 Volume lordo raffrescato (m³): 947,30

| Comune catastale | MILANO | Sezione | Foglio | 482 | Particello | 41 |
|------------------|--------|---------|--------|-----|------------|-----|
| Subalterni | 728 | 728 | 728 | 728 | 728 | 728 |
| Altri subalterni | | | | | | |

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e con rinnovabile, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |
| | |

Prestazione energetica globale

Per edificio

EP_{gl, non}
149,85 kWh/m² anno

Se nuovi

Se esistenti

Riferimenti
 Gli interventi simili prevedono la seguente classificazione:

ATTESTATO DI PRESSIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONNESSIONATI
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e con rinnovabile, nonché una stima dell'energia contenuta nel calore dell'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stime dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità energia contenuta in suo standard (specificare unità di misura) | Indice di prestazione energetica globale ed estivo |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 19644,70 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl, non} 149,85 |
| <input type="checkbox"/> Gas naturale | | |
| <input type="checkbox"/> Biogas | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl, ren} 114,58 |
| <input type="checkbox"/> Coperto e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse solide | | Emitted di CO ₂ kg/m ² anno 33,29 |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> Idroelettrico | | |
| <input type="checkbox"/> Geotermico | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro (specificare) tempo di calore | 20037,06 kWh | |

RACCOMANDAZIONI
 La sezione riporta gli interventi raccomandati e lo stato dei risultati conseguiti, con il dettaglio intervenuto e con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o insediabile oggetto dell'intervento di prestazione energetica.

RISULTATI A RAGIONE ENERGETICA E DISTRIBUZIONE IMPORTANTE

| Classe | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Compete una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento (anni) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, non} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|---|---|--|--|
| R1001 | | | | | kWh/m ² anno |
| R1002 | | | | | |
| R1003 | | | | | |
| R1004 | | | | | |
| R1005 | | | | | |
| R1006 | | | | | |

ATTESTATO DI PRESSIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energie esposte: 0,00 kWh/anno
 Valore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 947,30 | m ³ |
| S - Superficie disponibile | 910,08 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,94 | |
| EP _{gl, non} | 88,28 | kWh/m ² anno |
| Acqua/Ampere | 0,0500 | |
| V ₂ | 0,47 | W/m ² °C |

ATTESTATO DI PRESSIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SU MIGLIORAMENTO DELLA PRESSIONE ENERGETICA
 La sezione informa sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno economico o locali, legate all'attuazione di interventi energetici e interventi di riqualificazione energetica, compresi le ristrutturazioni importanti.

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizi energetici | Tipi di impianti | Anno di installazione | Costo netto più imposte (compresi materiali) | Valore energetico utilizzato | Perdite termiche (kW) | Bilancio medio stagionale | EP _{ren} | EP _{ren} |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|--|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Climatizzazione invernale | Pompa di calore | 2000 | 14,82 | 14,82 | 1,79 | 17,61 | 91,45 | 53,87 |
| Climatizzazione estiva | Pompa di calore | 2000 | 3,90 | 3,90 | 0,37 | 15,04 | 64,84 | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Caldaia a gas | 2000 | 1,20 | 1,20 | 0,34 | 7,50 | 31,10 | |
| Impianti comburenti | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | Pompa di calore | | 14,82 | 14,82 | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Densificazione: ALESSANDRO CARELLI
Indirizzo: VIA PIEMONTE 14, Cusano Milanino (MI)
Email: _____
Telefono: _____
Titolo: Diploma di laurea in architettura
Ordine/iscrizione: Ordine degli architetti
Dichiarazione di indipendenza: Attesto l'assunzione dell'incarico di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore con decorrenza al giorno, al sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 448, di cui trovano la natura delle condizioni di incarico (D.M. n. 448) e s.m.l.

Informazioni aggiuntive: _____

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO
 È stato eseguito almeno un sopralluogo/rileva sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? **SI**

SOFTWARE UTILIZZATO
 Il software utilizzato risponde ai requisiti di trasparenza e generalità di accreditamento emanato dal ministero dell'Interno in merito al decreto di attuazione di riferimento?
 Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? **NO**

Il presente attestato è redatto, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 14, comma 1 del D.Lgs. 152/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 137/2008. Si dichiara, ai sensi dell'art. 79 del D.P.R. 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file elettronico di prestazione energetica depositato nel Conto Energetico GSE del Regione.

Data di emissione: 22/11/2018 Firma e timbro del tecnico o firmo _____

Infrastrutture Lombarde

Milano, 22 Novembre 2016

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore ██████████ accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 13089 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1514603284116 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

| Provincia | MILANO | Comune | MILANO | | | | Indirizzo | VIA GAUDENZIO FANTOLI, 28/15 | | | |
|------------|--------|--------|--------|------------|----|--|-----------|------------------------------|--|----|--|
| Sezione | | Foglio | 492 | Particella | 41 | | Subaltemi | da | | al | |
| Altri Sub. | 720 | | | | | | | | | | |

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

Infrastrutture Lombarde S.p.A.
(Organismo di accreditamento)

Infrastrutture Lombarde S.p.A.
Società a partecipazione paritetica



Sebbene egale e aperta a
tutti, la Pubblica Amministrazione
deve essere sempre e solo
al servizio dei cittadini.
www.ilsipa.it

Il sito www.ilsipa.it
è il punto di riferimento per
tutte le informazioni relative
alla certificazione energetica
e al servizio di consulenza
energetica.



-PARTI COMUNI-

-1) -LOCALE CONTATORI-

-Al catasto: fg. 492; map.le 83 sub 1; Z.C. 3; cat.ria C/2;
cl: 9; cons.za mq. 2; super.cie, catastale mq. 7.9; R.C: 8.37;
in via G. Fantoli n° 28/15.-

-COERENZE: da nord in senso orario: proprietà di terzi; a est:
piano cortile; a sud: piano cortile; a ovest: via Fantoli 28/15.

-PROPRIETA': [REDACTED] di [REDACTED]

-CONSISTENZE: accesso mediante portina in ferro da via G. Fanto-
li 28/15 - Milano, all'interno dal piano cortile corrisponde
un locale adibito a raccolta immondizie. Nell'interno del
locale sono stati posti i contatori del complesso immobiliare.

-ALLEGATA: n1 fotografia con vista all'esterno del cortile.

-2) -PIANO CORTILE:

Il piano cortile con accesso dal cancello in ferro del passo
carraio é in pessime condizioni di manutenzione, utilizzato
dai lotti I + II + III + IV +, oltreché da un edificio interno
di proprietà [REDACTED] e, da altro edificio
confinante con il lotto I, di proprietà del sig. [REDACTED].
[REDACTED]. E' utilizzata una zona vesro il muro di confine
di terzi per posteggio macchine. Inoltre sono stati consta-
tati una piccola costruzione con porta di accesso e saraci-
nesca in ferro adibita a magazzino; oltreché una vasca da
bagno gonfiabile.

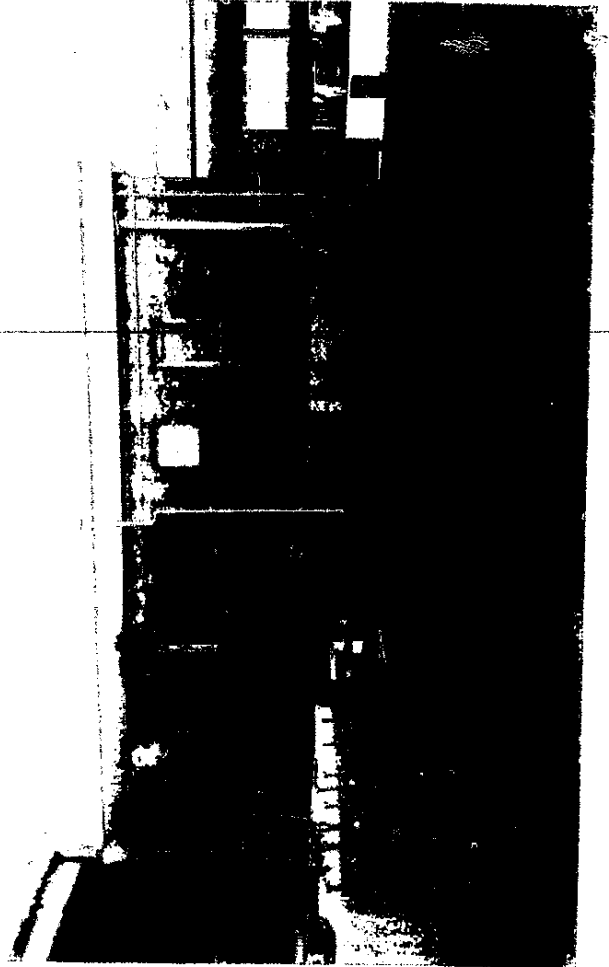
-3) - COPERTURA-

-La copertura a falde spioventi dei lotti I-II-III-IV- pari a
circa mq. 640.= é costituita in lastre di eternit ondulato
con amianto, non regolamentari con le norme di legge, neces-
sita quindi la rimozione e sostituzione.
Fatta un analisi necessaria dei lavori con i relatici costi
di rimozione dell'esistente copertura in eternit compreso
i relativi costi di trasporto alle pp.dd. con lenecessarie
autorizzazioni; nonché la fornitura e posa in opera di nuova
copertura del tipo in lastre di lamiera zincata spessore
30 m/m coibentate e, con assito in legno per la parte a pen-
silina verso il cortile, comprese i ponteggi di sicurezza,
si é ottenuto un costo complessivo di circa EURO 55.000.=
(cinquantacinquemila).=

