



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 60/2020

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma Dott.ssa **FLAVIANA BONIOLO**

Procedura promossa da

[REDACTED]
Debitori
[REDACTED]

N 4 lotti
Beni in Rozzano (MI) – frazione Quinto De' Stampi

LOTTO 1	Abitazione	Foglio 11	Mappale 111	Sub 15
LOTTO 2	Negozi	Foglio 11	Mappale 579	Sub 2
LOTTO 3	Negozi	Foglio 11	Mappale 579	Sub 4
LOTTO 4	Opificio/cabina elettrica	Foglio 11	Mappale 578	Sub /

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE N 1 - LOTTO 1

beni immobili situati in
Via Tagliamento n 55 - Rozzano (MI)



Custode giudiziario
AVV. FRANCESCO DE ZUANI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/ISIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	6
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA:	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	10
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	14
8. CONSISTENZA	16
9. STIMA.....	18
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	20
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	20
CRITICITA' DA SEGNALARE	20
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20



INDICE SINTETICO

Lotto 001

Corpo:	A	Appartamento con solaio Via Tagliamento 55 -Rozzano (MI)
Livello		Piano 3/4
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 11, particella 111, subalterno 15
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		occupato - cfr paragrafo 3
Contratti di locazione in essere		Contratto registrato al n. [REDACTED] del 19.07.2019 presso U.T. di Milano 5
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		parzialmente verificata - difforme
conformità catastale:		verificata - difforme
superficie comm. lorda:	mq	53,98
valore di mercato stimato	€	89.067,00
valore di mercato per quota	€	89.067,00
Prezzo da libero:	€	79.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	63.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



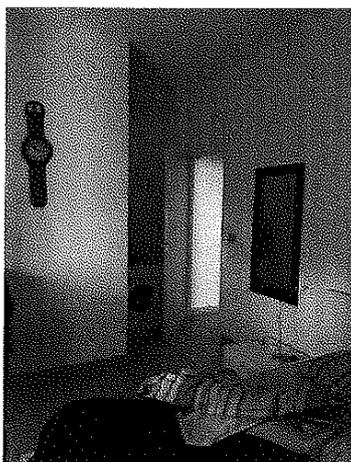
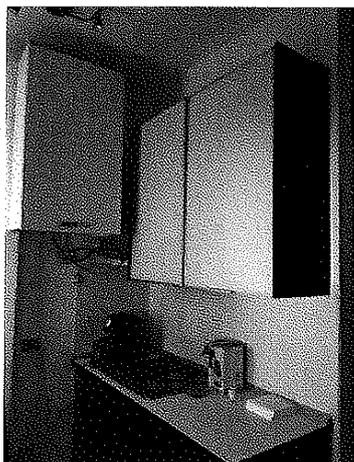
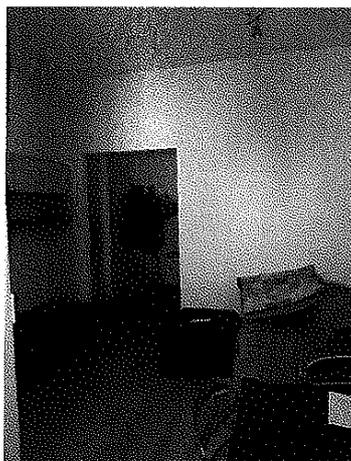
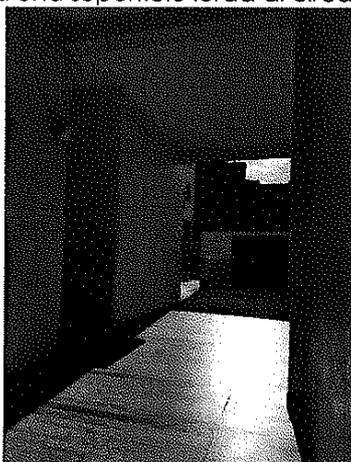
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Rozzano(MI), via Tagliamento 55 – Frazione Quinto De' Stampi – appartamento posto al P3 avente accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e balcone, con annesso vano solaio al P4

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **48**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**
- Il vano sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq **23**



Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio **11**, mappale **111**, sub **15**

[redacted] - Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Europa 90

- foglio **11**, mappale **578**
- foglio **11**, mappale **579**, sub **2**
- foglio **11**, mappale **579**, sub **4**

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Rozzano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Rozzano, via Tagliamento 55, P3/P4
- **Intestatari**
 - [redacted] - Codice fiscale [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **11**; Mapp. n. **111**; Sub. **15**
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 52 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 52 mq; rendita € 271,14;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento:

Via Tagliamento, via Tevere e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, pianerottolo comune e a.u.i.

Solaio

a.u.i., via Tevere, a.u.i., pianerottolo comune e a.u.i.

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- **Descrizione del bene riportata in atto:** nessuna
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** nessuna

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 155.0000,00

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: ROZZANO- Quartiere Quinto de' Stampi



Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Immobile localizzato a 1,5 km dalla Clinica ospedaliera Humanitas, a 200 m dal polo commerciale Fiordaliso

Principali collegamenti pubblici: a circa 1,5 km fermata MM1 Assago Milanofiori – linea autobus n 201

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 km svincolo tangenziale ovest A50 - a circa 2 km svincolo Autostradale A7

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra oltre ad un piano destinato ai vani solaio.

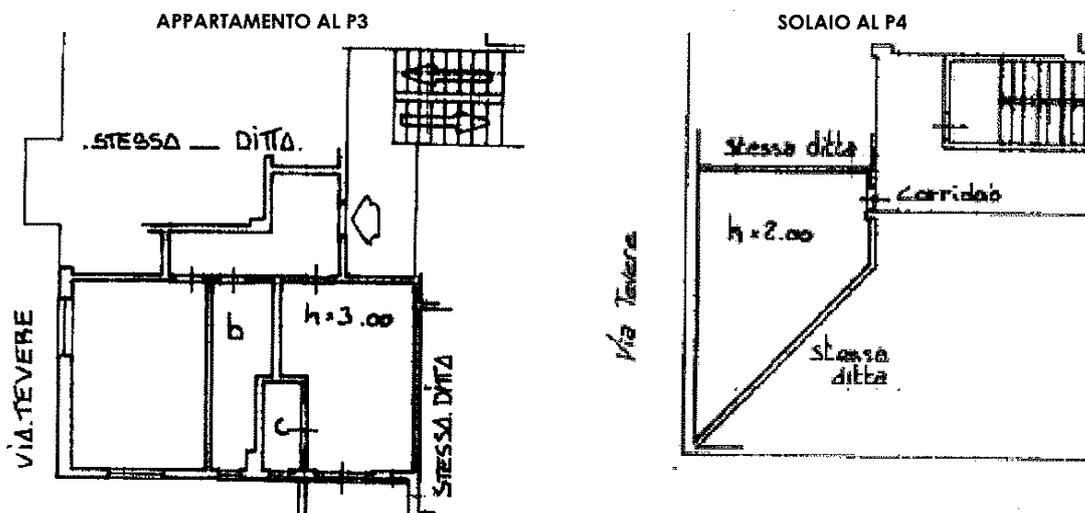
Fabbricato risalente ai primi anni 60 del secolo scorso, accatastato in data 02/03/1964 al n di scheda 0371786

