

Repertorio n. 16940

Raccolta n. 11466

VENDITA AD IVA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno diciassette del mese di luglio

17.07.2008

In Corsico, nel mio studio in via XX Settembre n. 2.

Avanti a me dr.ssa Francesca Gasparro, notaio in Corsico iscritto nel Collegio notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori:

- DE STEFANO FABRIZIO nato a Montoro Superiore il 23 febbraio 1947,
- CANTORE MARIA nata a Gioia del Colle il 4 ottobre 1947,
- DE STEFANO DANIELA LISA nata a Milano il 3 dicembre 1973,
- DE STEFANO DOMENICO nato a Buccinasco il 28 dicembre 1969,
- DE STEFANO DAVIDE FRANCO nato a Milano il 22 maggio 1972,

tutti domiciliati per la carica presso la sede della società di cui infra, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma quali soci amministratori della società "DE.SI. 3 DI DE STEFANO FABRIZIO & C. - S.N.C." con sede in Valdengo, via Dante Alighieri n. 2, capitale sociale Euro 1.100,00, iscritta al Registro delle Imprese di Biella ed avente codice fiscale 01454630029, muniti degli occorrenti poteri in forza dei vigenti patti sociali,

PARTE VENDITRICE

domiciliata per la carica presso la sede della società di cui infra, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della società

l  
l  
c

PARTE ACQUIRENTE

Detti signori, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano,

quanto segue

1) CONSENSO ed OGGETTO: la società "DE.SI. 3 DI DE STEFANO FABRIZIO & C. - S.N.C." come sopra rappresentata vende alla società accetta ed

acquista il

seguinte bene immobile:

in Comune di Buccinasco, via Emilia n. 30, capannone ad uso deposito con uffici e servizi e piccolo soppalco, sito al piano terra, censito nel N.C.E.U. del predetto Comune come segue.

- Foglio 13 (tredici), mappale 217 (duecentodiciassette), subalterno 754 (settecentocinquantaquattro), via Emilia n. 30, p. T, categoria D/7, R.C. Euro 3.394,00 (rendita proposta ai sensi del D.M. 701/94).

Coerenze in contorno: corsello comune, altre unità immobiliari su tre lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto in contratto, le parti fanno espresso riferimento alla copia della planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

2) Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto e di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Registrato a MILANO 5

ATI RUBBONA

il 24 luglio 2008

di n. 19296

Serie AT

€ 18.168,00



FRANCESCA GASPARRO - NOTAIO  
20094 Corsico - Via XX Settembre, 2 - Tel. 02.44.78.908 R.A. - Fax 02.44.78.917  
20121 MILANO - LARGO AUGUSTO, 3 - Tel. 02.75.61.41 R.A. - Fax 02.79.61.42

In particolare le parti dichiarano di essere edotte che sono parti comuni del complesso edilizio la strada interna, il locale contatori, l'area a verde condominiale, il sub. 702 del mapp. 217 e la cabina Enel al sub. 727.

3) **PREZZO:** Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) oltre l'Iva di legge, e così complessivamente Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero) comprensivi di Iva, di cui Euro 104.578,38 (centoquattromilacinquecentosettantotto virgola trentotto) la parte venditrice dichiara di averle già ricevuti dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza.

Ai sensi del **D.p.R. 28 dicembre 2000 n.445, art.76,**

- che il pagamento di tale parte di corrispettivo della vendita è avvenuto a mezzo degli assegni quali risultano da fotocopia degli stessi che si allega al presente atto sotto la lettera "B" quale sua parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa volontà dei Componenti;

- e che il pagamento dei residui Euro 435.421,62 (quattrocentotrentacinquemilaquattrocentoventuno virgola sessantadue) avviene mediante accollo per il corrispondente importo della quota del mutuo n. 9150335/001/00014 concesso dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., contratto con atto in data 14 settembre 2005 n. 18995/4984 di Rep., a rogito notaio Stefano Rampolla di Milano, registrato a Milano 6 - Atti Pubblici il 15 settembre 2005 al n. 13454 Serie IT e successivamente frazionato con atto in data 6 marzo 2007 n. 17655/9770 di Rep., a rogito notaio Mario Notari di Milano, registrato a Milano 6 - Atti Pubblici il 26 marzo 2007 al n. 4774 Serie IT (lotto n. 14); conseguentemente l'acquirente assume in proprio l'obbligo di pagare alle scadenze e con le modalità previste nell'originario piano di ammortamento, la suddetta somma dovuta a quest'ultima per il titolo in precedenza menzionato, nonché gli interessi al tasso contrattualmente pattuito.

