TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa SIMONA CATERBI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.	**42/2018**
promossa da:	**BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
contro:	
data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**28/11/2018 ore 10,50**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:	Arch. Carlo Cuppini
Codice fiscale:	CPPCRL56B01F205I
Partita IVA:	07007420156
Studio in:	Milano via Astolfo 29
Telefono:	0270608210
Cell.:	3355927010
Email:	carlocuppini@fastwebnet.it
Pec:	Cuppini.4195@oamilano.it

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Beni in: ROZZANO
via Europa n. 90 piano: T-S1 scala: B
Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **11**, particella **606**, subalterno **8**.

Detenzione del bene
Locato a terzi

Contratti di locazione in essere
Opponibile: Registrato presso UT Saronno 11/04/2016 N. 1603 serie 3T

Comproprietari
SI

Regolarizzazioni edilizie/catastali necessarie
SI

Prezzo al netto delle decurtazioni
da libero: € 150.000,00
da occupato: € 128.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire i titoli di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5" e copie allegati ***(all. 9)***.

In accordo e disgiuntamente al Custode giudiziario, lo scrivente ha eseguito l'accesso in data 23/10/2018 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

Beni in **ROZZANO (MI)**
via Europa n. 90 piano: T-S1 scala: B;

LOTTO 1

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di ROZZANO (MI) via Europa n. 90 appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali, servizio, ripostiglio un disimpegno e veranda al piano terreno con annessi pertinenziali in proprietà esclusiva cortile e vano cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ROZZANO come segue: *(all. 1)*

Intestati: proprietà **1/2 ciascuno**

dati identificativi: **fg. 11 part. 606 sub. 8**
dati classamento: cat. A/3 classe 3, vani 4,5 Sup Cat. Tot. 94 m². rendita 418,33
Indirizzo: via Europa snc piano: T-S1 scala: B;

1.4. Coerenze

dell'appartamento con l'annesso cortile: per tre lati cortile comune; vano scale e androne.
della cantina: deposito comune; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/10/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete da terza persona che ha dichiarato di essere stata incaricata dalla proprietà di mostrare i beni ma di non essere al corrente di nulla.

2.2. Esistenza contratti di locazione *(all. 2)*

Nella banca dati di Ag. Entrate risulta contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 01/04/2016 – 31/03/2020 registrato presso UT Saronno in data 11/04/2016 al N. 1603 serie 3T.

Per quanto sopra il contratto risulta opponibile alla procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. 3)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE) che fa stato fino al 15/03/2018 si evince:

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

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Domanda Giudiziale n. 98265/64001 del **08.10.2015** - a favore Selmabipiemme Leasing S.p.a. con sede in Milano c.f. 00882980154, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Rizza -Montin sito in Milano via Soperga n. 14/A e contro [illegible] a nato [illegible] - Revoca atti soggetti a Trascrizione (rif. trascrizione n- 85260 del 21-12-2012), Tribunale di Milano

Domanda Giudiziale n. 77693/50053 del **27.06.2017** - a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Carmine Liguori sito in Napoli via M. Cervantes 55/5 e contro CAR- [illegible] nna (c.f. [illegible] (c.f. [illegible] - Revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Na

Domanda Giudiziale n. 88426/56982 del **17.07.2017** - a favore Unicredit Spa con sede in Roma c.f. 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso e nello Studio Legale Daan Associati sito in Napoli via Vittoria Colonna n. 14 e contro [illegible] f. [illegible] - Accertamento simulazione atti (rif. trascrizione n. 85260 del 21.12.2012), Tribunale Napoli del 20.06-2017.

Domanda Giudiziale n. 24817/16492 del **27.02.2018** - a favore Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano c.f. 09966400963, domicilio ipotecario eletto presso e nello Studio Legale Daan Associati sito in Napoli via Vittoria Colonna n. 14 e contro [illegible] FBA73B16F8391) - Revoca atti soggetti a trascrizione (rif. trascrizione n. 85260 del 21.12.2012), Tribunale Napoli del 20.06.2017.

- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
  //

- **Atti di asservimento urbanistico**
  //

- **Altre limitazioni d'uso**
  //

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria

  Ipoteca Volontaria n. 131382/36191 del 07.08.2007 - a favore Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede in Napoli c.f. 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Toledo 177 e contro [illegible] Ma[illegible] [illegible] per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà e [illegible] Mario Paol [illegible] la quota di 1/2 di piena proprietà - atto Cantù Cesare del 18.07.2007 per Euro 392.000,00 di cui Euro 196.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.

- **Trascrizioni**
  Pignoramento Immobiliare n. 28585/19227 del 05.03.2018 - a favore Banco Di Napoli S.p.a. con sede in Napoli c.f. 04485191219, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Maria Luisa Alibrandi sito in Milano Viale Monte Nero n. 82 e contro

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 03.01.2018.

- **Misure Penali**
  //

- **Altre trascrizioni**
  //

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti *(all. 4)***
  La scrivente (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) ha effettuato ispezione ipotecaria sull'esecutata con restrizione all'immobile pignorato oggetto della presente relazione non rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del Condominio riferisce quanto segue: ***(all. 5)***.

1) *Spese annue circa €1.000.00*
2) *Il debito al 30/04/18 è pari ad € 104, per l'esercizio in corso ad oggi sono scadute rate per € 359,88.*
3) *Non sono state deliberate spese straordinarie.*
4) *Millesimi di proprietà 25,569.*
5) *Allegato regolamento condominiale*
6) *omiss.*
7) *omiss.*
8) *Vi è un contenzioso con il costruttore qui di seguito riporto lo stralcio del verbale.*

Discussione e relative delibere in merito all'aggiornamento dell'accordo transativo di € 29.000,00 con le società Velox/Unieco/Artema in merito ai vizi e difetti di costruzione.