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a falda, con manto in laterizio
- **facciate:** intonacate
- **accesso:** portoncino in alluminio e vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in marmo – pianerottoli rifiniti con piastrelle in graniglia
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente
- **accesso ai disabili:** non accessibile

Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione di tipo economico [A/3], posto al P3 avente accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e balcone, con annesso vano solaio al P4

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Corpo A

Appartamento

- **esposizione:** doppia – nord/est
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,00 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** discrete, con alcune opere di finitura interne da ripristinare (tracce di umidità/muffa)
- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata
- **porte interne:** a battente laccate bianche
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** PVC e grès porcellanato in bagno
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **Inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente – non video
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato in cucina;
- **impianto di condizionamento:** non presente

Solaio:

- **altezza del vano:** non rilevata;
- **porta d'accesso:** a battente in legno;
- **pavimento:** cemento;
- **pareti e plafone:** intonaco a rustico.
- **Presenza di finestre:** lucernario

NB

In diversi punti dell'unità immobiliare sono evidenti tracce di umidità e muffa dovute molto probabilmente alla presenza di ponti termici. Di seguito il rilievo fotografico di quanto descritto





Certificazioni energetiche

Codice identificativo APE1518900097017
Registrato il 27/12/2017
Valido fino al 27/12/2027

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificato di prevenzione incendi CIP

Secondo quanto è stato chiarito dall'amministratore condominiale il certificato è stato presentato e sono in atto adeguamenti per l'ottenimento

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta

3. STATO OCCUPATIVO:

Defezione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data **25/01/2021**, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato in forza del contratto di locazione registrato al n. [REDACTED]** del **19.07.2019** presso U.T. di Milano 5, inerente l'immobile esecutato

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B-3C) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal **25/01/2008** al **25/02/2020**
- 2) proprietari nel periodo di indagine
 - o [REDACTED] nato a [REDACTED]
 - o [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 - o [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- 3) Immobile in comune di **ROZZANO - VIA TAGLIAMENTO 55/VIA EUROPA**
 - Foglio 11
 - Mappale 111
 - Subalterno 15

 - Foglio 11
 - Mappale 579
 - Subalterno 2-4

 - Foglio 11
 - Mappale 578



Esistenza di contratti di locazione

Contratto registrato al r [redacted] **del 19.07.2019** presso U.T. di Milano 5 , inerente l'immobile esecutato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 25/06/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. [redacted] notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

[redacted] E - Codice fiscale [redacted]
con atto di compravendita a firma del Dott. Cesare Cantù in data 14/12/2006 rep. n. [redacted] (Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/01/2007** ai nn. [redacted]

a favore di

[redacted] Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio **11**, mappale **111**, sub **15**

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted] - Codice fiscale [redacted]
con atto di compravendita a firma del Dott. Fontana Alfiero in data 06/06/1988 rep. n. [redacted] (Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **14/07/1988** ai nn. [redacted]

a favore di

[redacted] Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] Codice fiscale [redacted]

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 25/06/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:



nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuna

Eventuali note:

nessuna

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

Ipotecche volontarie:

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/06/2007** ai nn. [redacted] derivante da concessione a garanzia di **mutuo** con atto a firma del Dott. [redacted] in data **17/05/2007** rep. n. [redacted]

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio **11**, mappale **111**, sub **15**

Capitale **€ 170.000,00**

Tasso interesse annuo **5.115%**

Totale **€ 255.000,00**

Durata **20 anni**

Ipotecche giudiziali:

➤ **Iscrizione di ipoteca giudiziale 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **24/01/2017** ai nn. [redacted] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - emesso dal Tribunale di Modena in data **24/12/2016** rep. n. [redacted]

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio **11**, mappale **111**, sub **15**

Capitale [redacted]

Tasso interesse annuo /

Totale [redacted]

Durata /

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' IN ESTENSIONE ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA REP. N. [redacted] ESEGUITA IN DATA 16/01/2017 AL N. [redacted] REG. GEN. E N. [redacted] REG. PART., PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI MODENA, TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, DELLA QUALE SI ALLEGA IL DUPLICATO DI QUIETANZA, EFFETTUATA IN FORZA DELLO STESSO TITOLO, CHE PURE SI ALLEGA IN COPIA AUTENTICA AD USO ISCRIZIONE IPOTECARIA, COSTITUITO DAL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 4334/2016 D.I.(R.G. 10562/2016) EMESSO IN DATA 24/12/2016 DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MODENA, PORTANTE CONDANNA NEI CONFRONTI D [redacted] A PAGARE, IN SOLIDO TRA [redacted]



LORO, ALLA RICORRENTE [REDACTED] LA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE INTERESSI LEGALI DAL 7/12/2016 AL SALDO COME DA DOMANDA E SPESE DI PROCEDURA LIQUIDATE IN EURO [REDACTED] PER COMPENSI ED EURO [REDACTED] PER ESBORSI OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

➤ **Iscrizione di ipoteca giudiziale 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/02/2019** ai nn. [REDACTED] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - emesso dal Tribunale di Modena in data 02/11/2018 rep. n. [REDACTED]

a favore di

[REDACTED] - Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio 11, mappale 111, sub 15

[REDACTED] - Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Europa 90

- foglio 11, mappale 578
- foglio 11, mappale 579, sub 2
- foglio 11, mappale 579, sub 4

Capitale [REDACTED]

Tasso interesse annuo /

Totale [REDACTED]

Durata /

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

SI CONFERMA L'ISCRIZIONE DI IPOTECA PER [REDACTED] AVENDO IL CREDITORE VALUTATO L'OPPORTUNITA' E LA CONVENIENZA DI UN'ISCRIZIONE PER L'IMPORTO SUDDETTO

➤ **Iscrizione di ipoteca giudiziale 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/03/2019** ai nn. [REDACTED] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - emesso dal Tribunale di Modena in data 21/02/2019 rep. n. [REDACTED]

a favore di

[REDACTED] - Sede [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio 11, mappale 111, sub 15

Capitale [REDACTED]

Tasso interesse annuo /

Totale [REDACTED]

Durata /

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

SI PRECISA CHE I DATI FORNITI SONO A CURA DEL RICHIEDENTE PERTANTO SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA'. IL DECRETO INGIUNTIVO PER IL SIGNOR [REDACTED] E' STATO EMESSO PER LA SOMMA DI [REDACTED] OLTRE GLI INTERESSI COME DA DOMANDA; LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE LIQUIDATE IN EURO [REDACTED] PER COMPENSI E IN EURO [REDACTED] PER ESBORSI, OLTRE A SPESE GENERALI, I.V.A. E C.P.A. ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI PRECISA INOLTRE CHE DETTA IPOTECA VIENE ISCRITTA IN APPLICAZIONE DEI BENEFICI PREVISTI DALL'ART N. 15 D'PR 29/09/1973 N. [REDACTED] E QUINDI ESENTE.