-INGRESSI LATO CORTILE SUB 711 - 712-



-FACCIATA CORPO PROPRIETA' ZANTEDESCHI-



-INGRESSI LATO CORTILE SUB 713 - 714-



-FACCIATA LATO SUD -





211
-FACCIATA LATO CORTILE INGRESSI SUB 711-712-713-



-FACCIATA PROPRIETA' ANVAI INTERNO-

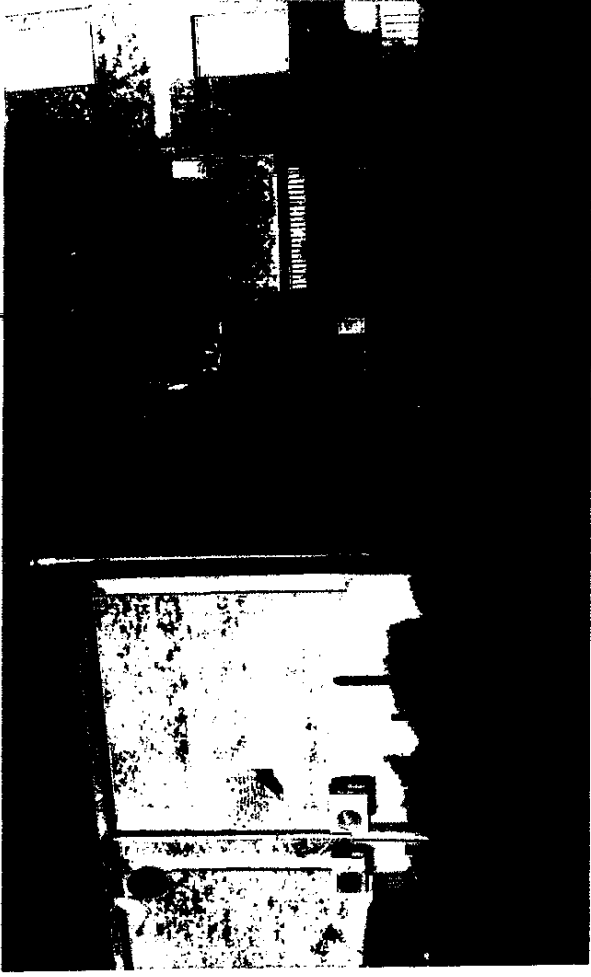


-VISTA SOTTO PENSILINA CORTILE-



-FACCIATA LATO EST-

261



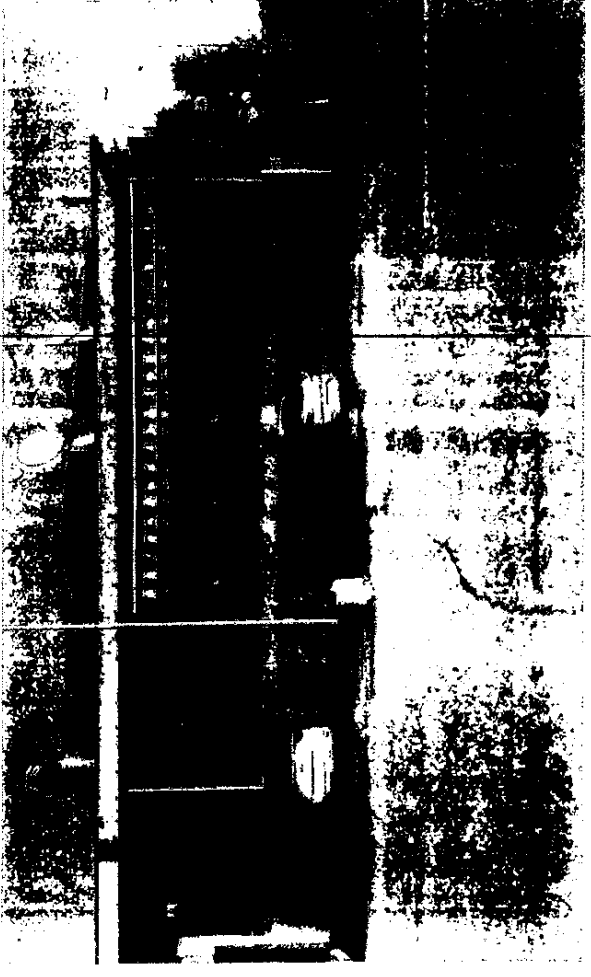
-FACCIATA VIA G. FANTOLI 28/15-



-FACCIATA LATO SUD-



-FACCIATA LOTTO I (UFFICIO)



GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

- R I E P I L O G O --Importi precedentemente elencati-

| <u>-Importi dei lotti I-II-III-IV-</u> | | <u>+Importi dei lotti I-II-III-IV-</u> | |
|--|-----------------|--|---------------|
| <u>-Considerati liberi-</u> | | <u>-Considerati occupati-</u> | |
| <u>-LOTTO I-</u> | = Euro 287.700 | <u>-LOTTO I-</u> | =Euro 172.620 |
| <u>-LOTTO II-</u> | | <u>-LOTTO II-</u> | |
| -1) sub 711 | = " 44.000 | = " 26.400 | |
| -2) " 712 | = " 32.765 | = " 19.659 | |
| -3) " 713 | = " 34.265 | = " 20.559 | |
| -4) " 714 | = " 31.700 | = " 19.020 | |
| <u>-LOTTO III-</u> | = " 867.600 | <u>-LOTTO III-</u> | = " 520.060 |
| <u>-LOTTO IV-</u> | = " 217.000 | <u>-LOTTO IV-</u> | = " 110.200 |
| | ----- | | ----- |
| TOTALE | =Euro 1.515.030 | TOTALE | = " 889.018 |
| | ===== | | ===== |

-A DEDURRE:

1) Lavori di rifacimento copertura eternit

(vedi descrizione pag.na 48) = E; 55.000

2) Importi dei debiti per A/2 - Equitalia = " 186.094

Totale 241.094IMPORTO TOTALE Euro 647.094

segue %:

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

%

-IMPORTO DELLA STIMA LOTTI I - II - III - IV -:come LIBERI = E. 1.515.000-IMPORTO DELLA STIMA LOTTI I - II - III - IV -come OCCUPATI = E. 646.000

-S'INTENDONO CHE I SUDETTI VALORI SONO OVVIAMENTE AL LORDO DI EVENTUALI DIRITTI A TERZI PER IPOTECHE, PIGNORAMENTI E CAPITALI (SPESE E INTERESSI) IL CUI PRECISO AMMONTARE RISULTERA' DA EVENTUALI CERTIFICATI IPOCATASTALI.

0000000

-Ritiene così, il sottoscritto esperto immobiliare di avere fedelmente svolto l'ambito incarico ricevuto.

-Letto, confermato e sottoscritto.

-Milano, 15/12/2016

0000000


-ALLEGATI: (in fotocopia)

-Certificato catastale

-Licenza edilizia

-Certificato di abitabilità


-n° 3 contratti

-Certificato 

-Lettera racc.ta inizio operazioni

00000000

-I suddetti CERTIFICATI IN ORIGINALE SONO A DISPOSIZIONE DAL. C.T.U.

C.T.U. DEL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO N° 5000
 TEL. 0240072219 CELL. 
 EMAIL EDGARDO.CATTANEO@GMAIL.COM
 VIA CRIMEA, 21 - 20147 MILANO
 G.F. GTTDRD29P06D8699

-TRIBUNALE DI MILANO + III sezione civile-

-ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G: 3439/2013-

-G.E: D.ssa Simonetta SCIRPO -

-Causu promossa da: [REDACTED] - contro:

- [REDACTED] di [REDACTED]

0000000

-Il sottoscritto geom. Edagardo Cattaneo nominato esperto in data 07/07/16 per la stima del bene pignorato della causa indicata in epigrafe e, richiamata la propria relazione di consulenza tecnica depositata in data

presenta:

istanza di liquidazione del proprio compenso ai sensi dell'art. 71 D.L. n° 115 del 30/05/2002; per dare informazioni dettagliate in relazione all'attivita' svolta.