L'Amministratore informa l'Assemblea che ha incassato le quote di competenza di Velox ed Artema per un totale di € 17.000,00 come da accordo firmato, ma rimane da incassare la quota di € 12.000 spettante ad Unieco. Il problema è che Unieco, prima di firmare l'accordo è stata posta in concordato preventivo e successivamente è stata ammessa alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, che avviene con decreto ministeriale, e ciò apre una fase di dismissione controllata del patrimonio societario, di solito molto articolata e complessa, simile, per intenderci, a quella fallimentare. L'Avvocato dice che allo stato attuale non ha idea di quale sia il valore dell'attivo né quello del passivo e non è in grado di assicurare che la causa porterebbe ad una qualche utile risultato in termini di recupero delle somme. A suo parere in tale situazione i condomini rischierebbero un esborso fine a se stesso. La situazione è comunque costantemente monitorata ed a giorni dovrebbe essere depositata la nuova relazione semestrale.
L'Assemblea prende atto delle problematiche ed attende nuove informazioni, conferma inoltre all'unanimità quanto deciso nell'Assemblea del 03/11/2016.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili
si

4.4. Attestazione ACE *(all. 06)*
Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15189-000073/10 registrato 14/03/2010 Classe energetica "**F**" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 157.60 (kWh/m²a

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti
Non fornite

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce (LE) che fa stato fino al 15/03/2018 si evince: ***(all. 3):***

5.1. Storia ipotecaria

- In origine gli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 11 pc. 103/701, pc. 103/702 e pc. 103/703 eraro intestati a SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE VELOX DI COZZANI MATELDA con sede in Milano C.F. 00697580157 per la piena proprietà ad essa pervenuti da Immobiliare Quinto Dè Stampi S.r.l. con sede in Milano in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giuseppe Bottoni del 09.04.1958 trascritto a Milano 3 il 29.04.1958 al n. 16168 del registro particolare;

- In virtù di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notar Spagnoli Enrico del 14.01.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29795 del registro particolare la società SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE VELOX DI COZZANI MATELDA con sede in Milano C.F. 00697580157 varia la sola denominazione in VELOX S.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157;

- In virtù di atto a rogito Notar Spagnoli Enrico del 14.01.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29796 del registro particolare la società VELOX S.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157 trasferisce la sola sede sociale da Milano a Modena;

- In virtù di atto di trasformazione di società rogito Notar Spagnoli Enrico del 07.03.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29797 del registro particolare la società VELOX s.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157 viene trasformata nella società VELOX S.r.l. con sede in Modena C.F. 00697580157;

- In base a nota di variazione per demolizione totale n. 39457.1/2006 in atti dal 13.06.2006 gli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 11 pc. 103/701, pc. 103/702 e pc. 103/703 vengono demoliti e sull'area di risulta con nota di costituzione n. 4147.1/2006 in atti dal 13.06.2003 si rileva accatastata area urbana distinta nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606;

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- In base a nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 70511.1/2006 in atti dal 27.10.2006 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'unità oggetto della presente procedura ne fa parte con il seguente identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 regolarmente classato così come meglio descritto in premessa;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cantù Cesare del 18.07.2007 trascritto a Milano 2 il 07.08.2007 al n. 69486 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta VELOX S.r.l. con sede in Modena c.f. 00697580157 passa alla ditta [illegible] a Napoli il [illegible] (c.f. M[illegible]) la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e C[illegible] Mario Paolo nato in Perù il 30.06.1974 (c.f. CCCMPL74H30Z611R) per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- In virtù di atto di transazione a rogito Notar Borrelli Stefano del 23.04.2010 trascritto a Milano 2 il 11.05.2010 al n. 35725 del registro particolare la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta M[illegible] MLNFBA73B16F839I) passa alla ditta [illegible] nato a Napoli il [illegible] (c.f. M[illegible]) si precisa che la presente trascrizione viene rettificata con successiva n. 6905 del 31.01.2012;

- In virtù di atto di transazione a rogito Notar Borrelli Stefano del 23.04.2010 trascritto a Milano 2 il 31.01.2012 al n. 6905 del registro particolare la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta [illegible] Z611R) passa alla ditta [illegible] a Napoli il 16.02.1973 (c.f. M[illegible]) si precisa che tale trascrizione rettifica la precedente n. 35725 del 11.05.2010 per errata indicazione del soggetto contro;

- In virtù di atto a rogito Notar Ventrosini Luigi del 27.11.2012 trascritto a Milano 2 il 21.12.2012 al n. 85260 del registro particolare il Signor [illegible] dona alla Si[illegible] ta [illegible] a Napoli (c.f. [illegible]) la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8;

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. L'immobile ove sono siti i beni è stato edificato tramite le seguenti autorizzazioni *(all. 7)*:

- Permesso di Costruire n. 4441 del 21/01/2004
- Denuncia Inizio Attività PG 15311 del 03/04/2006

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- Denuncia Inizio Attività PG 42698 del 16/09/2006
- Comunicazione di ultimazione dei lavori PG 19044 del 14/04/2007
- Richiesta di Certificato di Agibilità PG. 19045 del 14/04/2007

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato fatta eccezione per due tramezzi che sono stati edificati a delimitazione della cucina.
Parimenti nella scheda catastale del 27/10/2006 questi tramezzi non sono rappresentati.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per sanare la situazione sopra descritta, sarà necessario presentare, a firma di tecnico abilitato, permesso di costruire in sanatoria al competente Ufficio del Comune di Rozzano.
Parimenti dovrà essere aggiornata la scheda catastale presentando modello DOCFA al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Agenzia Entrate.
I costi per redazione progetto di costruire in sanatori, pratica DOCFA, oblazione al Comune e diritti di presentazione pratiche si stimano in **€ 2.000,00.**