Ipoteche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2020** nn. [redacted]
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale
Giudiziario di Milano del 10/01/2020 rep. n. [redacted]

a favore di

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Tagliamento 55

- foglio **11**, mappale **111**, sub **15**

[redacted] - Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente alle unità immobiliari in Rozzano (MI) - Via Europa 90

- foglio **11**, mappale **578**
- foglio **11**, mappale **579**, sub **2**
- foglio **11**, mappale **579**, sub **4**

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio ARCH. NICOLA MAGGISANO con sede in via R. Bonghi 23 - 20141 Milano che ha fornito le informazioni che seguono in data 05/02/2021

millesimi di proprietà 24,63

millesimi generali 26,02

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 1.300,00/1.500,00

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

€ 607 rate non pagate gest. 2020

€ 264, rate non pagate gest. 2021

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

Decreto Ingiuntivo altro condomino

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

centrale termica, antenna, citofoni



indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
nessuna risposta fornita

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili

Regolamento di condominio

Presente ma non fornito dall'amministrazione condominiale

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

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

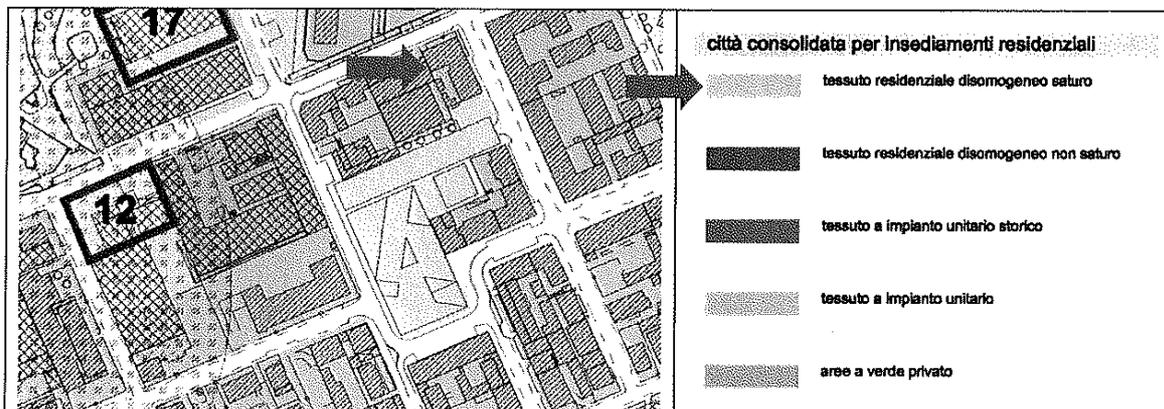
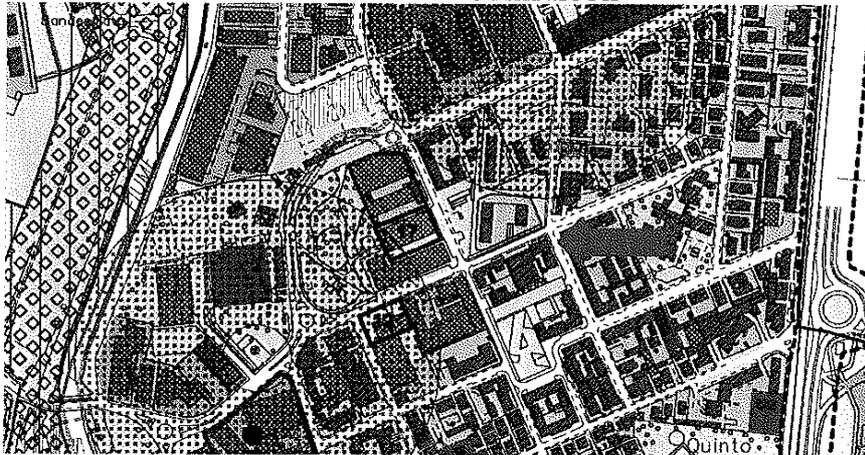
PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

Destinazione urbanistica: **Tessuto residenziale disomogeneo saturo**

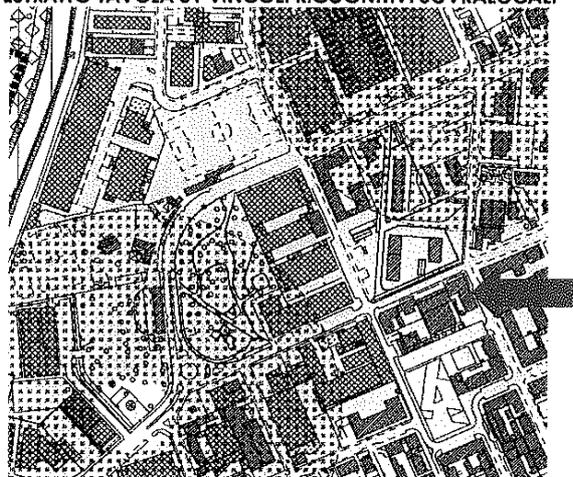
Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 delle NdA del Piano delle Regole

Nessun vincolo prescritto

ESTRATTO PGT – PIANO DELLE REGOLE



ESTRATTO TAVOLA 51 VINCOLI RICOGNITIVI SOVRALOCALI



<p>art. 22 Tessuto residenziale disomogeneo saturo</p> <p>22.01 Nel Tessuto residenziale disomogeneo saturo è consentito il mantenimento della SUL e del Rc esistenti.</p> <p>22.02 Nel Tessuto residenziale disomogeneo saturo gli Interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento della SUL esistente - Rapporto di copertura (Rc) = 1/3 della SF - Indice di permeabilità (IP) = 30% - Altezza massima (H) = 20,00 m - Distacco tra pareti finestrate (DI-f) = 1/1, e comunque non inferiore a 10,00 m - Distacco tra pareti non finestrate (DI-nf) = 75% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 10,00 m - Distanza dai confini (Dm) = 50% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 5,00 m - Distanza dalla strada (Ds) = 5,00 m - Da = 1 albero/80 m² Ss, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole <p>Ai fini del rilascio delle previste autorizzazioni edilizie, il richiedente dovrà predisporre anche una tavola di progetto relativa alla parte a verde, con la rilevazione delle alberature esistenti.</p> <p>22.03 Sono ammessi Interventi RE sul patrimonio edilizio esistente che prevedano un incremento della SUL esistente/stabilita dalle norme di zona a condizione che:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sia inferiore al 10% della SUL esistente/ammessa dalle NdA; - non determinino ristrutturazione urbanistica; - in caso di incremento della Sc, non si pregiudichino gli indici di distacco rispetto agli edifici esistenti e si garantiscano le superfici filtranti minime previste dal Regolamento d'igiene o eventualmente non vengano ridotte quelle esistenti; - non ci si sia già avvalsi di tali facoltà in attuazione dell'art. 54 delle NTA del PRG vigente. <p>La realizzazione di tali interventi è subordinata al reperimento su area privata dei parcheggi privati (P1) e dovrà essere preceduto da atto di identificazione dell'area da trascriversi sui registri immobiliari per garantire la non ripetibilità dell'intervento.</p> <p>Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi saranno consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per un metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.</p>
---	--

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Rozzano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.comune.rozzano.mi.it/pgf/documenti-costituenti-ii-pgf/>

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Rozzano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rozzano l'ente preposto non ha rinvenuto il fascicolo completo del fabbricato, nello specifico non è stato recuperato l'elaborato grafico relativo al piano quarto destinato ai sottotetti

Di seguito vengono elencati gli atti visionati:

- Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili del 12/12/1959



- Certificato di Abitabilità n. 408 del 20/12/1961 rilasciato dal Sindaco di Rozzano

Si segnala che qualora l'Ufficio Tecnico del comune di Rozzano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio completo riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite

Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

parzialmente verificata - difforme

La superficie della camera da letto è stata ampliata a sfavore di quella del disimpegno.