In base all'incarico inserito nel verbale di giuramento e consistente dell'esame e verifiche di certificati ipocatastali; iscrizioni e trascrizioni; licenza edilizia con nulla osta; certificato di abitabilita'; certificati di condono; contratti locati ante e post dell'atto di notifica pignoramento; si ritengono applicabili gli onorari a percentuale sul valore complessivo stabilito in quattro differenti lotti, con accessi indipendenti e, singole stime per ciascuno di essi; e precisamente lotto I (uffici) - lotto II (capannoni) - lotto III (negozi-ristorante) - lotto IV (uffici). Elaborati n° 3 certificati energetici.

Cio' ha comportato le difficolta' che hanno caraterizzato l'incarico in quattro lotti, la completezza e il pregio della prestazione fornita, giustifica a mio parere l'applicazione dell'onorario medio tra la stima come lotti considerati liberi e lotti occupati, a tale scoposi fornisce (a parte) il prospetto di calcolo che risulta determinato in base delle percentuali previste dell'ex art. 13 del D.M. 30/05/2002 più rimborsi spese a forfait. Il S.to CTU ringrazia dell'incarico, rimanendo a disposizione.

Con osservanza.
Milano,

Il g. [REDACTED]

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-IMPORTI LOTTI - I - II - III - IV - MEDIATI TRA LIBERI e OCCUPATI-

| | <u>LOTTO LIBERO</u> | <u>LOTTO OCCUPATO</u> | | |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-----|----------------|
| <u>-LOTTO I:</u> | (E. 287.700 | + E. 172.620) | : 2 | = Euro 230.160 |
| <u>-LOTTO II:</u> | | | | |
| -sub 711: | (E. 44.000 | + E. 26.400) | : 2 | = " 35.200 |
| -sub 712: | (E. 32.765 | + " 19.659) | : 2 | = " 26.157 |
| -sub 713 | (" 34.265 | + " 29.559) | : 2 | = " 26.212 |
| -sub 714 | (" 31.700 | + " 19.020) | : 2 | = " 23.360 |
| <u>-LOTTO III:</u> | (" 867.600 | + " 520.060) | : 2 | = " 694.080 |
| <u>-LOTTO IV:</u> | (" 217.000 | + " 110.200) | : 2 | = " 163.510 |

0000000000

-GLI IMPORTI DELLA STIMA SOTTO ELENCATI SONO LE RISULTANZE
DEI VALORI MEDIATI SOPRA DESCRITTI APPLICANDO :

L'ART. 13 DEL D.M. 30/05/02

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| <u>-LOTTO I:</u> | E. 230.160 fino a E. 103.291 | = E. 1.146.56 |
| -E. 230.160 - E. 103.291 | = E. 126.599x0.5684 | = " 721.12 |
| | | = E. 1.867.68 |
| <u>-LOTTO II:</u> | | |
| -sub 711 | E. 35.200 fino a E. 25.822 | = " 465.64 |
| -E. 35.200 - E. 25.822 | = " 9.378x1.211 | = " 113.57 |
| | | = E. 579.21 |
| -sub 712 | E. 25.157 e fino a E. 25822 | = E. 465.64 |
| -E. 26.157 - E. 25.822 | = E. 335x 1.211 | = " 4.05 |
| | | = E. 469.69 |
| -sub 713 | E. 26.212 e fino a E. 25.822 | = E. 455.64 |
| -E. 26.212 - E. 25.822 | = E. 3.90X 1.211 | = " 4.72 |
| | | = E. 470.36 |
| -sub 714 | E. 23.360 e fino a E. 10.329 | = E. 203.87 |
| -E. 23.360 - E. 10.329 | = E. 13.031x1.6895 | = " 219.48 |
| | | = E. 423.35 |
| <u>-LOTTO III:</u> | E. 694.080 e fino a E. 516.456 | = E. 2.271.26 |
| -Euro 694.080 - E. 516.456 | = E. 177.624 x 0.0947 | = " 219.48 |
| | | = E. 2.439.4 |
| <u>-LOTTO IV:</u> | E. 163.510 e fino a E. 103.291 | = E. 1.146.56 |
| -Euro 163.510 - E. 103.291 | = E. 60.219.x.0.564 | = " 342.28 |
| | | = E. 1.488.8 |

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

- O N O R A R I O --COMPENSO DI PERITI PER CONSULENZE IN MATERIA DI ESTIMO-(Art. 13 tabella D.M. 30/05/02)-IMPORTI MEDIATI--LOTTO I- = Euro 1.867.88-LOTTO II-

-1) sub 711 = Euro 579.21

-2) " 712 = " 469.69

-3) " 713 = " 470.36

-4) = 714 = " 423.35

= Euro 1.942.61

-LOTTO III-

= " 2.439.46

-LOTTO IV-

= " 1.488.84

 TOTALE Euro 7.738.59


-RIMOBORSI A FORFAIT (immobili Milano) = Euro 350.00

-IMMOBILI POSTERIORI (oltre mq. 200) = " 900.00

-IMPORTO COMPLESSIVO da liquidare- = " 8.988.59

 % segue:

- A L L E G A T I -

- 1 CERTIFICATO CATASTALE (in fotocopia)
- 2 LICENZA EDIDIZIA "
- 3 ABITABILITA' "
- 4 CONTRATTI DI AFFITTO "
- 5  "
- 6 LETTERA RACC.TA "

-NB: I suddetti contratti e i certificati ipocatastali con le relative planimetrie storiche ventennali sono a dsposizione presso lo studio del C.T.U., in copia originale.

1) CERTIFICATO CATASTALE
Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2016

Data: 16/06/2016 - Ora: 08.41.54

Segue

Visura n.: MI0295463 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Denominazione: CEDRONE |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti nel comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO (Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|------------------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 492 | 41 | 706 | 3 | | A/10 | 2 | 5 vani | Totale: 112 m ² | Euro 2.052,92 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 2 | | 492 | 84 | 702 | 1 | | C/2 | 9 | 2 m ² | Totale: 79 m ² | Euro 8,37 L. 16.200 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 3 | | 492 | 41 | 711 | 3 | | C/2 | 8 | 120 m ² | Totale: 124 m ² | Euro 427,63 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 4 | | 492 | 41 | 712 | 3 | | C/2 | 8 | 60 m ² | Totale: 64 m ² | Euro 213,81 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 5 | | 492 | 41 | 713 | 3 | | C/2 | 8 | 60 m ² | Totale: 65 m ² | Euro 213,81 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 6 | | 492 | 41 | 714 | 3 | | C/2 | 8 | 60 m ² | Totale: 65 m ² | Euro 213,81 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2016

Data: 16/06/2016 - Ora: 08.41.55

Fine

Visura n.: MI0295463 Pag: 3

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO (Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 492 | 41 | 735 | 3 | | C/1 | 11 | 222 m ² | Totale: 260 m ² | Euro 7.131,44 | VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| | | | 84 | 705 | | | | | | | | | |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (I) Proprietà per 1/1 |

Totale Generale: vani 10,5 m² 524 Rendita: Euro 12.520,00

Unità immobiliari n. 8

Ricevuta n. 96104

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CATTANEO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2) CERTIFICATO CATASTALE-

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2016

Data: 16/06/2016 - Ora: 08.41.54

Segue

Visura n.: MI0295463 Pag: 2

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----|----|-----|---|--|------|---|----------|----------------------------|---------------|---|----------------------|
| 7 | | 492 | 41 | 720 | 3 | | A/10 | 2 | 5,5 vani | Totale: 128 m ² | Euro 2.258,21 | VIA GAUDENZIO RANTOLI n. 28/15 piano: S1; VARIAZIONE del 12/11/2015 protocollo n. MI0730354 in atti dal 12/11/2015 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 344623.1/2015) | Annotazione Notifica |
|---|--|-----|----|-----|---|--|------|---|----------|----------------------------|---------------|---|----------------------|

- Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
 - Immobile 2: Annotazione: rendita catastale preposta d.m.701/94
 - Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
 - Immobile 4: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
 - Immobile 5: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
 - Immobile 6: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
 - Immobile 7: Annotazione: di stadio; verifica della corretta associazione della zona censuaria e conseguente determinazione della rendita
- Notifica: effettuata il 18/12/2015 con prot. n. MI0731352/2015 del 13/11/15
- Totale: vani 10,5 m² 302 Rendita: Euro 5.388,56