Nel contempo il medesimo acquirente assume in proprio tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti a carico del venditore dal precitato contratto di mutuo, che egli dichiara di conoscere ed accettare per integralmente validi ed operanti nei propri confronti come se il contratto da cui derivano fosse stato da lui medesimo sottoscritto.

Agli effetti dell'art.39, comma 1°, del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n.385 (Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia) la parte acquirente dichiara di eleggere domicilio presso il domicilio dichiarato nel presente atto ed in difetto presso la Segreteria del Comune di Buccinasco.

La parte venditrice, per l'intero importo del prezzo dichiara di rinunciare al diritto d'ipoteca legale.

Sempre ai sensi del **D.p.R. 28 dicembre 2000 n.445, art.76,** i signori De Stefano Fabrizio, Cantore Maria, De Stefano Daniela Lisa, De Stefano

responsabilità penali conseguenti alle dichiarazioni mendaci, dichiarano, ai sensi dell'art.35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.223, di non essersi avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

4) **PROVENIENZA:** gli immobili in contratto sono pervenuti alla parte venditrice in forza di atto di vendita in data 6 marzo 2007 n. 17665/9780 di Rep., in autentica notaio Mario Notari di Milano, registrato a Milano 6 - Atti Privati il 4 aprile 2007 al n. 5444 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^ il 4 aprile 2007 ai nn. 51519/27567. In particolare le parti dichiarano di conoscere ed accettare il contenuto del verbale della Conferenza dei Servizi del Comune di Buccinasco in data 13 settembre 2005, portante obblighi di bonifica, verbale che costituisce l'allegato "B" del sopracitato atto.

Le parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza ed accettare tutte le pattuizioni dell'atto stipulato in data 18 ottobre 2005 n. 15991/8592 di Rep., in autentica notaio Mario Notari di Milano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^ il 14 novembre 2005 ai nn. 169077/86152 e ai nn. 169078/86153, tra le società "M.G. Attività Immobiliari s.r.l." con sede in Novara, "Emilia 26 s.r.l." con sede in Milano (dante causa della parte venditrice) e "Pall Italia s.r.l." con sede in Milano, portante costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio ed apertura di luci.

A detti atti le parti fanno pieno riferimento per i patti, clausole e servitù in esso contenuti e richiamati che si hanno qui per integralmente riportati.

5) **CLAUSOLE CONTRATTUALI:** Proprietà, possesso e godimento di quanto venduto si trasferiscono alla parte acquirente a far tempo da oggi per cui da oggi in avanti saranno a favore e carico della parte acquirente vantaggi ed oneri.

6) La parte acquirente si obbliga a rispettare il regolamento di condominio attualmente vigente.

7) La presente vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

8) **GARANZIE:** Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

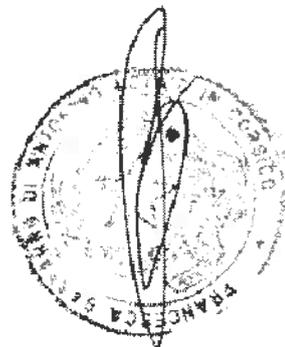
- del privilegio industriale trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano 2^ il 26 febbraio 1979 ai nn. 13374/7-bis, ordinato di Cancellazione con Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 17 settembre 2001 Rep. n. 8970, Cron. n. 15406;

- dell'ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri di Milano 2^ il 16 settembre 2005 ai nn. 135429/35585, a garanzia del mutuo come sopra accollato.

Le parti prendono atto del fatto che le visure ipotecarie sono state eseguite il 16 luglio 2008, con aggiornamento della Conservatoria al 15 luglio 2008.

9) Tutte le spese inerenti e conseguenti a questo atto sono a carico della parte acquirente.