La finestra sul lato nord della camera da letto è stata eliminata su tutta la facciata con conseguente modifica del prospetto esterno e dei rapporti arrolluminanti.

La planimetria allegata alla pratica edilizia dei vani solaio al P4 non è stata verificata in quanto non rinvenuta dall'ufficio preposto

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - difforme

La superficie della camera da letto è stata ampliata a sfavore di quella del disimpegno.

La finestra sul lato nord della camera da letto è stata eliminata su tutta la facciata con conseguente modifica del prospetto esterno e dei rapporti arrolluminanti

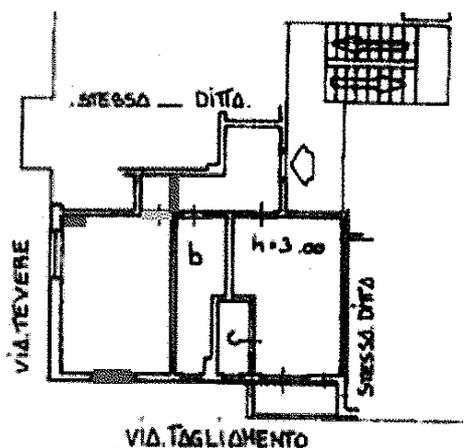
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità



Porzioni eliminate in difformità



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 7.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 5.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per **sanatoria privata e condominiale**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

B. CONSISTENZA

Critero di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.



Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come appena sopra esplicitato

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 – mapp 111/sub 15				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m²)
A	Appartamento – P3	47,51	1,00	47,51
A	Balcone – P3	2,92	0,25	0,73
A	Vano Sottotetto – P4	22,95	0,25	5,74
totale		73,38		53,98



9. STIMA

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

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

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

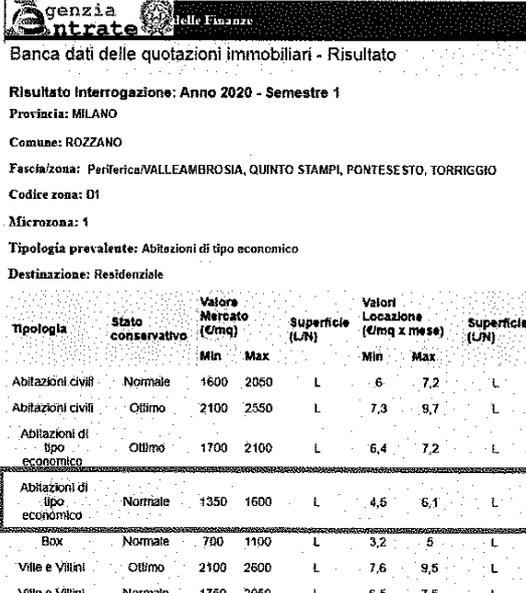
Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2020
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2020



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

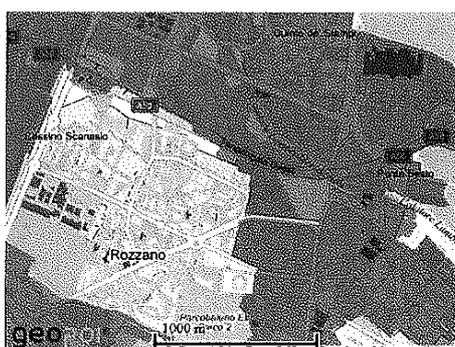
Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: ROZZANO
 Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO
 Codice zona: D1
 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L	6	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2550	L	7,3	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2100	L	6,4	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1600	L	4,5	6,1	L
Box	Normale	700	1100	L	3,2	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2100	2600	L	7,6	9,5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2650	L	6,5	7,5	L



Spazio disponibile per annotazioni





borsino
immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO API DV

Rozzano (MI)
Via Tagliamento, 55, 20089 Rozzano Mi, Italia

ZONA VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGLIO

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.681,29	Euro 2.080,98	Euro 2.280,67

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.642,45	Euro 1.816,86	Euro 1.991,27

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.470,99	Euro 1.511,64	Euro 1.552,29

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **1.650,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con solaio – P3/P4	53,98	1.650,00	€ 89.067,00	€ 89.067,00
Lotto 1			€ 89.067,00	€ 89.067,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.067,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.453,35
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 871,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 78.742,65

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 78.742,65
arrotondato:	€ 79.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 63.200,00
arrotondato:	€ 63.000,00



10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta occupato ed il canone pattuito viene giudicato congruo per la localizzazione, la tipologia e lo stato manufattivo del medesimo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate:

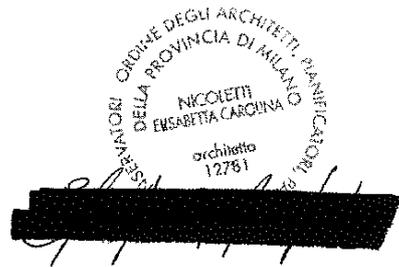
- **Conformità edilizia parzialmente verificata – difforme**
La superficie della camera da letto è stata ampliata a sfavore di quella del disimpegno.
La finestra sul lato nord della camera da letto è stata eliminata su tutta la facciata con conseguente modifica del prospetto esterno e dei rapporti arcailluminanti.
La planimetria allegata alla pratica edilizia dei vani solai al P4 non è stata verificata in quanto non rinvenuta dall'ufficio preposto
- **Conformità catastale verificata, difforme**
La superficie della camera da letto è stata ampliata a sfavore di quella del disimpegno.
La finestra sul lato nord della camera da letto è stata eliminata su tutta la facciata con conseguente modifica del prospetto esterno e dei rapporti arcailluminanti
- In diversi punti dell'unità immobiliare sono **evidenti tracce di umidità e muffa** dovute molto probabilmente alla presenza di ponti termici.

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria ai recapiti dallo stesso forniti.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 08/02/2021

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- L1_allegato_1_atto provenienza [redacted].pdf
- L1_allegato_2_comunicazioni amministratore.pdf
- L1_allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- L1_allegato_3B_esito agenzia entrate - locazioni.pdf
- L1_allegato_3C_atto n. [redacted] anno 2019.pdf
- L1_allegato_4_verifica conformità urban-edilizia.pdf
- L1_allegato_5_APE_1518900097017.pdf
- L1_allegato_A_note ipocatastali estratte.pdf
- L1_allegato_B_documenti catastali.pdf
- L1_allegato_C_rilievo fotografico.pdf



N. [redacted] Rep.

N. [redacted] Racc.

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno quattordici del mese di
dicembre

14 dicembre 2006

In Milano nel mio studio in [redacted]
avanti a me dottor [redacted] notaio residente in
Milano iscritto presso il Collegio Notarile di
Milano, sono personalmente comparsi i signori

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

[redacted] residente in [redacted]

[redacted] Codice Fiscale: [redacted]

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

[redacted] residente in [redacted] n.