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATA GRAFICA | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|----------------|---|
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2006 protocollo n. MI0337701 Voltura in atti dal 11/04/2008 Repertorio n. [redacted] Sede: MILANO n. 4049 del 20/07/2006 CESSIONE DI QUOTA (n. 32097.1/2008) | [redacted] | (1) Proprietà per 1/1 Sede: [redacted] Registrazione: UR |

-1) LICENZA EDILIZIA-

COMUNE DI MILANO - RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

169038/1696/1956

Milano, li 27 settembre 1966

LICENZE PER OPERE EDILIZIE IN

VIA G. FARFOLI N. 29/15

Unita la Commissione Edilizia:

A' fini e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento comunale edilizio e non
le riserve di cui all'art. 6 di detto Regolamento, nonché senza
prejudizio di ogni tassa e diritto esigibile, è concessa LICENZA n. 1, richiesta da
SAGG. G. [redacted] e C. [redacted] domiciliati

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri 61169/1694/1956
alle seguenti condizioni:

1°) dovranno essere osservati tutti le vigenti prescrizioni di edilizia, di igiene, di pubblica
sicurezza ed edilizia e di legittimità;

2°) entro il termine che verrà fissato con apposito avviso della Giunta Regionale
che precederà il pagamento della tassa edilizia della
tassa per esente proposta in 200.000 e per visita di controllo in L. 2.000.000
diritti esigibili L. 4.000.000.

3°) si ordinando di essere da eseguirsi in immobile
interamente dal F.R.G. dovrà essere celebrato presso
la Direzione Urbanistica - Piano Regolatore, nel
termine di giorni SESSANTA, atto pubblico di con-

Copia in conformità del documento
presente in atti in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge
Milano, 20 GIU. 2016



-2) LICENZA EDILIZIA-

esistente dal quale risulta che, ove il Comune suddetto venga all'esperto dello stabile per esecuzione del P.R., non si terrà conto agli effetti della determinazione dell'indennità, né delle opere eseguite, né dell'incremento di valore che, eventualmente, fosse derivato alla proprietà dalla esecuzione delle opere suddette. Entro giorni VENTI dalla data della presente, dovrà essere designato il notaio per la celebrazione dell'atto stesso;

4°) mandando all'igiana e sui tipi la firma dell'ispettore dei lavori, la responsabilità della loro esecuzione spetta - a sensi dell'art.3 del Regolamento Edilizio - al proprietario ed al tecnico direttore delle opere;

5°) dovrà essere richiesta, prima dell'inizio delle opere, a sensi dell'art.9 del R.G.E., la determinazione dei punti fissi di linea e di livello del fabbricato;

6°) si comanda lo scarico delle acque meteoriche e delle acque non meteoriche, chiarificate a senso di forma settica, e di acque decantate nella rete collettoria di fogatura esistente in fragio alla proprietà. Dovranno essere corrisposti al Comune la somme di L. 47.760- quale anticipo quota fissa e un prelievo annuo di L. 1.300% a riconoscimento della prov-

Copia in conformità del documento
presente in atti in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge
Milano, 20 GIU. 2016

visibilità della presente concessione.

OPERE E LAVORI AUTORIZZATI:

Costruzione fabbricati di un piano fuori terra ad uso di uffici, abitazioni, rimbotta di carico e scarico merci ed annessi servizi, conformemente ai tipi contraddistinti nel numero della presente licenza; R.R.-L'occupazione della costruzione è subordinata alla licenza prevista dall'art.124 del Regolamento Comunale d'Igiene.

P.IL SINDACO

L'ASSESSORE



Copia in conformità del documento
presente in atti in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge
Milano, 20 GIU. 2016



PRESA D'ATTO



COMUNE DI MILANO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

UFFICIO ABITABILITA'

ATTI
N. [redacted] P. G. 1998
N. [redacted] R. I.

OGGETTO: immobile in
VIA FANTOLI 28/15

Vista la richiesta di Licenza di Abitabilità in data 05 agosto 98 con atti p.n. relative all'immobile in oggetto,
Visto il D.P.R. N. 425 del 22/04/94

Visti gli atti d'ufficio

SI PRENDE ATTO

che a decorrere dal giorno 02 novembre 1998, è attestata l'abitabilità ai sensi dell'art. 4.3 del D.P.R. 425 del 22/04/94, per i seguenti locali del predetto stabile con le destinazioni rispettivamente indicate:

PIANO SEMINTERRATO

- : N. 1 dormitorio
- : N. 1 mensa
- : N. 2 magazzini
- : N. 2 gabinetti
- : N. 2 docce
- : N. 1 aari w.c.
- : N. 1 disimpegno
- : N. 1 alloggio (N. 3 locali uso abitazione portiere, N. 1 cabina cottura, N. 1 bagno w.c., N. 1 disimpegno)
- : N. 2 uffici
- : N. 1 archivio
- : N. 1 gabinetto
- : N. 1 ripostiglio
- : N. 1 aari w.c.
- : N. 1 disimpegno

PIANO RIALZATO

-1)

ABITABILITA'

Si comunica in ogni caso che:

- Viene fatta salva ogni riserva circa la regolarità dei mezzi di scarico delle acque, per i quali si farà luogo a collaudo separato.
- Per l'esercizio dell'attività indicata nel decreto del Ministero degli Interni 16/02/82 il titolare dovrà essere in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi di cui alla Legge 26/07/65 n. 996.

La "presa d'Atto" dovrà essere ritirata presso l'Ufficio Rilascio Concessioni del Settore Edilizia Privata - Via Pirelli, 39 - 3° piano corpo basso - St. 8 (dalle ore 9,00 alle ore 12,00 tutti i giorni feriali escluso il sabato) - direttamente dalla S.V. o a mezzo di persona regolarmente munita di delega scritta.

Il ritiro della suddetta "Presa d'Atto" è subordinato al pagamento, in contanti, di Lire 70.650= per marche errate, diritti di Segreteria e rimborso spese, così come disposta dalla Delibera 494/92 e successive modificazioni, in ottemperanza al D.L. 8/93 convertito nella Legge 68 del 19/02/93, da effettuarsi direttamente presso lo Ufficio Rilascio Concessioni, all'atto del ritiro della medesima.

li. 0 2 NOV. 1998

Per. Sig.



Tutti Proprietari

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Dr. [redacted]

V. Assistente di Settore



Copia in conformità del documento
presente in atti in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge
Milano, 20 GIU. 2016

Copia in conformità del documento
presente in atti in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge
Milano, 20 GIU. 2016



che a decorrere dal giorno 02 novembre 1998, è attestata l'abitabilità ai sensi dell'art. 4.3 del D.P.R. 425 del 22/04/94, per i seguenti locali del predetto stabile con le destinazioni rispettivamente indicate:

PIANO SEMINTERRATO

- : N. 1 dormitorio
- : N. 1 mensa
- : N. 2 magazzini
- : N. 2 gabinetti
- : N. 2 docce
- : N. 1 aari w.c.
- : N. 1 disimpegno
- : N. 1 alloggio (N. 3 locali uso abitazione portiere, N. 1 cabina cottura, N. 1 bagno w.c., N. 1 disimpegno)
- : N. 2 uffici
- : N. 1 archivio
- : N. 1 gabinetto
- : N. 1 ripostiglio
- : N. 1 aari w.c.
- : N. 1 disimpegno

PIANO RIALZATO

1) 1° CONTRATTO D'AFFITTO-

6)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

TRA:

la Ditta [redacted] con sede in [redacted], V. [redacted]
 codice fiscale [redacted] con Legale Rappresentante [redacted]
 il 14/05/1949 codice fiscale [redacted] di seguito
 denominata parte Locatrice;

il Sig. [redacted] residente a [redacted]
 codice fiscale [redacted]

il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 residente a [redacted]
 VZA G. [redacted] di seguito denominata parte
 Conduttrice;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in MILANO (MI), VIA G. FANTOLI n. 28/15, piano 5, interno 709, composto di n. 4 vani utili, n. 2 accessori, n. 1 ingresso, superficie 227,00 MQ, con estremi catastali identificati da zona 3, classe 2, consistenza 5,00, Foglio 492, particella numeratore 41, subalberno 709, rendita catastale Euro 2.458,21.

La parte conduttrice adibirà l'immobile ad uso UFFICIO.

L'immobile sito in MILANO (MI), VIA G. FANTOLI n. 28/15, piano 5, interno 709, composto di n. 4 vani utili, n. 2 accessori, n. 1 ingresso, superficie 127,00 MQ, con estremi catastali identificati da zona 3, classe 2, consistenza 5,00, foglio 492, particella numeratore 41, subalberno 709, rendita catastale Euro 2.258,21.