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di ROZZANO via Europa n. 90
Fascia/zona: periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: n.n.
Collegamento alla rete autostradale: a circa 2.0 Km svincolo via dei Missaglia/Rozzano/Quinto de' Stampi della Tangenziale Ovest di Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio *(all. 8)*

Edificio di recente costruzione di cinque piani fuori terra.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: parte in intonaco e parte in piastrelle di pietra ricomposta;
- accesso: da cancelletto in metallo indi parti comuni ed infine portone in metallo e vetri;
- scala interna: a rampe in pianta quadrata con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento *(all. 8)*

Abitazione di categoria economica, posta al piano terra composta da due locali, servizio, ripostiglio un disimpegno e veranda al piano terreno con annessi pertinenziali cortile in proprietà esclusiva e vano cantina posto al piano interrato.

Appartamento:
- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta circa ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno a finitura naturale dotati di vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- imp. termico: autonomo a termosifoni e caldaietta murale a gas installata sotto la veranda;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,79 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Vano di cantina:
- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: battuto di cemento con finitura in resina;
- pareti e plafone: mattoncini svizzeri e predalle a vista.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ***(all. 1)*** ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.
Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	76,9	100%	76,9
veranda	mq.	25,2	30%	7,6
giardino		68,4	10%	6,8
cantina	mq.	3,4	25%	0,9
		173,9 mq. lordi		**92,2 mq. commerciali**

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di ROZZANO

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2018
Comune: ROZZANO
Fascia/zona: periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO
Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 5,3 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq x mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	92,2	€ 1.750,00	€ 161.350,00
				€ 161.350,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 161.350,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 8.067,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 463,88
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 150.818,62

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

ROZZANO via Europa n. 94
foglio 11 particella 606 subalterno 8

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 150.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	**€ 128.000,00**

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente pattuito, seppur allineato sui minimi di mercato, risulta congruo.

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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.

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

Milano li: 01/10/2018

All. 93 ff.

L'esperto nominato
Arch. Carlo Cuppini

ALLEGATI

1) Documentazione catastale (ff. 5)
2) AG. Entrate informativa contratto di locazione (ff. 11)
3) Relazione notarile (ff. 4)
4) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 4)
5) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali + reg. cond. (ff. 14)
6) Attestato di Certificazione Energetica (ff. 2)
7) Atti edilizi (ff. 23)
8) Rilievo fotografico (ff. 5)
9) Atti di provenienza (ff. 13)
10) Nomina e quesito del G.E. (ff. 11)
11) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)

Firmato Da: CARLO CUPPINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 454a79

all. 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0648627 del 27/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano

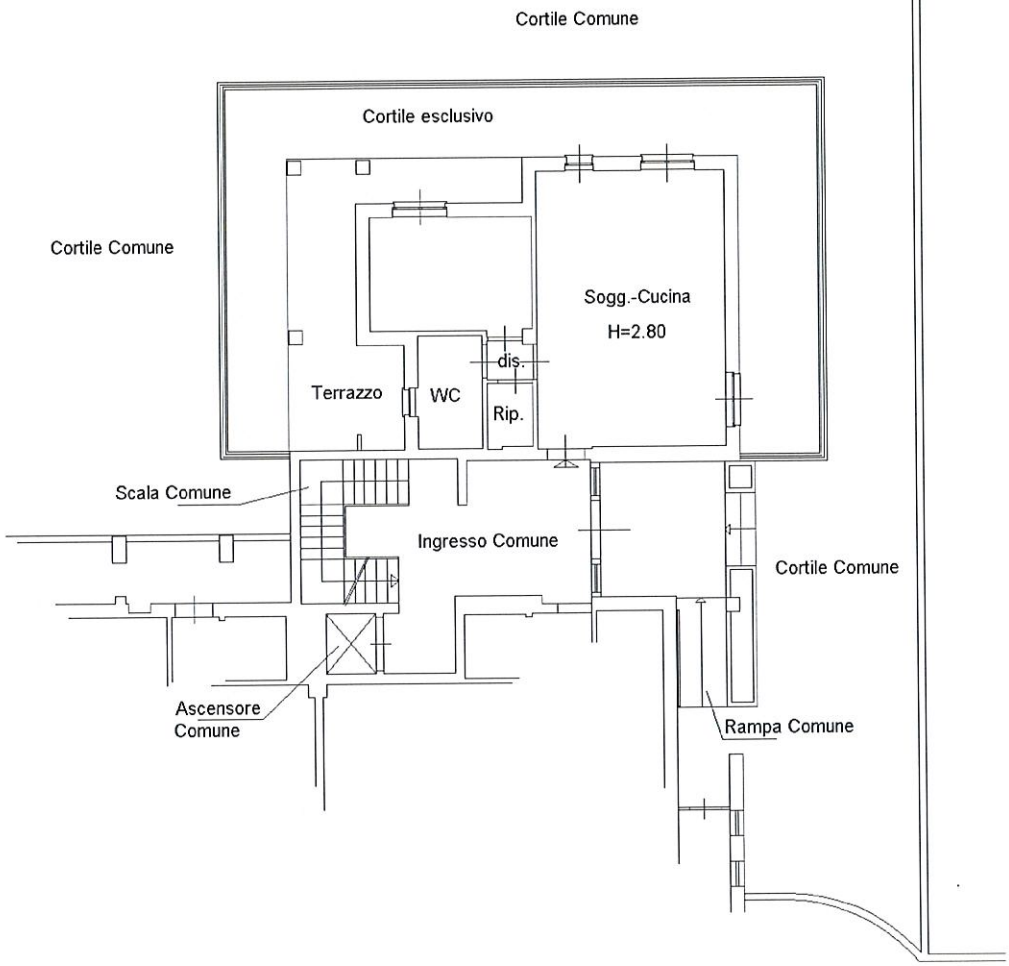
Via Europa civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 606
Subalterno: 8