[redacted] Codice Fiscale: [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io
notaio sono certo, stipulano e convengono quanto
segue:

il signor [redacted] cede e vende al signor

[redacted] che accetta ed acquista:

in Comune di ROZZANO - Frazione Quinto de' Stampi-
nel complesso residenziale costituito da due corpi
di fabbrica oltre tre piccoli corpi accessori

REGISTRATO ALLA
AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 8

IL 10.12.06

N° [redacted]

CON € 3.646,00



[REDACTED]

aventi accessi dalla via Tevere n.41 e da via
Tagliamento n.55 e precisamente nel corpo di
fabbrica avente accesso dal civico 55 della via
Tagliamento la porzione immobiliare costituita da
appartamento di due locali e servizi al piano terzo
con annesso vano di solaio al piano sottotetto il
tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto
Comune come segue: _____

Foglio 11 mappale 111 subalterno 15 Via Tagliamento
n. 55 piano 3-4 categoria A3 classe 2 vani 3,5
Rendita Catastale Euro 271,14 _____

Coerenze: _____

- dell'appartamento: mappale 448; mappale 449;
appartamento sub.16 di proprietà Raslan Omar o
aventi causa; pianerottolo comune; appartamento
sub.14 _____

- del solaio: solaio interno 6; mappale 449; solaio
interno 2; corridoio comune _____

Alla porzione immobiliare in contratto segue e
compete la proporzionale quota di comproprietà a
sensi di Legge e di regolamento negli spazi ed enti
comuni del fabbricato di cui essa fa parte in
ragione di 24,63 (ventiquattro virgola
sessantatre) millesimi _____

Questa vendita viene fatta ed accettata per il



prezzo di Euro [redacted]
virgola zero zero) somma che la parte venditrice
dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte
acquirente, cui rilascia ampia e finale quietanza
di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca
legale _____

I componenti, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del
D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge
n. 248 del 4 agosto 2006, consapevoli delle
sanzioni da tale norma previste nel caso di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati ivi
richiesti, da me notaio resi inoltre edotti circa
le responsabilità penali cui possono andare
incontro nel caso di dichiarazione mendace essendo
quanto infra esposto dichiarazione sostitutiva di
atto notorio quale definita e disciplinata dal
D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano: _____

a) che il pagamento del corrispettivo è avvenuto
mediante assegno bancario non trasferibile tratto
in data odierna su U [redacted] intestato
al venditore non trasferibile n. [redacted]

b) che le parti non si sono avvalse dell'opera di
alcun mediatore. _____

Le parti richiedono l'applicazione delle
disposizioni di cui all'art.1 comma 497 della Legge

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMO-

BILIARI DI [redacted]
TRA SCRITTO ADDI' [redacted] PART. [redacted]
D'ORD. N. [redacted]
ESATE E [redacted]

Firmato Da: ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI [redacted] PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3695d486cbb37102



23 dicembre 2005 n.266 e a tal fine dichiarano che l'imponibile del presente contratto, determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del Testo Unico di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, ammonta ad Euro 34.163,64 (trentaquattromilacentosessantatré virgola sessantaquattro)

La presente vendita viene fatta ed accettata ai seguenti

PATTI GENERALI

1) Quanto in oggetto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, libero di persone e cose, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, così e come spetta alla parte venditrice in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

2) La parte acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio dello stabile di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte quale attualmente in vigore

3) Proprietà, possesso e materiale godimento della unità immobiliare in contratto si trasferiscono nella parte acquirente per ogni effetto utile ed oneroso a far data da oggi



4) La parte venditrice presta ogni garanzia di Legge ed in particolare quella di evizione, dichiarando che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli ~~ad~~ eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 5 aprile 1994 al N [REDACTED] a favore dell'" [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma che la parte venditrice dichiara non avere più ragione di sussistere essendo il debito da detta ipoteca garantito completamente estinto e che si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile (dato atto che per la suddetta cancellazione è stato affidato incarico al notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo) _____

La parte venditrice garantisce inoltre di avere regolarmente assolto le spese condominiali ad essa facenti carico sino alla data odierna e si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni eventuale pendenza esistente _____

5) Circa la provenienza la parte venditrice dichiara che quanto dedotto in contratto è lei pervenuto per acquisto fattone dai [REDACTED]

[REDACTED] (nato [REDACTED] e [REDACTED])



[REDACTED]

(nata [REDACTED]) in forza di atto di compravendita in data 6 giugno 1988 N. [REDACTED] Rep. notaio [REDACTED] di Milano (registrato a Milano Atti Privati il 24 giugno 1988 al N. [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 luglio 1988 al n. [REDACTED]

Ai suddetti signori [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in oggetto pervenne in forza di atto in data 28 dicembre 1979 N. [REDACTED] Rep. notaio [REDACTED] [REDACTED] di Bollate (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24 gennaio 1980 al N. [REDACTED])

A detti atti le parti fanno pieno riferimento tanto per una migliore identificazione dell'oggetto del presente contratto quanto per i patti, clausole e servitù in essi contenuti e richiamati, che si hanno qui per integralmente riportati.

6) Agli effetti dell'art. 2659 Cod.Civ. il venditore dichiara che quanto in contratto, acquistato anteriormente al matrimonio, è suo bene personale, mai oggetto di convenzioni matrimoniali con la propria consorte con cui trovasi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. L'acquirente dichiara di essere coniugato in regime



patrimoniale di separazione dei beni _____

7) Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 380/2001 il venditore, da me notaio ammonito circa le responsabilità penali cui incorre per il caso di dichiarazione mendace, dichiara che le opere relative alla edificazione del fabbricato di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte sono state iniziate in data anteriore al 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette) Egli precisa infatti che l'immobile in oggetto venne edificato in forza di nulla osta edilizio rilasciato dal Comune di Rozzano alla "S.A.S. Immobiliare Tevere di Schiaffino & C." in data 12 dicembre 1959 _____

La parte venditrice, nel garantire la piena regolarità edilizia ed urbanistica di quanto in contratto, dichiara che relativamente a detta porzione immobiliare mai furono eseguite opere nè mutamenti di destinazione per cui difettassero provvedimenti autorizzativi, comunicazioni o denunce _____

8) Spese e imposte del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente _____

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che fra loro non vi è rapporto di



coniugio o di parentela in linea retta quale

indicato nell'art.26 del D.P.R.26.4.1986 n.131.

1) Si richiede l'applicazione dell'art.
12 dell'art. 1

(1) Concellari: "Si richiede
l'applicazione dell'art. 12 dell'
art. 12"

Otto parole in
celleste, di cui un numero
in cifre;

una
particella approvata

F
richiesto io notaio ho rice-
vuto questo atto da me
comprato e da me let-
to e confrontato che lo
approvavo ed a confer-
ma meco lo sottoscri-
vono

Costa
il presente atto di tre fogli
scritti a macchina da per-





Archivio notarile distrettuale di Milano

Si certifica che la presente copia su supporto informatico di complessive n. 9 (nove) pagine (esclusa la presente) è conforme all'originale cartaceo regolarmente sottoscritto e custodito in questo Archivio.

Si rilascia al richiedente Elisabetta Carolina Nicoletti, Milano, in esenzione dall'imposta di bollo per uso consulenza tecnica d'ufficio (Tribunale di Milano RGE 60/2020) e con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.