La parte conduttrice adibirà l'immobile ad uso UFFICIO.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà decorrenza dal 01/01/2011 con regolare scadenza il 31/12/2015. B' data facoltà alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Art. 3 - DETERMINAZIONE / PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone mensile stabilito e accertato dalle parti è pari ad Euro 1.150,00 (MILLECENCOTTOINQUANTA/00) pagabili in 12 rate ANTICIPATE di Euro 1.150,00 (MILLECENCOTTOINQUANTA/00) ciascuna. Il canone andrà versato alla Banca [redacted] sul C/c IBAN: [redacted] Il pagamento dovrà obbligatoriamente avvenire entro i primi 5 giorni di ogni mese presso persone e enti indicati dalla parte proprietaria. In caso di ritardo nel pagamento del canone e di quant'altro dovuto, la parte conduttrice sarà tenuta, anche senza l'intimidazione di cui all'art. 1319 Codice Civile, a corrispondere gli interessi maturati da calcolarsi ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto in essere al momento in cui la mora si è verificata maggiorato di 3 punti percentuali, cui verranno aggiunte le eventuali spese sostenute dalla parte locatrice. Rimane comunque salvo il diritto della medesima parte locatrice alla risoluzione del contratto con conseguente risarcimento di ogni maggior danno subito dalla medesima. Il pagamento non potrà venire ritardato o sospeso dalla parte conduttrice per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Art. 4 - MODALITA' E MISURA DELL'AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Il canone di locazione così stabilito sarà aggiornato in maniera automatica nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento verrà notificato dalla

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

-2) 4° CONTRATTO D'AFFITTO-

parte locatrice con SEVERICE RICHIESTA NEL PROSPETTO MENSOLE DI PAGAMENTO DEL CANONE anche in ritardo e l'aggiornamento decorre dal mese di competenza.

Art. 5 - STATO DELLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, oltre agli arredi ed attrezzi forniti dal locatore come da allegato al presente contratto, e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso.

Il locatore dichiara che i medesimi beni mobili ed immobili sono esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di coloro che lo utilizzano.

Art. 6 - DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE

Sono a carico della parte conduttrice tutte quelle spese relative alla manutenzione ordinaria dei locali al fine di mantenere efficienti gli impianti. Sono pure a suo carico le eventuali spese condominiali di sua spettanza, in specie, le tasse per i rifiuti solidi urbani, per gli scarichi fognari e quant'altro di sua competenza legato all'utilizzo dell'immobile. Essa è obbligata a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sicché sono ad esclusivo suo carico tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici e altri, compresa le riparazioni di porte e finestre, e la sostituzione di vetri. La parte conduttrice, nell'uso di locali ed impianti, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa e altre conseguenze dall'inadempienza di tale obbligo.

La parte conduttrice prende in consegna, ai sensi dell'art. 1567 Codice Civile,

l'immobile suddetto, osservando la diligenza del buon padre di famiglia. Ogni altra destinazione alternativa a quanto stabilito sarà considerata come inadempimento contrattuale. La parte conduttrice libera la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità e qualsiasi altra causa purché non riconducibile all'omissione di interventi di manutenzione ordinaria di competenza della stessa conduttrice. La medesima parte conduttrice si obbliga a rispedire puntualmente dei danni causati da lei e da tutte le persone che essa ha ammesso anche temporaneamente nei locali.

Resta a carico del locatore l'onere della manutenzione straordinaria.

Art. 7 - POTERI DELLA PARTE LOCATRICE

La parte locatrice potrà ispezionare o fare ispezionare, previo accordo con la parte conduttrice, l'immobile locato e i relativi impianti, allo scopo di constatare lo stato d'uso ed eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le opere ritenute necessarie dalla parte locatrice, senza obbligo di compenso anche se le medesime durassero oltre venti giorni e non avessero carattere d'urgenza.

Art. 8 - DIVIETI ALLA PARTE CONDUTTRICE

E' vietato il subaffitto di tutto o parte dei locali oggetto del presente contratto.

Art. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIA

Al momento della firma del presente contratto la parte conduttrice non verserà deposito cauzionale.

Art. 10 - PROCEDURA AUTORIZZATIVA ALLE MIGLIORIE

Qualsiasi miglioria o variazione dell'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice, che al momento della risoluzione del contratto pagherà al conduttore la minor somma tra la spesa ed il valore del

risultato utile al tempo della consegna.

Art. 1. - OBBLIGHI DELLA PARTE CONDUTTRICE AL RILASCIO DEI LOCALI

Al momento del rilascio dei locali, la parte conduttrice dovrà restituire l'immobile locato con gli impianti funzionanti, gli infissi e i locali puliti e affrescati ex novo.

Art. 12 - SPESE CONTRATTUALI ED AUTORIZZAZIONI

12.1 Le spese e gli oneri derivanti dalla stipulazione e redazione del presente contratto sono a carico del locatore;

12.2 la registrazione iniziale ed i bolli del contratto sono a carico del conduttore;

12.3 L'imposta di registro per i rinnovi annuali è a carico delle parti contraenti in eguale misura tra le parti.

Art. 13 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente regolato dal presente contratto, le parti si riferanno alle norme vigenti in materia di locazione previste dal Codice Civile e dalla legislazione successiva.

fatto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 09/01/2011

La parte locatrice

La parte conduttrice

[Redacted signature area]

-1) 2° CONTRATTO D'AFFITTO-

Koco 634

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

TRA:
la Ditta [redacted] con sede in [redacted] VIA G.
[redacted] codice fiscale [redacted] con Legale Rappresentante [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] di seguito denominata parte Locatrice;

E:
la Ditta [redacted] DI [redacted] con sede in [redacted] VIA
[redacted] codice fiscale [redacted] con Legale Rappresentante [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] di seguito denominata parte Conduttrice;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

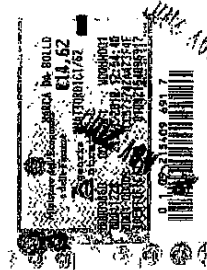
Art. 1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE
Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in MILANO (MI), VIA G. FANTOLI n. 28/15, piano R, interno 713, composto di n. 1 vani utili, n. 1 ingressi, superficie 60,00 MQ, con estremi catastali identificati da zona 3, classe 8, consistenza 60,00, foglio 492, particella numeratore 41, subalterno 713, categoria C02, rendita catastale Euro 213,81.

La parte conduttrice adibirà l'immobile ad uso MAGAZZINO. EVENTUALI MODIFICHE DELLO STATO DELL'IMMOBILE DOVRANNO ESSERE AUTORIZZATE PER ISCRITTO.

I SERVIZI IGIENICI, SONO QUELLI CONDOMINIALI ACCESSIBILI CON CHIAVE, DI CUI LE PULIZIE, SARANNO RIPARTITE TRA I CONDOMINI UTILIZZATORI.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà decorrenza dal 01/12/2010 con regolare scadenza il 30/11/2016. E' data facoltà alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto



dando avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Art. 3 - DETERMINAZIONE / PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone mensile stabilito e accertato dalle parti è pari ad Euro 550,00 (CINQUECENTOCINQUANTA/00) pagabili in 12 rate ANTICIPATE di Euro 550,00 (CINQUECENTOCINQUANTA/00) ciascuna. Il canone andrà versato alla Banca [redacted] sul C/C IBAN: [redacted] IL CANONE

E' ASSEGNETTO AD IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO (IVA). Il pagamento dovrà

obbligatoriamente avvenire entro i primi 5 giorni di ogni mese presso persone o enti indicati dalla parte proprietaria. In caso di ritardo nel pagamento del canone e di

quant'altro dovuto, la parte conduttrice sarà tenuta, anche senza l'intimidazione di cui all'art. 1219 Codice Civile, a corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi

ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto in essere al momento in cui la mora si è verificata maggiorato di 3 punti percentuali, cui verranno aggiunte le eventuali

spese sostenute dalla parte locatrice. Rimane comunque salvo il diritto della medesima parte locatrice alla risoluzione del contratto con conseguente risarcimento

di ogni maggior danno subito dalla medesima. Il pagamento non potrà venire ritardato o sospeso dalla parte conduttrice per alcuna ragione o motivo, salvo restando il

separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Si conviene inoltre il pagamento delle spese condominiali che a solo titolo

indicativo vengono quantificate in euro 960,00 annue salvo conguaglio.

Art. 4 - MODALITA' E MISURA DELL'AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Il canone di locazione così stabilito sarà aggiornato in maniera automatica nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento verrà notificato dalla

parte locatrice con lettera semplice o in bolletta direttamente e decorrerà dal periodo di maturazione dell'aumento anche se non richiesto tempestivamente.

Art. 5 - STATO DELLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile, oltre agli arredi ed attrezzi forniti dal Locatore come da allegato al presente contratto, e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso.