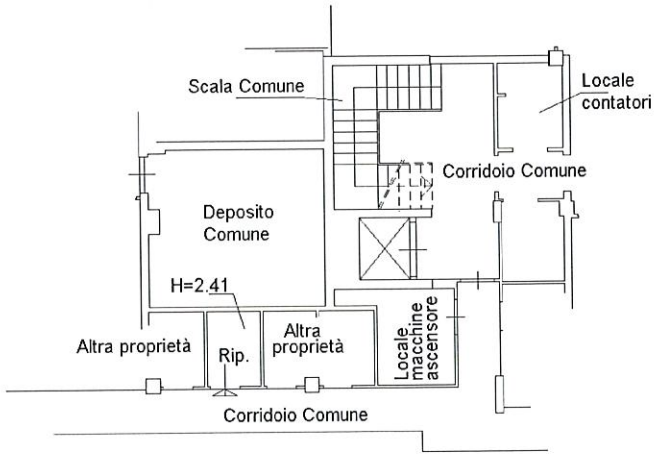
Compilata da:
Monti Mirko
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena N. 719

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO (S1)



Nord

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2018 - Comune di ROZZANO (H623) - < Foglio: 11 - Particella: 606 - Subalterno: 8 >
VIA EUROPA SNC piano: T-S1 scala: B;

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/05/2018 - Ora: 01.37.39 Segue

Visura n.: T444 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2018

Dati della richiesta	**Comune di ROZZANO (Codice: H623)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 11 Particella: 606 Sub.: 8**

INTESTATI

1		; eta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2		) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**606**	**8**			**A/3**	**3**	**4,5 vani**	**Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²**	**Euro 418,33**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA EUROPA SNC piano: T-S1 scala: B;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

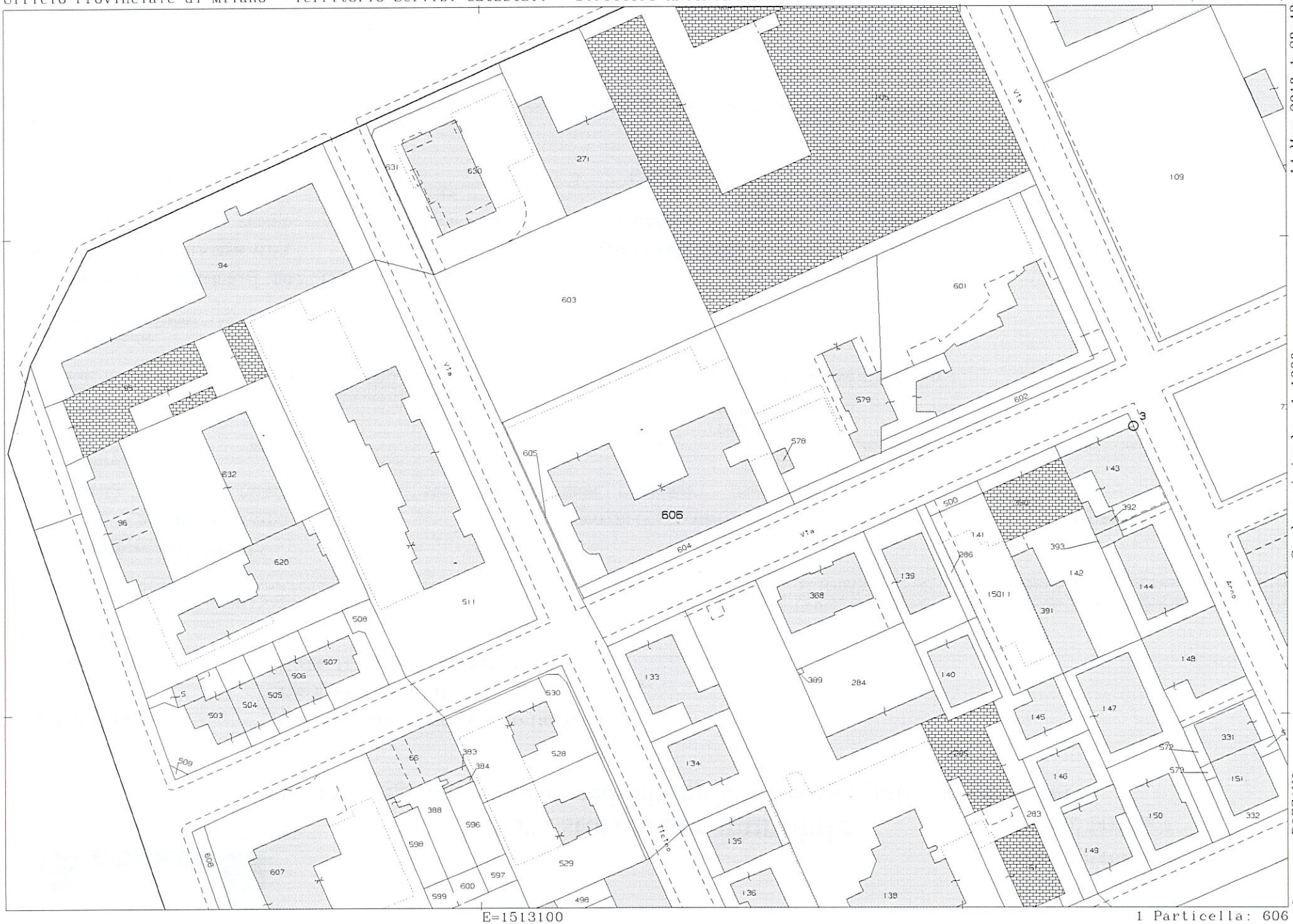
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H623 - Sezione - Foglio 11 - Particella 606