10) **URBANISTICA:** A norma dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art. 46 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni, i signori De Stefano Fabrizio, Cantore Maria, De Stefano Daniela Lisa, De Stefano Domenico e De Stefano Davide Franco, nella veste



di cui sopra, quale parte alienante dichiarano che le opere di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto sono state eseguite in forza di Concessioni Edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Buccinasco in data 18 luglio 1977 n. 8553, 12 dicembre 1977 n. 296/78, 13 giugno 1978 n. 7639, 4 ottobre 1978 n. 11643 e successive denunce di inizio attività:

- ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 in data 13 aprile 2005 n. 38/05, prot. 6343 e in data 1 agosto 2005 prot. 14775,

- in variante, ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005 in data 18 maggio 2006 n. 88/06, prot. N. 8263 e in data 22 dicembre 2006 prot. N. 22272;

- ai sensi degli artt. 41 e 42 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005 in data 25 gennaio 2007 prot. N. 1564 e variante in data 15 aprile 2008 n. 65/08, con comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentata al Comune di Buccinasco in data 26 maggio 2008.

La parte venditrice dichiara altresì che successivamente a tale data non sono state eseguite opere soggette a concessione o autorizzazione e non autorizzate.

#### 11) REGIME FISCALE:

La presente vendita, per opzione del cedente, è soggetta all'Imposta sul valore aggiunto nonché all'imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria del 3% e all'imposta catastale dell'1%, ai sensi dell'art. 10 n.8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 così come modificato dall'art. 35 comma 8 della Legge 4 agosto 2006 n.248.

La presente vendita è soggetta all'imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria del 3% e all'imposta catastale dell'1%, ai sensi dell'art. 10 n.8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 così come modificato dall'art. 35 comma 8 della Legge 4 agosto 2006 n.248.

per il regime di imposizione ai fini dell'Iva per la presente cessione ed altresì dichiara che l'immobile in contratto è strumentale per natura.

12) LEGGE 154/1988: Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.12 del D.L.14 marzo 1988 n.70 convertito con modifiche nella Legge 13 maggio 1988 n.154.

13) Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, la parte venditrice mi consegna l'attestato di certificazione energetica debitamente protocollato dal Comune di Buccinasco in data 10 luglio 2008 n. 13458 di Prot., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Ho letto il presente atto ai Componenti, che mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati e che lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciassette e trentacinque minuti.

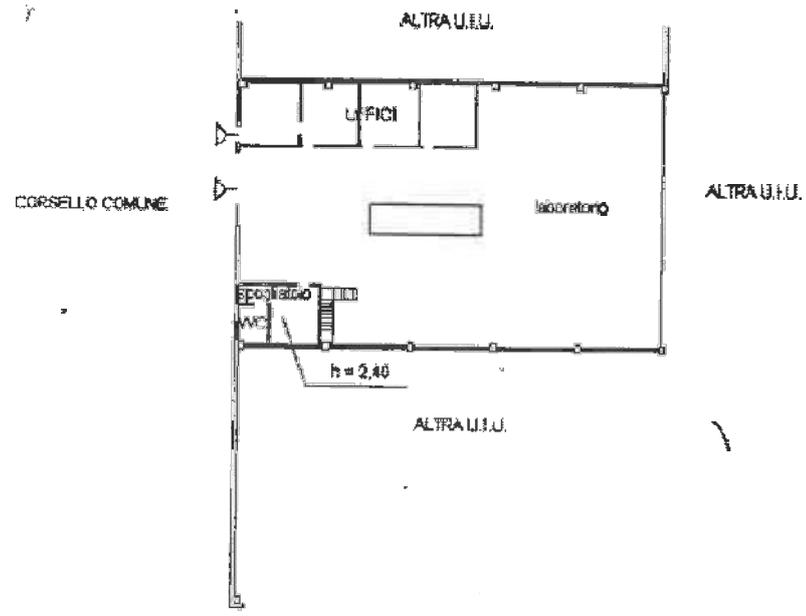
Consta di tre fogli scritti per nove intere facciate e parte della decima da persona di mia fiducia.

Allegato "A" al n. 16940/1466 di Rep.