Nota contabile

Bolletta n. 1.280

Del 4 febbraio 2021

Totale riscosso: Euro 51,00

MILANO, oggi 9 febbraio 2021

Per il Sovrintendente
IL CONSERVATORE
Firmato digitalmente da
dott.ssa [REDACTED]





Elisabetta Nicoletti <nicolettielisabetta@gmail.com>

Re: Fw: VIA TAGLIAMENTO 55 - ROZZANO _Debitore: [REDACTED] _ESECUCIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020 Giudice: CATERBI SIMONA

NICOLA MAGGISANO <amministrazione@studiomaggisano.com>
A: nicolettielisabetta@gmail.com

5 febbraio 2021 14:07

Buongiorno, millesimi di proprietà 24,63 millesimi generali 26,02.
Saluti
Nicola Maggisano

From: arch elisabetta nicoletti
Sent: Friday, February 5, 2021 1:42 PM
To: NICOLA MAGGISANO
Subject: Re: Fw: VIA TAGLIAMENTO 55 - ROZZANO _Debitore: [REDACTED] _ESECUCIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020 Giudice: CATERBI SIMONA

Grazie mille Architetto,
Mi scusi ma i millesimi non li avete? Domanda 5
Grazie ancora
Nicoletti

Il Ven 5 Feb 2021, 12:33 NICOLA MAGGISANO <amministrazione@studiomaggisano.com> ha scritto:
Gentilissima Arch. Nicoletti, le inoltro quanto richiesto.

Distinti saluti
Arch. Nicola Maggisano

From: arch elisabetta nicoletti
Sent: Friday, February 5, 2021 10:47 AM
To: ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI
Cc: maggisano.9116@oamliano.it ; NICOLA MAGGISANO
Subject: Re: VIA TAGLIAMENTO 55 - ROZZANO _Debitore: [REDACTED] _ESECUCIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020 Giudice: CATERBI SIMONA

Gentile Amministratore, buongiorno
Riesce gentilmente a darmi riscontro?
Grazie

Cordiali saluti
Si richiede cortesemente conferma della corretta ricezione della presente

Arch Elisabetta Nicoletti

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n° 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012, UNI 11558:2014
Specifiche Tecniche ISO/IEC TS 17027:2014, REV di Tspova: REV-4/ISAVI/2019/72
Progettazione architettonica e d'interni
E-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

Questo messaggio contiene informazioni confidenziali per uso esclusivo del destinatario. Qualsiasi uso o rivelazione non autorizzati sono proibiti. Se avete ricevuto questo email per errore vi richiediamo di comunicarlo, di non farne copie e di cancellare l'originale.
(E) The email is confidential and may be privileged. If you have received it in error, do not copy or disclose its contents, please notify us immediately and delete it.

Il giorno lun 1 feb 2021 alle ore 09:02 ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI <nicoletti.12781@oamliano.it> ha scritto:



Firmato Da: ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3695d489cb037102

Gentile Amministratore, buongiorno.

In qualità di CTU nominato dal Giudice dell'esecuzione faccio seguito alla telefonata intercorsa ed invio la richiesta di informazioni relative alla procedura in oggetto pregandovi cortesemente di riportare le informazioni richieste all'interno del testo di seguito riportato **NON ALLEGANDO DOCUMENTI CONTABILI** che non potranno in nessun caso essere prodotti in allegato all'elaborato peritale

In riferimento all'immobile pignorato

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nessuna
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima € 607 rate non pagate gest. 2020 € 264, rate non pagate gest. 2021
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi Decreto Ingegnerjuntivo altro condominio
5. indicazione dei millesimi di proprietà
6. **RISPOSTA** **Indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)** centrale termica, antenna, climatizzatori
7. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relative alla falda acquifera, ecc
8. **da allegare se disponibile**
 - a. regolamento di condominio
 - Si
 - b. certificazione energetica
 - APPE redatta nel 2017
 - c. CIS – certificato di idoneità statica
 - no
 - d. CIP – certificato di prevenzione incendi
 - Presentato progetto stiamo eseguendo adeguamenti per ottenimento
 - e. Certificato di Agibilità/abitabilità
 - non sono in possesso

Immobile
Rozzano – Via Tagliamento 55
Foglio 11
mappale 111
subaliterno 15

Per qualsiasi chiarimento o necessità può contattarmi al **349.3147098** o all'indirizzo di posta ordinaria nicolettelisabetta@gmail.com

Invio per completezza copia della nomina e della visura storica per l'immobile

Molte grazie per la gentile collaborazione concessa

Cordiali saluti

Si richiede cortesemente conferma della corretta ricezione della presente

Arch Elisabetta Nicoletti

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n° 11778

Perito Estimatore Certificato REV di Tegova: REV/IS/VI/2019/72



Gmail - Re: Fw: VIA TAGLIAMENTO 55 - ROZZANO_Debitore: [REDACTED] Gabriele_ESECUZI... <https://mail.google.com/mail/u/0?ik=8e79faad44&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f:1690860...>

Progettazione architettonica e d'interni

E-mail: nicolottielisabetta@gmail.com

Questo messaggio contiene informazioni confidenziali per uso esclusivo del destinatario. Qualsiasi uso o rivelazione non autorizzati sono proibiti. Se avete ricevuto questo e-mail per errore Vi richiediamo di comunicarcelo, di non farne copia e di cancellare l'originale.

(E) This email is confidential and may be privileged. If you have received it in error, do not copy or disclose its contents, please notify us immediately and delete it.



Firmato Da: ELISABETTA CAROLINA NICOLOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3695d48cbb37102

10/02/2021, 18:23

Spettabile **AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE
PROVINCIALE I DI MILANO**
via Dei Missaglia, 97
220142 Milano
dp.imilano@agenziaentrate.it
dp.1milano@pce.agenziaentrate.it

Spettabile **AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE
PROVINCIALE II DI MILANO**
via Ugo Bassi 4/A
20159 Milano
dp.iimilano@agenziaentrate.it,
dp.2milano@pce.agenziaentrate.it

Milano, 11/11/2020

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI - **CONTRATTI DI LOCAZIONE**
immobile sito in comune di **ROZZANO - VIA TAGLIAMENTO 55/VIA EUROPA**

La sottoscritta arch. **ELISABETTA NICOLETTI**, nata a Monza il 29/04/1971, in qualità di **CTU**
nominato per la Procedura Esecutiva **R.E. n° 60/2020**
richiede

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i
seguenti riferimenti:

1) periodo di indagine dal 25/01/2008 al 25/02/2020

2) proprietari nel periodo di indagine

- o [REDACTED]
- o [REDACTED]
- o [REDACTED]

3) Immobile in comune di ROZZANO - VIA TAGLIAMENTO 55/VIA EUROPA

Foglio 11

Mappale 111

Subalterno 15

Foglio 11

Mappale 579

Subalterno 2-4

Foglio 11

Mappale 578

Subalterno 0

richiede

b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in
essere e

di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti
al periodo di indagine indicato:

1) contratti risolti/non rinnovati



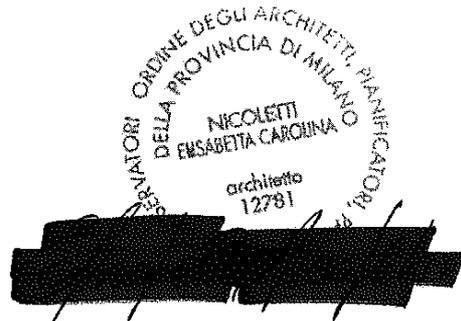
2) assenza di contratti

Si dichiara sin da ora la piena disponibilità per qualsiasi chiarimento e/o attività si rendesse necessaria, a tal fine si riportano di seguito i recapiti della scrivente CTU:

arch. Elisabetta Nicoletti
via B. Eustachi, 2 – 20129 Milano
E-mail: nicolettielisabetta@gmail.com
Cell. 349.3147098

Si ringrazia sin da ora per la gentile collaborazione.
Distinti saluti

Arch. Elisabetta Nicoletti



All. c.s.