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**606**	**8**			**A/3**	**3**	**4,5 vani**		**Euro 418,33**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2007 protocollo n. MI0917703 in atti dal 27/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74480.1/2007)
Indirizzo	, VIA EUROPA SNC piano: T-S1 scala: B;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ANTONIO PELUSO

Vis. tel.(0.90 euro)



N=5026700

E=1513100

1 Particella: 606

Comune: ROZZANO
Foglio: 11

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

14-Mag-2018 1:38:48
Prot. n. T448/2018

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2018

Situazione degli intestati dal 18/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] Paola nata in PERU il 30/06/1974	[illegible]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/04/2010
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/04/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2007 Repertorio n.: 51167 Rogante: CANTU` CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 69486.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 27/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VELOX S.R.L. con sede in MODENA	00697580157	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 18/07/2007
DATI DERIVANTI DA	del 27/10/2006 protocollo n. MI0648627 in atti dal 27/10/2006 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 70511.1/2006)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**606**				**area urbana**		**1825 m²**			COSTITUZIONE del 13/06/2006 protocollo n. MI0384809 in atti dal 13/06/2006 COSTITUZIONE (n. 4147.1/2006)
Indirizzo	VIA EUROPA SNC piano: T;											

Situazione degli intestati dal 13/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VELOX S.R.L. con sede in MODENA	00697580157	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2006
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 13/06/2006 protocollo n. MI0384809 in atti dal 13/06/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4147.1/2006)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	606	8			A/3	3	4,5 vani		Euro 418,33	Variazione del 27/10/2006 protocollo n. MI0648627 in atti dal 27/10/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 70511.1/2006)
Indirizzo	, VIA EUROPA SNC piano: T-S1 scala: B;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] NAPOLI il 02/10/1975	[illegible]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	MA[illegible] [illegible]/2/1975	[illegible]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/12/2012 Repertorio n.: 5304 Rogante: VENTROSINI LUIGI Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 85260.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 23/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] NAPOLI il 16/02/1973	[illegible]*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 27/11/2012
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/01/2012 Repertorio n.: 2959 Rogante: BORRELLI STEFANO Sede: ROCCASECCA Registrazione: Sede: TRANSAZIONE Rettifica la trasc. n.35725/2010 (n. 6905.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 23/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MALINCONICO [illegible]	[illegible]*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/04/2010
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/04/2010 Trascrizione in atti dal 31/01/2012 Repertorio n.: 2959 Rogante: BORRELLI STEFANO Sede: ROCCASECCA Registrazione: Sede: (n. 6905/2012)		

Situazione degli intestati dal 23/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible] NAPOLI il 16/02/1973	[illegible]*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 23/04/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2010 Repertorio n.: 2959 Rogante: BORRELLI STEFANO Sede: ROCCASECCA Registrazione: Sede: TRANSAZIONE Rettificata dalla trasc. n.6905/2012 (n. 35725.1/2010)		

all. 2

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale diVARESE
Ufficio Territoriale di DPVA UT SARONNO

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 11-04-2016 , presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TN6 , serie 3T , numero 1603

Codice Identificativo del Contratto: TN616T001603000MD

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/04/2016 al 31/03/2020 – *Data di stipula*: 29/03/2016

Importo del canone: 3.600,00 *Richiedente la registrazione:*

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	Conduttori
	[illegible]

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
H623	U	I		11	606	8	

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

Imposta di registro: 0,00 *Imposta di Bollo:* *Altre imposte:*

Sanzioni: *Interessi:* *Modalità di pagamento:*

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/04/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;

• il 31/03/2020 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;

• in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it . In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

• i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");

• nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;

• nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

Codice fiscale C R R M G V 7 5 R 4 3 F 8 3 9 L

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RLI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 11-04-2016
Serie: 3T Numero: 1603
Imposta Liquidata: € 0,00

TN616T001603000MD
Codice identificativo
per eventuali adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

Pagamento intera durata ☐ Eventi eccezionali ☐ Casi particolari ☐

SEZIONE I Registrazione

Ufficio territoriale di DPVA UT SARONNO

Tipologia di contratto L1

Durata

dal (giorno mese anno) 01/04/2016 al (giorno mese anno) 31/03/2020

N pagine 4 N copie 2

Esenzioni ☐

NUMERO CANONE ☐

Importo del canone 3.600,00

Data stipula (giorno mese anno) 29/03/2016

Contratto soggetto ad IVA ☐

Importo garanzia prestata da terzi 0,00

Codice fiscale del garante

Condizione sospensiva ☐

Tipo di garanzia 0

Codice fiscale del secondo garante

Scritture private e inventari | Ricevute e quietanze | Mappe, planimetrie e disegni

SEZIONE II Adempimento successivo

Adempimenti Successivi ☐ Cedolare secca ☐ CDC ☐

Annualità

Data fine proroga o cessione o risoluzione (giorno mese anno)

Corrispettivo cessione / risoluzione

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Cod. ufficio | Anno | Serie | Numero | Sottonumero

Codice identificativo del contratto

SEZIONE III Richiedente

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

TIPO SOGGETTO ☐

Codice fiscale del richiedente C R R M G V 7 5 R 4 3 F 8 3 9 L

Soggetto subentrato

N moduli compilati

Rappresentante legale

Cognome

Nome

Codice fiscale del rappresentante

Codice carica ☐

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato

Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario

Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno (giorno mese anno)