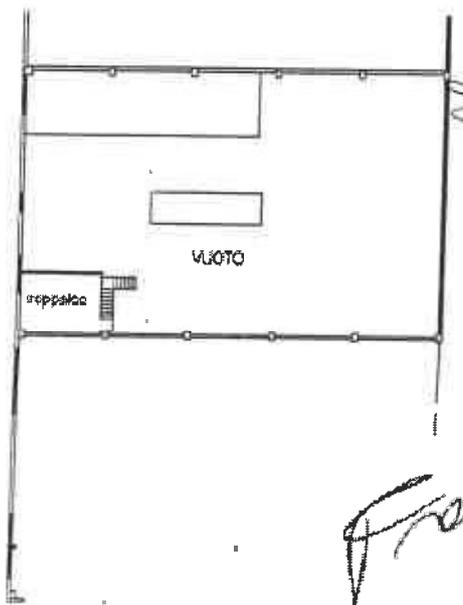
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocolla n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Buccinasco	
Via Emilia	div. 30
Identificativi Catastali:	Compilata da: De Luca Emanuele
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 13	Prov. Milano
Particella: 217	N. 7163
Subalterno: 754	

bede n. 1      Scala 1:500



SOPPALCO  
H. 3.40m



Allegato "C" al n. 16940/1466 di Rep.

punti energia



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

GENED Versione 1.08.06.19

Prot. 15036-000067-06  
 Validità fino al 09/07/2018

## Specifiche dell'immobile

Comune: **Bucinasco (Milano)**  
 Indirizzo: **via Emilia 36**  
 Foglio - particella - sub.: **Foglio 12; Part. 217; Sub. 754**  
 Nome intestatario: **DE.SI 3 di De Stefano Fabrizio & c. snc**  
 Oggetto dell'intervento: **uffici**  
 Destinazione d'uso: **E.2**  
 Anno di costruzione: **2007**  
 Progettista: **Ing. Maria Luigia Piazzolla**  
 Direttore Lavori: **Ing. Maria Luigia Piazzolla**  
 Costruttore: **Edilmonj sas di Magliano G**  
 Soggetto certificatore (n.): **Ing. Renato Colciago (4051)**

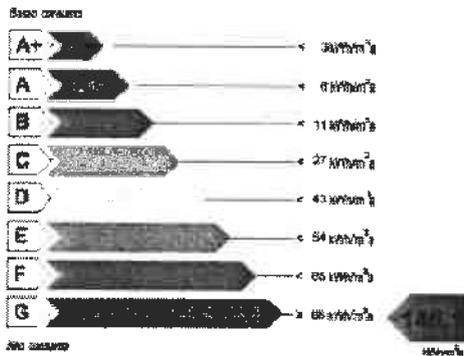
## Dati generali

Zona climatica: **E**  
 Gradi Giorno: **2604**  
 Volume lordo riscaldato: **346,31** m<sup>3</sup>  
 Superficie utile riscaldata: **102,72** m<sup>2</sup>  
 Trasmissione media involucro: **2,61** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media coperture: **2,97** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media basamenti: **0,81** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media serramenti: **5,9** W/m<sup>2</sup>K  
 Tipologia impianto riscaldamento: **Gen. multistadio/modulante**  
 Vettore energetico: **Metano**

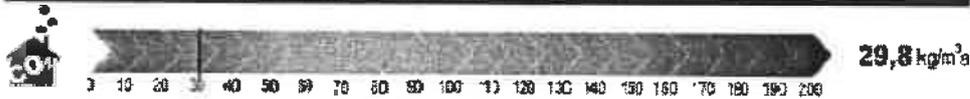
## Principali indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP<sub>c</sub>: **146,1** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E<sub>tr</sub>: **117,8** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E<sub>s</sub>: **2,9** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP<sub>cs</sub>: **3,1** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP<sub>t</sub>: **149,2** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E<sub>FR</sub>: **0** kWh/m<sup>2</sup>a

## Classe energetica zona climatica



## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2</sub>



## Possibili interventi migliorabili del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		Bassa	media	alta
Edificio	Coltellazione delle strutture opache verticali			X
	Coltellazione delle strutture piane o inclinate di copertura			X
	Coltellazione delle strutture orizzontali di interpiano			X
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			X
Impianto	Sostituzione del generatore di calore		X	
	Adeguamento del sistema di distribuzione		X	
	Adeguamento del sistema di regolazione		X	
	Installazione impianto solare termico			X

## Nota

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ:** Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.