- Copia della nomina
- Copia documento di identità
- Visura catastale storica per immobile
- Atto di pignoramento





Elsabetta Nicoletti <nicolettelisabetta@gmail.com>

I: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020

DP II MILANO - UT MILANO 2 <dp.ii milano.utmilano2@agenziaentrate.it>
A: "nicolettelisabetta@gmail.com" <nicolettelisabetta@gmail.com>

11 novembre 2020 15:30

Si comunica che a nome del signor [REDACTED] risulta registrato in forma cartacea un contratto

Al n. [REDACTED] 19.07.2019 presso U.T. di Milano 5, inerente l'immobile esecutato. Rivolgersi all'ufficio menzionato per la copia.

Cordiali saluti.

Direzione Provinciale II di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 2

Segreteria del Direttore

Tel. 02 69716320

VoIP 1802320

Fax 02 69716984

dp.ii milano.utmilano2@agenziaentrate.it

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne data tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzarlo in alcun caso il suo contenuto. Qualsiasi utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Da: arch elisabetta nicoletti [mailto:nicolettelisabetta@gmail.com]

Inviato: mercoledì 11 novembre 2020 11:29

A: DP I MILANO; DP II MILANO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020

Spettabile Ufficio della **DIREZIONE PROVINCIALE DI MILANO**, buongiorno.

Con la presente, in qualità di CTU nominato, sono a richiedere la Vostra gentile collaborazione per la procedura in oggetto

Allego, unitamente alla presente, copia dei seguenti documenti:

Firmato Da: ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3695d488cb57102



- ISTANZA ACCESSO AGI ATTI
- Copia della nomina CTU
- Copia documento di identità
- Visura storica per immobile
- atto pignoramento

Richiedo gentilmente che l'esito dell'ispezione venga inviato al seguente indirizzo mail di posta ordinaria:

nicolletteisabatta@gmail.com

Ringrazio sin da ora per la gentile disponibilità che vorrete concedermi:

In attesa di un Vostro cortese riscontro invio cordiali saluti.

Arch. Elisabetta Nicolletti

La sottoscritta arch. **ELISABETTA NICOLETTI**, nata a Monza il 29/04/1971, in qualità di **CTU** nominato per la Procedura Esecutiva R.E. n° **60/2020** richiede

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

1) **periodo di indagine dal 25/01/2008 al 25/02/2020**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

0
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3) **Immobile in comune di ROZZANO - VIA TAGLIAMENTO 55VIA EUROPA**

Foglio 11
Mappale 111
Subalterno 15

Foglio 11
Mappale 579
Subalterno 2-4

Foglio 11
Mappale 578
Subalterno 0

richiede



- b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risulanti di periodo di indagine indicato:
- 1) contratti risolti/non rinnovati
 - 2) assenza di contratti

Cordiali saluti

Si richiede cortesemente conferma della corretta ricezione della presente

Arch. Elisabetta Nicoletti

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n° 11778

Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014

Specificca Tecnica ISO/IEC TS 17027:2014_REV di Tegova: REV-1/ISIVI/2019/72

Progettazione architettonica e d'interni

E-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

Questo messaggio contiene informazioni confidenziali per uso esclusivo del destinatario. Qualsiasi uso o rivelazione non autorizzati sono proibiti. Se avete ricevuto questo e-mail per errore Vi chiediamo di comunicarcelo, di non farne copia e di cancellare l'originale.
(E) This email is confidential and may be privileged. If you have received it in error, do not copy or disclose its contents, please notify us immediately and delete it.

12 allegati

-  CARTA IDENTITA.pdf
281K
-  P 11 579 2.pdf
22K
-  ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AGE.pdf
108K
-  P 11 111 15.pdf
35K
-  P 11 578.pdf
10K
-  nomina.pdf
618K



Gmail - I: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale: 60/2020

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=8e79fad44&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f:1683074...>

-  P 11 579 4.pdf
58K
-  V 11 578.pdf
10K
-  V 11 111 15.pdf
11K
-  V 11 579 2.pdf
11K
-  V 11 579 4.pdf
14K
-  atto di pignoramento immobiliare.pdf
370K



Firmato Da: ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3695d488b037102

11/02/2021, 21:05

19/07/2019
CED. SECCA



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(Legge 9 dicembre 1998 n. 431 art.2 comma3)

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] residente in [redacted] di seguito denominato Locatore,
CONCEDE IN LOCAZIONE

Il Funzionario
Francesco Pio CLEMENTE
giorno 18 del mese di luglio 2019
a [redacted] in [redacted] di seguito denominati
Della Delegazione Provinciale di Rozzano
Della Delegazione Provinciale di Rozzano

ai Signori [redacted] nato in [redacted] C.F. [redacted], residente ad [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] residente ad [redacted]

Conduttori, che accettano per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Rozzano frazione Quinto de Stampi (MI) nel complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica oltre tre piccoli corpi accessori aventi accessi dalla Via Tevere n.41 e da Via Tagliamento n.55 e precisamente nel corpo di fabbrica avente accesso del civico n.55 della Via Tagliamento la porzione immobiliare costituita da appartamento di due locali e servizi al piano terzo con annesso vano di solaio al piano sottotetto il tutto censito nel N.C.E.U. di Rozzano al fg.11, particella 111, sub. 15, Via Tagliamento 55, p.3-4, cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C. € 271,14.

L'appartamento viene consegnato con il seguente arredamento: cucina completa, frigor, divano, tavolo con 4 sedie, mobile in soggiorno, letto matrimoniale (compreso di reti e materassi), 2 comodini, cassetiera e armadio a 6 ante, mobilio consegnato in ottimo stato. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del nucleo familiare dei Conduttori.

1. DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal **15.07.2019** al **14.07.2023** e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo il contratto è prorogato di 4 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere dell'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art.3. Alla scadenza del periodo di proroga ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni

2. DISDETTA

Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata AR, sei mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. In mancanza di essa il contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. I Conduttori, qualora ricorrano gravi motivi, potranno recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da comunicarsi al Locatore a mezzo raccomandata AR almeno sei mesi prima del recesso. Al Locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso. Resta a carico dei conduttori l'imposta di registro per il recesso anticipato del contratto.

3. CANONE

Le parti convengono un canone annuo di € 5.640,00 (euro cinquemilaseicentoquaranta/00) e dovrà essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di € 470,00 (euro quattrocentosettanta/00) ciascuna scadenti il 15 di ogni mese.

7235



Sono escluse dal canone le spese per gli oneri accessori che si indicano in € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) salvo conguaglio al termine di ciascuna gestione sulla base del riparto consuntivo delle spese condominiali.

Il pagamento delle spese verrà effettuato in rate mensile anticipata di € 200,00 (duecento/00) con le stesse scadenze e modalità del pagamento del canone di locazione.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori avverrà tramite assegno intestato al Locatore o nei modi indicati dal Locatore stesso.

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificatasi rispetto all'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di richiesta scritta da parte del Locatore.