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI

INTERESSI

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVA UT SARONNO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1603 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TN616T001603000MD
STIPULATO IL 29/03/2016 REGISTRATO IL 11/04/2016 E PRESENTATO IL 11/04/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: CRRMGV75R43F839L
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/04/2016 AL 31/03/2020 (N.PAG. 4 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600
CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SCADENZE

01/04/2017	3.600,00	F24 04648617175	111,18 DEL 29/03/2018
01/04/2018	3.600,00		
01/04/2019	3.600,00		

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
001 CRRMGV75R43F839L A
002 MDANDR72M12F839U B
AVVENUTA CESSIONE IN DATA 31/01/2017
003 08485871217 B
SUBENTRATO IN DATA 31/01/2017

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
IMM.001 COD.CAT: H623 SEZ.URB: FOGLIO: 11 PARTIC: 606 SUB: 8
T/U: U I/P: I
COMUNE DI ROZZANO (MI)
VIA EUROPA 94
CATEGORIA A3 , RENDITA EURO 418,33
DAL 01/04/2016: SOGG.001 100,00% CED.S
DAL 01/04/2017: SOGG.001 100,00% CED.N

- SEGUE -

DATI DEI PAGAMENTI (NON PRESENTI)

	IMP. LIQUIDATO
IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TRIB.SPECIALI E COMPENSI	0,00
TOTALE	0,00

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	01/04/2017	001	21/02/2018		02/03/2018	CRRMGV75R43F839L	
	----------	002	21/02/2018		02/03/2018	08485871217	

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

La Signora [illegible] ta [illegible] 1975 C.F. [illegible] iata a Napoli (NA) Viale Michelangelo n.71, di seguito denominata **locatore,**

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Signor [illegible] 8, di seguito denominato **conduttore,** che accetta per sé ed i suoi aventi causa l'unità immobiliare sita in Rozzano frazione Quinto Stampi Via Europa n.94 e precisamente appartamento al piano terra del fabbricato con annessa corte esclusiva e vano cantina al piano interrato il tutto censito al N.C.E.U. di Rozzano al Fg. 11, mapp.606, sub. 8, Via Europa 94, p.T-S1, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, R.C. €. 418,33.

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 **01.04.2016** al **31.03.2020** e si intenderà rinnovato per anni 4 nell'ipotesi in cui i locatori non comunichino ai conduttori, 6 mesi prima della scadenza, disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 c.1 L. 9.12.1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR, contenete la specificazione - a pena di nullità - del motivo invocato.

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 ai locatori a mezzo raccomandata AR almeno sei mesi prima del recesso. Ai locatori 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 **€ 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)** da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento/00) ciascuna scadenti il 5 di ogni mese.

Sono escluse dal canone le spese per gli oneri accessori che verranno versate in acconto con 12 rate mensili anticipate di € 58,00 (euro cinquantotto/00) ciascuna scadenti il 5 di ogni mese, salvo conguaglio al termine di ciascuna gestione sulla base del riparto consuntivo delle spese condominiali.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori avverrà tramite bonifico bancario sul c/c intestato a [illegible] presso Unicredit filiale 03450 [illegible]

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 dei locatori. A garanzia delle obbligazioni assunte i conduttori versano un **deposito cauzionale di € 900.00 (euro novecento/00)** pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigione e produttivo di interessi legali da corrispondere ai conduttori 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 conduttori 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 conduttori 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.

Il conduttore dichiara 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 impegna a consegnarla nello stato medesimo in cui l'ha 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 conduttore, che dovrà provvedere con tempestività. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo e ciò con diritto di rimborso entro 20 gg. dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non potrà 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, questo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a spese del conduttore. Il conduttore non potrà 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, il conduttore dovranno consentirne la visita una volta alla settimana con l'esclusione dei giorni

festivi, oppure con modalità stabilite tra le parti. Il conduttore esonera 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 del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78. L'immobile é locato ad uso esclusivo di abitazione del conduttore, che si impegna 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. ed il locatore potrà far valere il suo diritto alla risoluzione dal giorno in cui ne avranno 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, il conduttore elegge 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 D. lgs. 196/03 art. 13, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il conduttore riconosce che l'immobile fa parte integrante di un complesso immobiliare costituito in condominio, pertanto si impegnano al rispetto ed osservanza del relativo regolamento condominiale, accentandone integralmente tutte le clausole. Il conduttore si impegna 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

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia conforme della Certificazione Energetica relativa all'immobile oggetto del contratto. Che tale certificazione è stata registrata al Catasto Energetico Edifici Regionale il 08/01/2014, CODICE IDENTIFICATIVO 1518900044714. Altresì i Locatori 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.

Dichiara 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 al conduttore che:

- intendo optare per la tassazione ed imposta sostitutiva;
- non è dovuta imposta di registro annuale sul contratto stesso;
- rinuncio 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 al conduttore.

11. ALTRE PATTUIZIONI

Il locatore comunica al conduttore che l'appartamento ed è stato arredato come segue:.

L'appartamento viene consegnato imbiancato ed i conduttori si impegnano a restituirlo imbiancato al termine della locazione.