Comune di Bucinasco



Punti Energia Scari  
 Tel. 02 4548 7125 - Fax 02 3655 6040  
 e-mail: info@cened.it  
 web: www.cened.it

Soggetto Certificatore



**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**ATTESTATO DI**

**CENED**

certificazione energetica degli edifici

PROT. 13458  
 DEL 10/07/2008





# RICEVUTA CATASTO ENERGETICO E

Prot. 15036 - 000067 / 08  
Validità fino al 09/07/2018

## RICEVUTA CATASTO ENERGETICO EDIFICI

### Specifiche dell'immobile

Provincia: **Milano**  
Comune: **BUCCINASCO**  
Indirizzo: **Emilia 30**  
Foglio: **13**  
Particella: **217**

Destinazione d'uso: **E.2**  
Nome intestatario: **DE.SI 3 di De Stefano Fabrizio & c. snc**  
C.F./P.I. Intestatario: **01454630029**  
Soggetto certificatore: **colciago renato (n. 4051)**

### Trasmissione dati

Effettuata il: **09/07/2008**  
Ore: **--**  
Registrazione: **Completata**

### Targa energetica

L'edificio deve essere dotato di targa energetica.  
Qualora l'edificio deve essere dotato di targa energetica, il Comune deve provvedere alla sua realizzazione.

### Copia dell'avvenuto versamento

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento

BancoPosta

€ sul c/c n. **43838200** di Euro **10,00**

IMPORTO IN LETTERE **Dieci/00**

INTESTATO A

**CESTEC SPA**

CALISALE

**15036-0000 67 08**

SEGUITO DA

**DE.SI 3 di De Stefano**  
**FABRIZIO EC. SNC**  
VIA - PIAZZA  
**EMILIA 30**  
CAF  
LOCALITÀ **BUCCINASCO**

138/039 03 09-07-08 #11  
0207 €\*10,00\*1  
VCY 0332 €\*1,00\*1  
C/C 43838200 P 0128

BOLETTINO DELL'UFFICIO POSTALE

### Guida alla compilazione

- Specifiche dell'immobile: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Trasmissione dati: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Targa energetica: campo compilato a cura del Soggetto certificatore.
- Copia dell'avvenuto pagamento: inserire la copia dell'avvenuto pagamento (bollettino postale o bonifico bancario) dell'importo dovuto all'Organismo di Accreditazione. Tale importo è fissato in € 10 per ciascun attestato di certificazione energetica e messo.

Il Comune ai fini del rilascio dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio è tenuto a verificare la conformità dei dati riportati sullo stesso indicati nella presente ricevuta e ad accertarsi dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di € 10 all'Organismo di accreditamento. Il Comune tenuto a verificare che l'edificio in oggetto necessiti o meno della targa energetica. Qualora la casella, nelle sezioni "Targa energetica" della ricevuta, fosse barrata, il Comune deve produrre la targa energetica dell'edificio secondo le modalità definite dall'Organismo regionale di accreditamento. Il Comune può servirsi dell'apposito form presente sul sito web, [www.cened.it](http://www.cened.it), per produrre l'immagine della targa energetica dell'edificio considerato.



Accreditamento Organismo di certificazione energetica degli edifici

Comune di **BUCCINASCO**

Cestec S.p.A.  
Tel. 02 4548 7126  
e-mail: [info@cened.it](mailto:info@cened.it)  
web: [www.cened.it](http://www.cened.it)

Soggetto certificatore



Prot. 13058  
DEL 10/07/2008

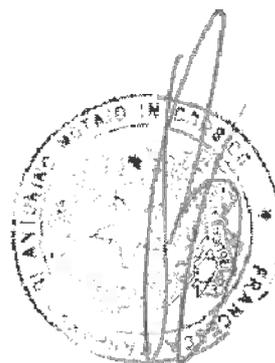
Il sottoscritto Ing. Renato Colciago, certificatore accreditato presso Punti Energia scarl (CENED) con N. 4051, incaricato dalla soc. DE.SI 3 di De Stefano Fabrizio & C. snc di produrre l'attestato di certificazione energetica della proprietà immobiliare sita in Buccinasco Via Emilia 30 di cui al fg. 13 mapp 217 sub.754

### DICHIARA

Di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al punto 13.7 del D.G.R. della Regione Lombardia n. VIII/5018 del 26/06/2007, ossia di non essere proprietario dell'immobile e di non essere stato coinvolto, personalmente o comunque in qualità di dipendente o collaboratore di un'azienda terza, in una delle seguenti attività:  
progettazione dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente,  
costruzione dell'edificio di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;  
amministrazione dell'edificio;  
fornitura di energia per l'edificio;  
attività di gestione e/o manutenzione di qualsiasi impianto presente nell'edificio.