A garanzia delle obbligazioni assunte i Conduuttori versano un deposito cauzionale di € 1.410,00 (euro millequattrocentodieci/00) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigione e produttivo di interessi legali da corrispondere al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, dell'arredamento e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La firma del presente contratto costituisce quietanza.

Sono interamente a carico dei Conduuttori le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni e della tassa rifiuti. Per quanto qui non menzionato, si fa riferimento alla tabella "oneri accessori" allegato G al D.M. 20 dicembre 2002. Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a totale carico dei Conduuttori i bolli per il contratto e le quietanze.

4. DOVERI DEI CONDUTTORI

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile rilevanti opere, anche non improrogabili, di manutenzione straordinaria o comunque necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il canone come sopra pattuito verrà integrato con un aumento annuo pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere ed a seguito di richiesta del Locatore.

I Conduuttori dichiarano di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in ottimo stato ed adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custodi. Si impegnano a consegnarla nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del Conduuttore, che dovranno provvedervi con tempestività. Il Locatore potrà sostituirsi al Conduuttore in caso di inadempienza di quest'ultimo e ciò con diritto di rimborso entro 20 gg. dalla richiesta delle spese sostenute. I Conduuttori non



potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente i Conduitori sin d'ora. In caso contrario, i Conduitori avranno l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a spese dei Conduitori. I Conduitori non potranno sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la casa locata, i Conduitori dovranno consentirne la visita una volta alla settimana con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità stabilite tra le parti. I Conduitori esonerano il Locatore da ogni responsabilità che potesse derivare da fatto doloso o colposo imputabile a suoi dipendenti o a terzi.

5. INADEMPIMENTI DEI CONDUTTORI

Ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il ventesimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, siccome previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa dei Conduitori, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78. L'immobile é locato ad uso esclusivo di abitazione dei Conduitori, che si impegnano a non mutarne la destinazione pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e il Locatore potrà far valere il suo diritto alla risoluzione dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza.

6. ELEZIONE A DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, i Conduitori eleggono domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile.

In ottemperanza al Regolamento UE 679/2016 (in sigla GDPR), le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

I Conduitori riconoscono che l'immobile fa parte integrante di un complesso immobiliare costituito in condominio, pertanto si impegna al rispetto ed osservanza del relativo regolamento condominiale, accentandone integralmente tutte le clausole. I Conduitori si impegnano altresì all'osservanza delle regole di buona e corretta convivenza.

8. MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla L. 09.12.1998 n. 431, alle disposizioni del codice civile, alla L. 27.07.1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA



I Conduuttori dichiarano di aver ricevuto dal Locatore copia conforme della Certificazione Energetica relativa all'immobile oggetto del contratto, certificazione redatta dal perito edile [redacted] in data 21.09.2011 dal quale si evince che l'immobile in oggetto è in classe energetica G, con I.P.E. pari a 230,66 Kw/mq. e che tale certificazione è stata registrata al Catasto Energetico Edifici Regionale il 21.09.2011, CODICE IDENTIFICATIVO 15189 – 000409/11 con validità fino alla data del 21.09.2021. Altresi il Locatore dichiara che dalla data di rilascio di detta certificazione, non sono state eseguite opere o sono state apportate modifiche all'unità immobiliare tale da invalidare la stessa Certificazione Energetica.

I Conduuttori dichiarano inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

10. CEDOLARE SECCA

Il Locatore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 c.11, D.lgs n.23/2011, comunica ai Conduuttori che:

- intende optare per la tassazione ed imposta sostitutiva;
- non è dovuta imposta di registro annuale sul contratto stesso;
- rinuncia per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento Istat.

In caso di revoca dell'opzione il Locatore s'impegna a dare nuova comunicazione ai Conduuttori.

Rozzano, 15 Luglio 2019

Letto, approvato e sottoscritto,

Il Locatore

[redacted signature]

Conduuttori

[redacted signature]

A mente degli articoli 1341 e 1342, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9

Il Locatore

[redacted signature]

[redacted signature]



Pratica N.

COMUNE DI ROZZANO
PROVINCIA DI Milano

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

in data [REDACTED] con la quale chiede di essere autorizzato a
Costruire un'abitazione uso civile (Fabbricato uso abitazioni
civili)

in questo Comune al mapp. N. 130 in via Quinto de' Stampi

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 10.12.59

Udito il referito del Tecnico comunale in data 10.12.59

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data [REDACTED]

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali

Visto il Capo IV del Titolo II della legge VI agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto il Cod. Civ. Libro Terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento gen. per l'igiene del lavoro approvato con D. 14 aprile 1927, N. 550

AUTORIZZA

Il Sig. [REDACTED]

Ad eseguire i lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle seguenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perche' sia una solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni. Il proprietario e l'esecutore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventualità inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente datata, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati

12.12.59



[REDACTED]

COMUNE DI ROSEANO
PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Viso l'istanza del Signor ██████████ di Schiaffino e c.

perché venga dichiarato abitabile

la (1) costruzione della casa (2) urbana di proprietà
di ██████████ di Schiaffino e c.

sita in Quinto Stampi Via Tagliamento N. 21

composta di N. 36 vani utili e N. 16 vani accessori, mappale N. 134

- Viso il relazio del Tecnico comunale in data
- Viso il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data
- Viso la ricevuta N. in data comprovante il pagamento all'Ufficio del Registro di della prescritta tassa di concessione governativa.
- Viso la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stato soddisfatto l'imposta sul materiale da costruzione impiegato.
- Viso l'articolo 221 del T. U. della legge sanitaria 27 luglio 1934 N. 1265
- Viso il Regolamento comunale d'igiene.

AUTORIZZA

L'ABITABILITÀ della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

20/12/61

IL SINDACO

██████████

Il Sindaco, assistito dal segretario e dal cancelliere, di firma e timbro

PROGETTO DI CASA DI ABITAZIONE A QUINTO STAMPI

SCALA 1/100
1/200

DATA

DIS.

COPE

soc. ecc. sempl. Immobiliare

[REDACTED] Chiaffino & C.

IL PROPRIETARIO

[REDACTED]

ARCHITETTO

IL PROGETTISTA

[REDACTED]

IL DIRETTORE DEI LAVORI ARCHITETTO

[REDACTED]

L'IMPRESA

[REDACTED]

[REDACTED]



12 DIC. 1959

A.M. 600
STATALE MILANO - PAVIA

PLANIMETRIA

SCALA 1/10000



QUINTO DEI STAMPI

VIA PIAVE

VIA

VIA LAMBRGO

VIA A TOSCANINI

CASEL

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1150,78 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 312.36
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1051,27 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 12.78
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 61.13
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Sub_15_via_Tagliamento_55_COIB_CAS S	NO	7.00	G (291.4)	kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	166.60	m ³
S – Superficie disperdente	100.70	m ²
Rapporto S/V	0.60	
EP _{H,nd}	200.53	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.06	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2006		Gas naturale	193.00	0.77	η _h	0.24	260.33
							η _c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2000		Energia elettrica	1.20	0.34	η _w	12.54	52.03
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 28/01/2017

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Telefono	[REDACTED]
Titolo	Diploma di laurea in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 27/12/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

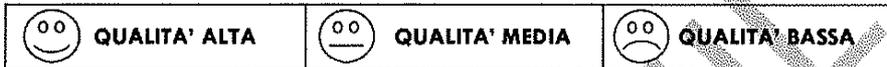
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.