Rozzano, 29 Marzo 2016

Letto, approvato e sottoscritto,

I Locatori **I Conduttori**

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9

I Locatori **I Conduttor**

Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Territoriale di Saronno

Registrato il presente atto in data 11/04/2016
al n° 1603 serie 3T

Per delega del Direttore Provinciale
Il Funzionario
Vanessa CALCAGNO

0332/1164819

Agenzia Entrate

Amministrazione: **AGE - Agenzia Delle Entrate**
Area Organizzativa Omogenea: **AGEDP-VA - DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE**

Si dichiara di aver protocollato il
il documento con i seguenti dati:

Registro: **Registro Ufficiale AOO AGEDP-VA**
Oggetto: **CONSEGNA F24 - RLI PER CESSIONE LOCAZIONE AL 31/01/2017 CONTRATTO DI LOCAZIONE N.1603/3T/2016 REVOCATA OPZIONE CEDOLARE SECCA**
Classificazione:
Mittente:
Diretti Interessati:
Num. protocollo: **0024261**
Data: **28/02/2017 15:20:44**
Ufficio: **FRONT OFFICE - UT SARONNO - DP VARESE**

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese - Ufficio territoriale di Saronno

Per delega del Direttore Provinciale
L'assistente
Rosa Baviso

CODICE IUD: P0760138072270217 0036248

Agenzia Entrate

Mod. F24 Versamenti con elementi identificativi

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A: POSTE ITALIANE SPA

AGENZIA CORSICO C PROV. (MI)

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

cognome, denominazione o ragione sociale — nome

DATI ANAGRAFICI

data di nascita (giorno, mese, anno): 08 10 1945 — sesso (M o F): F — comune (o Stato estero) di nascita: NAPOLI — prov.

comune — prov. — via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare — codice identificativo 63

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

codice ufficio — codice atto

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi a debito versati
F	TN616T001603000	1502	2017	67,00
				67,00

FIRMA

SALDO FINALE

EURO + 67,00

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

38/072 10 27-02-17 R1
0029 €*67,00*
A241 0029 (giorno, mese, anno) 2017
C.F. CRRMGV75R43F839L

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

AZIENDA	CAB/SPORTELLO
07601	01600

Pagamento effettuato con assegno n.ro ____ tratto / emesso su ____ cod. ABI ____ CAB ____

☐ bancario/postale ☐ circolare/vaglia postale

Autorizzo addebito su conto corrente bancario n° ____ cod. ABI ____ CAB ____ firma ____

MOD. F24 VERSAMENTI CON ELEMENTI IDENTIFICATIVI – 2009 EURO

1° COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE

all. 3

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Entrate
00025218 00001048 VDFORD01
00135882 02/03/2018 11:49:57
4578-00088 ABEAACGD875628A6
IDENTIFICATIVO 01171255675086
0 1 17 125567 508 6

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 secondo comma C.p.c.)

Procedura esecutiva in danno di:

Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 05.03.2018.

Immobile oggetto del Pignoramento

- Appartamento in Rozzano alla Via Europa N. 94 nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 categoria A/3.

Attuale identificazione catastale dell'immobile

- Unità urbana in Rozzano alla Via Europa nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 categoria A/3 classe 3 vani 4,5 piano seminterrato 1° e piano terra, scala B con rendita catastale di Euro 418,33.

CERTIFICA

quanto segue:

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- In origine gli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 11 pc. 103/701, pc. 103/702 e pc. 103/703 eraro intestati a SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE VELOX DI COZZANI MATELDA con sede in Milano C.F. 00697580157 per la piena proprietà ad essa pervenuti da Immobiliare Quinto Dè Stampi S.r.l. con sede in Milano in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giuseppe Bottoni del 09.04.1958 trascritto a Milano 3 il 29.04.1958 al n. 16168 del registro particolare;

- In virtù di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notar Spagnoli Enrico del 14.01.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29795 del registro particolare la società SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE VELOX DI COZZANI MATELDA con sede in Milano C.F. 00697580157 varia la sola denominazione in VELOX S.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157;

- In virtù di atto a rogito Notar Spagnoli Enrico del 14.01.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29796 del registro particolare la società VELOX S.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157 trasferisce la sola sede sociale da Milano a Modena;

- In virtù di atto di trasformazione di società rogito Notar Spagnoli Enrico del 07.03.2003 trascritto a Milano 2 il 19.03.2003 al n. 29797 del registro particolare la società VELOX s.a.s. DI BERTONI GABRIELE con sede in Milano C.F. 00697580157 viene trasformata nella società VELOX S.r.l. con sede in Modena C.F. 00697580157;

- In base a nota di variazione per demolizione totale n. 39457.1/2006 in atti dal 13.06.2006 gli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 11 pc. 103/701, pc. 103/702 e pc. 103/703 vengono demoliti e sull'area di risulta con nota di costituzione n. 4147.1/2006 in atti dal 13.06.2003 si rileva accatastata area urbana distinta nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606;

- In base a nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 70511.1/2006 in atti dal 27.10.2006 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'unità oggetto della presente procedura ne fa parte con il seguente identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 regolarmente classato così come meglio descritto in premessa;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cantù Cesare del 18.07.2007 trascritto a Milano 2 il 07.08.2007 al n. 69486 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta VELOX S.r.l. con sede in Modena c.f. [illegible] passa alla ditta [illegible] Napoli il 16.02.1973 (c.f. [illegible] la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [illegible] o Paolo nato in Perù il 30.06.1974 (c.f. [illegible] R) per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- In virtù di atto di transazione a rogito Notar Borrelli Stefano del 23.04.2010 trascritto a Milano 2 il 11.05.2010 al n. 35725 del registro particolare la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta [illegible] (c.f. [illegible] passa alla

ditta [illegible] Fabio nato a Napoli [illegible] precisa che la presente trascrizione viene rettificata con successiva n. 6905 del 31.01.2012;

- In virtù di atto di transazione a rogito Notar Borrelli Stefano del 23.04.2010 trascritto a Milano 2 il 31.01.2012 al n. 6905 del registro particolare la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8 dalla ditta [illegible] R) passa alla ditta [illegible] c.f. [illegible] precisa che tale trascrizione rettifica la precedente n. 35725 del 11.05.2010 per errata indicazione del soggetto contro;