Carate Brianza, 09,07,2008

Ing. Renato Colciago

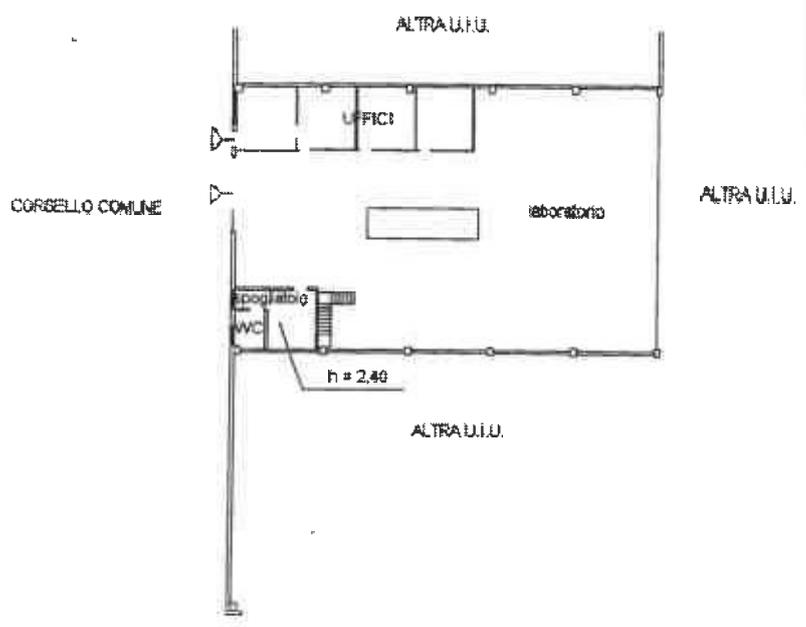


- Ing. Renato Colciago -  
Via Azimonti, 2 - 20048 Carate Brianza (MI) - Tel. Fax. 0362/992958-992941

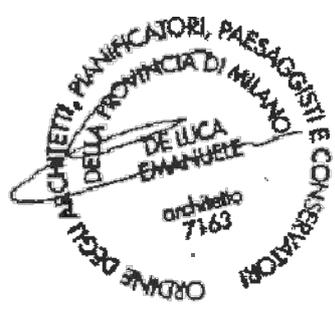
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Buccinasco Via Emilia _____ civ. 30	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 217 Subalterno: 754	Compilata da: De Luca Emanuele Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano

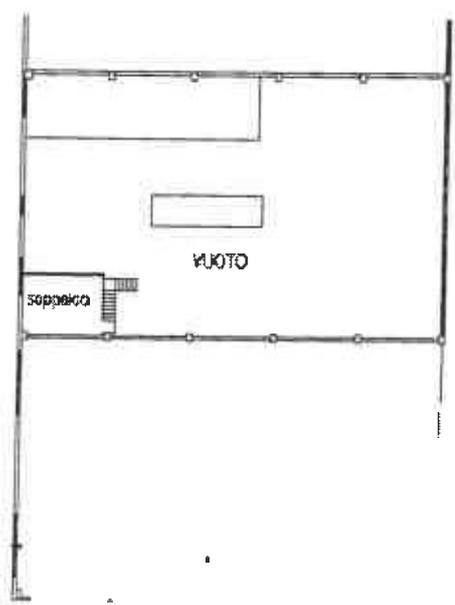
Scheda n. 1      Scala 1:500



**PIANO TERRA**  
 H. 5,00m



**SOPPALCO**  
 H. 3,40m



Copia conforme all'originale

Corsica, 4 agosto 2008

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Franco', written over the date.