Il locatore dichiara che i medesimi beni mobile ed immobili sono esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di coloro che lo utilizzano.

Art. 6 - DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE

Sono a carico della parte conduttrice tutte quelle spese relative alla manutenzione ordinaria dei locali al fine di mantenere efficienti gli impianti. Sono pure a suo carico le eventuali spese condominiali di sua spettanza, in specie, le tasse per i rifiuti solidi urbani, per gli scarichi fognari e quant'altro di sua competenza legato all'utilizzo dell'immobile. Essa è obbligata a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sicché sono ad esclusivo suo carico tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici e altri, compresa le riparazioni di porte e finestre, e la sostituzione di vetri. La parte conduttrice, nell'uso di locali ed impianti, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa e altre conseguenze dall'inadempienza di tale obbligo.

La parte conduttrice prende in consegna, ai sensi dell'art. 1567 Codice Civile,

l'immobile suddetto, osservando la diligenza del buon padre di famiglia. Ogni altra destinazione alternativa a quanto stabilito sarà considerato come inadempimento contrattuale. La parte conduttrice libera la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità e qualsiasi altra causa purché non riconducibile all'omissione di interventi di manutenzione ordinaria di competenza della stessa conduttrice. La medesima parte conduttrice si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati da lei e da tutte le persone che essa ha ammesso anche temporaneamente nei locali.

Resta a carico del locatore l'onere della manutenzione straordinaria.

Art. 7 - POTERI DELLA PARTE LOCATRICE

La parte locatrice potrà ispezionare o fare ispezionare, previo accordo con la parte conduttrice, l'immobile locato e i relativi impianti, allo scopo di constatarne lo stato d'uso ed eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le opere ritenute necessarie dalla parte locatrice, senza obbligo di compenso anche se le medesime durassero oltre venti giorni e non avessero carattere d'urgenza.

Art. 8 - DIVIETI ALLA PARTE CONDUTTRICE

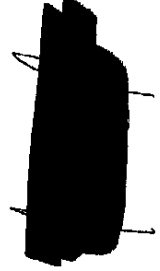
E' vietato il subaffitto di tutto o parte dei locali oggetto del presente contratto. E' fatto divieto ai condomini di parcheggiare AUTOMEZZI O MOTOVEICOLI o altri mezzi al di fuori dei propri spazi assegnati.

Art. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIA

Al momento della firma del presente contratto la parte conduttrice non verserà deposito cauzionale.

Art. 10 - PROCEDURA AUTORIZZATIVA ALLE MIGLIORIE

Qualsiasi miglioria o variazione dell'immobile dovrà essere preventivamente



-3) 2° CONTRATTO DI AFFITTO-

autorizzata per iscritto dalla parte locatrice, che al momento della risoluzione del contratto pagherà al conduttore la minor somma tra la spesa ed il valore del risultato utile al tempo della consegna.

Art. 11 - OBBLIGHI DELLA PARTE CONDUTTRICE AL RILASCIO DEI LOCALI

Al momento del rilascio dei locali, la parte conduttrice dovrà restituire l'immobile locato con gli impianti funzionanti, gli infissi e i locali puliti e affrescati ex novo.

Art. 12 - SPESE CONTRATTUALI ED AUTORIZZAZIONI

12.1 Le spese e gli oneri derivanti dalla stipulazione e redazione del presente contratto sono a carico del locatore;

12.2 la registrazione iniziale ed i bolli del contratto sono a carico del conduttore;

12.3 l'imposta di registro per i rinnovi annuali è a carico delle parti contraenti in eguale misura tra le parti.

Art. 13 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente regolato dal presente contratto, le parti si riferanno alle norme vigenti in materia di locazione previste dal Codice Civile e dalla legislazione successiva.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 25/11/2010



La parte locatrice

La parte conduttrice

-2) 3° CONTRATTO DI AFFITTO-

2.131.44. La parte conduttrice adibirà l'immobile ad USO RISTORANTE APERTO AL PUBBLICO. Di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO
Il contratto avrà durata dal 01/02/2012 al 31/01/2013. Il conduttore si impegna a recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Art. 3 - DETERMINAZIONE / PAGAMENTO DEL CANONE
Il canone annuo stabilito e accettato dalle parti è pari ad Euro 600,00 (SEICENTO/00); pagabili in 1 rate ANTICIPATE di € 600,00 (SEICENTO/00) ciascuna, a partire dal 28/02/2012. Il canone andrà versato ai a Banca.

Art. 4 - MODALITA' E MISURA DELL'AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE
Il canone di locazione così stabilito sarà aggiornato in maniera aritmetica nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento verrà notificato dal locatore con lettera raccomandata.

Art. 5 - DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIA; NESSUNA.
Art. 5 - ALTRE CLAUSOLE

Si conviene che detto contratto stipulato per 20 anni allo scopo di permettere alla Società conduttrice di effettuare gli investimenti necessari allo sfruttamento dell'immobile locato. Tenendo presente sin d'ora che tutte le autorizzazioni necessarie ad eventuali modifiche strutturali e di ampliamento della superficie (SAP) è a carico del conduttore sia per le parti tecniche e progettuali sia di realizzazione per le quali la proprietà concede espresso sin d'ora per allora senza poter pretendere nessun compenso per detta funzione se non il canone di affitto pattuito.

Si conferma che eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria conservativa ed incrementativa del patrimonio locato è ad esclusivo carico del conduttore. Per tali ragioni il canone è fissato in 20 (venti) anni senza ulteriore proroga di cui al conduttore verrà lasciato un anno sabbatico senza canone ovvero l'anno di scadenza del contratto. Il presente contratto è inadempibile senza il consenso scritto della locataria.

Letto, confermato e sottoscritto.
MILANO, li 04/02/2012
Il locatore
Il conduttore

APPROVAZIONE SPECIFICA: Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del C.C., le parti dichiarano di aver preso visione di tutte le clausole contenute nel presente contratto, in particolare:

- Art.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE;
 - Art.2 DURATA DEL CONTRATTO;
 - Art.3 DETERMINAZIONE DEL CANONE;
 - Art.4 MODALITA' E MISURE DELL'AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE;
 - Art.5 DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIA;
 - Art.6 ALTRE CLAUSOLE;
- e di approvare integralmente.
- Letto, confermato e sottoscritto
Il locatore
Il conduttore

04/02/2012

BIH4 YN00529 * [REDACTED] * 03/11/16 11:00:05
 IDEB 1 ONE-MI * [REDACTED] INQUIRY DEBITO CONTRIBUENTE * PAG 3 DI 3
 IDEB 1 IF2 2 ISPA 3 [REDACTED]
 C.Fiscale [REDACTED] P [REDACTED] DI [REDACTED]

Al 3.11.2016 S Deb. T Met.Sos. N Det. Solo cart N Stp O Ante T Liq S DefAg N
 --- 11.11.2016 --- 14.11.2016 --- 15.11.2016 ---
 IMPOSTA LORDA 121.916,92 121.916,92 121.916,92
 DIRITTI DI NOTI 189,02 189,02 189,02
 AGGIO A CAR.C 9.509,87 9.509,87 9.509,87
 AGGIO A RECUP * 2,38 2,38 2,38
 AGGIO CRE SU MO 879,42 880,28 880,58
 MORA 48.360,43 48.393,14 48.404,01
 MORA A RECUP * 37,62 37,62 37,62
 DIRITTI TABELLA 5.148,28 5.148,28 5.148,28
 SPESE FIE' DI L 5,56 5,56 5,56

Totale in EUR 186.049,50 186.083,07 186.094,24

9071 PF7 (- PAGINA) PF8 (+ PAGINA) PF5 (- MAPPA) PF6 (+ MAPPA)

-RACCOMANDATA R/R+

Milano, 20/07/16

15)

e p. C:
Spett. Sivag spa
all'attenzione Sig.
Ricciardi Luigi
REDECESSIO di SEGRATE

Spett;
[redacted] di
Via Gaudenzio Fantoli 28/15
M I L A N O - 20138

-OGGETTO: incarico quale esperto immobiliare del tribunale civile di Milano, procedura "Esecuzioni Immobiliari" porr-
tante n° di R.G: 3439/13, per stima di bene immobiliare sito
in via Gaudenzio Fantoli n° 28/15 a Milano.

Con la presente, in base all'incarico di cui in
oggetto, fisso l'inizio delle operazioni peritali di soprall-
luogo, con accesso all'immobile di via Gaudenzio Fantoli 28/15
a Milano, per il giorno:

07/09/16 alle ore 10.00

Prego confermare il suddetto appuntamento median-
te comunicazione telefonica o E Mail, anche per eventuali
variazioni di giorno e ora a:

-geom. E. Cattaneo tel: 02/40072219-
-E Mail: edgardo.cattaneo@gmail.com-

In caso di Vs. mancata risposta o comunicazione
di merito, faccio presente che sarò sul posto alla suddetta
data e ora, unitamente al sig. Ricciardi Luigi custode
giudiziale.

In attesa di vs. comunicazione, colgo l'occasio-
ne per porgere i miei piu' cordiali saluti.=-



-Si allega:
-Copia del provvedimento mediante il verbale di giuramento.=
-Atto di pignoramento.

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-TRIBUNALE CIVILE DI MILANO-
-G.E: DR.ssa Simonetta SCIRPO-
-Sez.ne 3 -ESECUZIONI IMMOBILIARI-

*le parti
sentenza
di stephano
Cattaneo*

-R.G: 3439/2013-

-SUPPLEMENTO DI PERIZIA DEPOSITATA IL 22/12/2016-

-PROCEDURA GIUDIZIALE:

-PROMOSSA-

-da [redacted] a: con il procuratore legale A.vv. [redacted]

[redacted] studio in via [redacted]

tel. [redacted] - fax: [redacted].

Email: [redacted]

CON L'INTERVENTO:

-MEDIANTE ATTI GIUDIZIARI art. 563 c. p. o.

1) [redacted] con il procuratore legale studio

[redacted] - [redacted]

[redacted] - Tel. [redacted] Fax: [redacted]

Email: [redacted]

PEC: [redacted]

2) [redacted] con l'agenzia delle riscossioni
tributi.

-CONTRO:

- [redacted] di [redacted]

[redacted] - [redacted]

Cellulare: [redacted]

Email: [redacted]

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

-CHIARIMENTI E PRECISAZIONI DEL SOTTOSCRITTO C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI DEI LEGALI CREDITORI [REDACTED] e [REDACTED] all'udienza del 31/01/2017.

- 1) La percentuale in detrazione del 40% stabilita ai lotti I-II-III-IV- considerati occupati é stata vagliata e valutata in considerazione del contratto di affitto tra [REDACTED] e [REDACTED] di bensì 20 anni dal 01/12/2002 al 31/01/2032 antecedente all'atto di pignoramento -(vedi pag.na 11 della relazione)

0000000

- 2) L'IMMOBILE portante al catasto FG: 492; MAP.le:41 sub 721 é stato interpretato dal s.to C.T.U. in base alla planimetria catastale elaborata da un tecnico preposto con la dicitura "PIANO PRIMO SOTTOTETTO"poi constatato in loco di altra proprieta' (vedi 4 copie planimetrie e certificati catastali ALLEGATO A).

A seguito di successiva indagine presso il catasto (21/03/17) si é constatato che la piccola porzione d'immobile Fg. 492 Map.le 41 sub 721 (mq. 18 catastali) corrisponde al corridoio e la scala di accesso dal piano terreno al 1° sotterraneo dell'immobile già stimato al FG: 492; Map.le: 41 sub 720 corrispondente al lotto IV cat.ria A/10 (uffici); nella valutazione dell'immobile suddetto (lotto IV) é stato tenuto presente l'incidenza del costo per il corridoio e la scala di accesso dal piano terreno al sotterraneo portante ora: Fg. 492; Map.le 41 sub 721.

00000000

- 3)A riguardo ai lavori di sostituzione della copertura "IN ETERNIT" di E. 55.000 (pag. 53 della relazione)é stata evidenziata in base alle eventuali leggi in corso d'attuazione.

000000

GEOMETRA EDGARDO CATTANEO

3) A seguito delle copie trasmesse ultimamente al s.to C.T.U. dai legali [redacted] e [redacted], riferenti agli atti giudiziale art. 563 cpc depositati a suo tempo in cancelleria si precisa che:

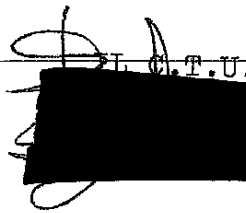
- a) [redacted] con studio legale [redacted] ha depositato il 10/07/14 atto quale creditrice di Euro 34.399,99.= alla suddetta data (vedi 2 copie ALLEGATO B)
- b) [redacted]: risulta dall'atto depositato il 24/10/14 creditrice dell'importo pari a Euro 178.217,99.= alla suddetta data e, che attualmente in data 03/11/16 a seguito ispezione del s.to C.T.U presso Equitalia é stato rilevato un importo di Euro 186.094,24.=(vedi 2 copie ALLEGATO C)

0000000

IN DEFINITIVA l'importo dei lotti I - II - III - IV considerati occupati (pagina 53 della relazione depositata il 22/12/2016) risulta pari a EURO 889.018,00.=

Con osservanza

Milano: 04/04/2017


[redacted]
[redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0825753 del 13/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Fantoli

civ. 28/15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 492

Particella: 41

Subalterno: 721

Compilata da:

Gualtieri Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

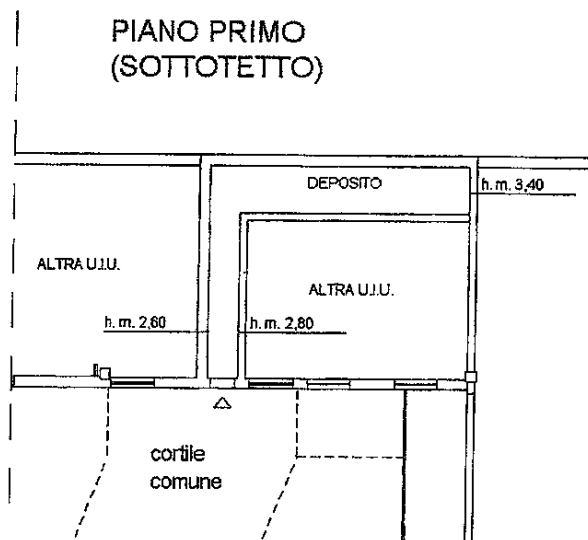
Prov. Milano

N. 5198

Scheda n. 1

Scala 1:200

-ALLEGATO A-



VIA FANTOLI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2016 - Comune di MILANO (P205) - Foglio: 492 Particella: 41 - Subalterno 721 >
VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 15/07/2016 - n. MI0373002 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO

Per scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0811754 del 06/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Fantoli

civ. 28/15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 492

Particella: 41

Subalterno: 720

Compilata da:

Gualtieri Giuseppe

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

N. 5198

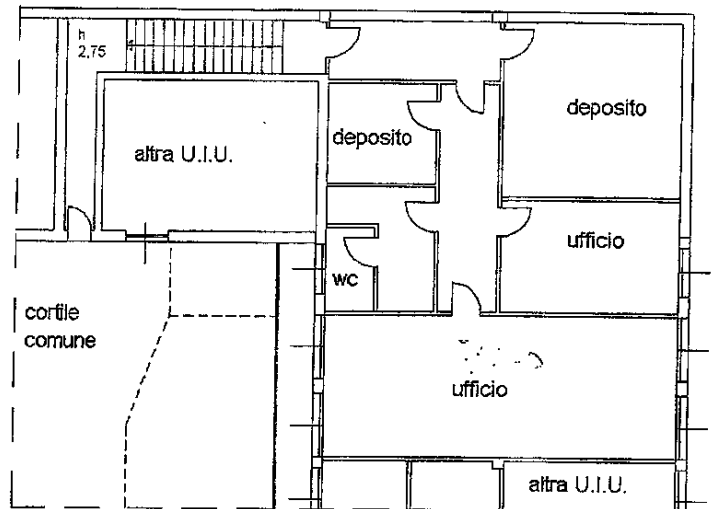
Scheda n. 1

Scala 1:200

-ALLEGATO A-

PIANO SEMINTERRATO

H. m. 3,00



VIA FANTOLI



Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/09/2016 - Comune di MILANO (MI0811754) - foglio. 492 Particella. 41 - Subalterno 720
VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2016 - n. MI0295508 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/07/2016

Data: 15/07/2016 - Ora: 09.03.41 Segue
Visura n.: MI0731359/2015 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di MILANO (Codice: F205) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di MILANO Foglio: 492 Particella: 41 Sub.: 721 |

INTESTATO

| | | |
|---|------------|----------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' |
|---|------------|----------------|

Unità immobiliare dal 12/11/2015

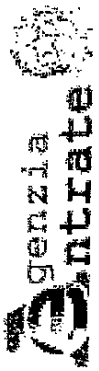
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 492 | 41 | 721 | 3 | | C/2 | 4 | 12 m ² | Totale: 18 m ² | Euro 22,31 | VARIAZIONE del 12/11/2015 protocollo n. MI07309355 in atti dal 12/11/2015 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 344624.1/2015) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| effettuata con prot. n. MI0731359/2015 del 13/11/15 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| di studio: verifica della corretta associazione della zona censuaria e conseguente determinazione della rendita | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| Partita | | | | | | | | | | | | |
| Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 492 - Particella 41

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 492 | 41 | 721 | 2 | | C/2 | 4 | 12 m ² | Totale: 18 m ² | Euro 18,59 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| , VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: 1; | | | | | | | | | | | | |
| classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 15/07/2016 - Ora: 09.03.41 Fine
Visura n.: MI0313012 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/07/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------------|-------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 492 | 41 | 721 | 2 | | C/2 | 4 | 12 m ² | | Euro 18,59 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2005 protocollo n. MI0829098 in atti dal 13/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 133113.1/2005) |
| Indirizzo: VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 28/15 piano: 1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------------|-------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 492 | 41 | 721 | 2 | | C/2 | 4 | 12 m ² | | Euro 18,59 | UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 13/12/2004 protocollo n. MI0825753 in atti dal 13/12/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9074.1/2004) |
| Indirizzo: VIA FANTOLI GAUDENZIO n. 28/15 piano: 1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 13/12/2004

| N. | DIRITTI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|---|------------|----------------|---------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 13/12/2004 protocollo n. MI0825753 in atti dal 13/12/2004 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 9074.1/2004) | | | |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 112940

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CATTANEO EDGARDO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RG.N. 3439/13 – DOTT. SCIRPO

ATTO DI INTERVENTO EX ART. 563 C.P.C. NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE

Nell'interesse della [redacted], (già [redacted]), con sede legale in [redacted] (MI) [redacted] C.F. e P.I.: [redacted], in persona del procuratore dott. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] domiciliato per la carica in [redacted] Corso [redacted], in virtù dei poteri conferitigli con procura a rogito notaio [redacted] di [redacted], rep. N. [redacted], raccolta n. [redacted] in data 28.07.2011, ed agli effetti del presente atto, rappresentata e difesa, dall'Avv. [redacted], C.F.: [redacted], elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in [redacted] quale richiede l'invio delle successive comunicazioni relative alla presente procedura anche a mezzo telefax al n. [redacted] ovvero a mezzo posta elettronica all'indirizzo [redacted] ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata [redacted]

Premesso che:

- che, in seguito a conforme ricorso dell'esponente, il Tribunale di Milano, con decreto ingiuntivo n. [redacted] RG [redacted] emesso il 25.06.2012, ha ingiunto alla [redacted] di [redacted], corrente in Milano (MI), Via Gaudenzio Fantoli n. 28/15, in persona del socio accomandatario sig. [redacted] residente in [redacted] a [redacted] di pagare alla ricorrente l'importo in linea capitale di € 27.185,21=, oltre a interessi di mora al saggio previsto dalla delibera n. 200/99 e dalla delibera n. 229/01 dell'Autorità per l'Energia

La sottoscritta [redacted] in persona del suo procuratore Dott. [redacted] (informata, ai sensi dell'art. 4, 3° comma, del d.lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto), delega a rappresentare e difendere la medesima società in ogni fase e grado del presente procedimento ed atti inerenti, conseguenti e successivi compreso il giudizio di opposizione, l'avv. [redacted] conferendo allo stesso tutti i poteri inerenti al mandato, compresi quelli di farsi sostituire e domiciliarsi e nominare presso qualsiasi foro altri avvocati, chiamare in causa terzi, transigere e conciliare sia giudizialmente che stragiudizialmente, rinunciare agli atti ed accettare altrui rinunzie, incassare somme e rilasciare quietanze, deferire e riferire giuramenti decisori, proporre gravami e domande riconvenzionali. Eleggo domicilio presso il suo studio legale, in [redacted]

A2A Energia S.p.A.

Il procuratore
Dott. [redacted]

Per autentica:
[redacted]

Elettrica e il Gas sul capitale dal di del dovuto al soddisfo, oltre alle spese legali liquidate in complessivi € 1.368,00=, nonché le successive occorrende, 12,5% rimborso forfettario, IVA e CPA come di legge;

- che il suddetto decreto ingiuntivo è stato notificato il 23-07-2012 e veniva munito di formula esecutiva il 21-01-2013 dal Tribunale di Milano;
- che nelle date del 1-12-2013 e 25-11-2013 veniva notificato atto di precetto rispettivamente alla debitrice e al socio accomandatario per complessivi Euro 34.839,99=, di cui Euro 27.185,21= per sorte capitale, Euro 1.820,90= per spese legali, Euro 344,75= per la tassa di registro ed Euro 5.489,13= per interessi di mora;
- che si è venuti a conoscenza che pende contro la [REDACTED], una procedura esecutiva immobiliare intentata da altro creditore;
- che la [REDACTED] intende quindi intervenire in detta procedura esecutiva onde partecipare alla distribuzione del ricavo d'asta a tutela del proprio diritto di credito.

Tutto ciò premesso, la [REDACTED], ut supra,

CHIEDE

di intervenire in qualità di creditore munito di titolo esecutivo nella procedura esecutiva immobiliare meglio identificata in epigrafe allo scopo di partecipare alla distribuzione del ricavo d'asta derivante dalla vendita dell'immobile in relazione al proprio credito per complessivi Euro 34.839,99=, di cui Euro 27.185,21= per sorte capitale, Euro 1.820,90= per spese legali, Euro 344,75= per la tassa di registro ed Euro 5.489,13= per interessi di mora;

Si produce: 1. originale decreto ingiuntivo n. 23455/12 del Tribunale di Milano reso esecutivo; 2. originale dell'atto di precetto del 15-11-2013.

Milano, li 10.07.2014

Avv. [REDACTED]

AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI
PER LA PROVINCIA DI MILANO

R.G.E. n° : 3439/13
G.E. Dr.: SCIRPO
Numero P.I.: IN2014MI00032350

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RICORSO PER INTERVENTO DI

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

| |
|------------------------|
| TRIBUNALE DI MILANO |
| SEZ. ESECUZIONI CIVILI |
| 19 NOV 2014 |
| Il Car... |

- creditore procedente -

CONTRO

- debitore esecutato -

RICORSO PER INTERVENTO DI

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

... direzione e coordinamento di ... socio unico, con sede in Milano Via ...
... iscritta al Registro delle Imprese di Milano, codice Fiscale e Partita Iva ...
... Agente della Riscossione dei Tributi per la Provincia di MILANO, in persona del Legale Rappresentante pro tempore a mezzo del sottoscritto
Procuratore ... CF ... giusta procura speciale numero n. 20.017/6.039, rilasciata dalla
Notaio Dott.ssa ... in data 28/06/2013, domiciliata ai fini della presente presso ... in
N ... Posta PEC: ...

PREMESSO

Che ... A. è creditrice nei confronti di ... DI ... della
somma di € 178.247,90 per imposte diverse, compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo allegati;
che sugli immobili già di proprietà di ... D. ... in corso la
procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe;
che pertanto, E ... ha interesse ad intervenire nel Giudizio di Esecuzione di cui sopra;

CHIEDE

Che la S.V. Ill.ma voglia ammettere ... A. a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata
dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € 178.247,90 compresi gli accessori
di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora
maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs.
26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 5,14 % annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i
diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo
depositata.

Milano, 24/10/2014
Allegati N° 33 estratti di ruolo

p. L'AGENTE DELLA RISCOSSIONE
[Signature]

BIH4 YN00529 * [REDACTED] * 03/11/16 11:00:05
IDEB 1 ONE-MI * [REDACTED] * PAG 3 DI 3
IDEB 1 IFA2 2 ISPA 3 [REDACTED]
C. Fiscale [REDACTED]

Al 3.11.2016 S Deb. T Net.Sos. N Det. Solo cart N Stp O Ante T Liq S DefAg N
--- 11.11.2016 --- 14.11.2016 --- 15.11.2016 ---
IMPOSTA LORDA 121.916,92 121.916,92 121.916,92
DIRITTI DI NOTI 189,02 189,02 189,02

AGGIO A CAR.C 9.509,87 9.509,87 9.509,87
AGGIO A RECUP * 2,38 2,38 2,38
AGGIO CTB SU MO 879,42 880,28 880,58
MORA 48.360,43 48.393,14 48.404,01
MORA A RECUP * 37,62 37,62 37,62
DIRITTI TABELLA 5.148,28 5.148,28 5.148,28
SPESE PIE' DI L 5,56 5,56 5,56

Totale in EUR 186.049,50 186.083,07 186.094,24

9071 PF7(- PAGINA) PF8(+ PAGINA) PF5(- MAPPA) PF6(+ MAPPA)