- In virtù di atto a rogito Notar Ventrosini Luigi del 27.11.2012 trascritto a Milano 2 il 21.12.2012 al n. 85260 del registro particolare il Signor [illegible] Signora [illegible] na nata il 03.10.1975 a Napoli (c.f. [illegible] ota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 11 pc. 606/8;

e che sullo stesso a far tempo dal 05.03.1998 al 05.03.2018

GRAVANO

le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 131382 registro particolare n. 36191 del 07.08.2007 - a favore Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede in Napoli c.f. 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Toledo 177 e contro [illegible] Napoli [illegible] (c.f. [illegible] nata a Napoli il [illegible] c.f. [illegible] er la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà e [illegible] Paolo nato in Perù il [illegible] R) per la quota di 1/2 di piena proprietà - atto Cantù Cesare del 18.07.2007 per Euro 392.000,00 di cui Euro 196.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.

- Domanda Giudiziale registro generale n. 98265 registro particolare n. 64001 del 08.10.2015 - a favore Selmabipiemme Leasing S.p.a. con sede in Milano c.f. 00882980154, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Rizza -Montin sito in Milano via Soperga n. 14/A e contro

all. 4

[illegible] a [illegible] c.f. [illegible] e [illegible] Napoli il 03.01.1975 (c.f. [illegible] - Revoca atti soggetti a trascrizione (rif. trascrizione n. 85260 del 21.12.2012), Tribunale di Milano del 16.08.2015.

- Domanda Giudiziale registro generale n. 77693 registro particolare n. 50053 del 27.06.2017 - a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Carmine Liguori sito in Napoli via M. Cervantes 55/5 e contro [illegible] (c.f. [illegible] MALINCONICO Fabio (c.f. [illegible] o Paolo (c.f. CCCMPL74H30Z611R) - Revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale Di Napoli del 26.03.2015.

- Domanda Giudiziale registro generale n. 88426 registro particolare n. 56982 del 17.07.2017 - a favore Unicredit Spa con sede in Roma c.f. 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso e nello Studio Legale Daan Associati sito in Napoli via Vittoria Colonna n. 14 e contro [illegible]) e [illegible] (c.f. [illegible] - Accertamento simulazione atti (rif. trascrizione n. 85260 del 21.12.2012), Tribunale Napoli del 20.06.2017.

- Domanda Giudiziale registro generale n. 24817 registro particolare n. 16492 del 27.02.2018 - a favore Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano c.f. 09966400963, domicilio ipotecario eletto presso e nello Studio Legale Daan Associati sito in Napoli via Vittoria Colonna n. 14 e contro [illegible] MALINCONICO Fabio (c.f. [illegible] Revoca atti soggetti a trascrizione (rif. trascrizione n. 85260 del 21.12.2012), Tribunale Napoli del 20.06.2017.

- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 28585 registro particolare n. 19227 del 05.03.2018 - a favore Banco Di Napoli S.p.a. con sede in Napoli c.f. 04485191219, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Maria Luisa Alibrandi sito in Milano Viale Monte Nero n. 82 e contro [illegible] vanna nata a Napoli il [illegible] (c.f. [illegible] per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 03.01.2018.

Lecce 15 MAR 2018

In fede

Ispezione telematica

Ispezione n. T24836 del 01/11/2018

per immobile
Motivazione 42-18
Richiedente CPPCRL per conto di CPPCRL56B01F205I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROZZANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 606 - Subalterno 8

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 31/10/2018

Elenco immobili

Comune di ROZZANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00606 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 69486 Registro Generale 131381
   Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 51167/25715 del 18/07/2007
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 36191 Registro Generale 131382
   Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 51168/25716 del 18/07/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 19091 Registro Generale 105816
   Pubblico ufficiale SPAGNOLI ENRICO Repertorio 67945/15319 del 12/04/2007
   ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 35233 del 2003

4. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 35725 Registro Generale 59499
   Pubblico ufficiale BORRELLI STEFANO Repertorio 2959/1778 del 23/04/2010
   ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Trascrizione n. 6905 del 31/01/2012

Ispezione telematica

Ispezione n. T24516 del 01/11/2018

per dati anagrafici
Motivazione 42-18
Richiedente CPPCRL per conto di CPPCRL56B01F205I

Dati della richiesta

Codice fiscale: icerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995	al	31/10/2018
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973	al	29/04/1995

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione telematica

per immobile
Motivazione 42-18
Richiedente CPPCRL per conto di CPPCRL56B01F205I

Ispezione n. T24836 del 01/11/2018

Ispezione telematica

Ispezione n. T24836 del 01/11/2018

per immobile
Motivazione 42-18
Richiedente CPPCRL per conto di CPPCRL56B01F205I

5. ANNOTAZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 16201 Registro Generale 93461
Pubblico ufficiale SPAGNOLI ENRICO Repertorio 68054/15411 del 10/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 35233 del 2003

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/01/2012 - Registro Particolare 6905 Registro Generale 10277
Pubblico ufficiale BORRELLI STEFANO Repertorio 2959/1778 del 23/04/2010
ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 35725 del 2010

7. TRASCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 85260 Registro Generale 126378
Pubblico ufficiale VENTROSINI LUIGI Repertorio 5304/2897 del 27/11/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 08/10/2015 - Registro Particolare 64001 Registro Generale 98265
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20811 del 16/08/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 27/06/2017 - Registro Particolare 50053 Registro Generale 77693
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3273 del 26/03/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 17/07/2017 - Registro Particolare 56982 Registro Generale 88426
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI Repertorio 26714 del 20/06/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 16492 Registro Generale 24817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI Repertorio 26714 del 20/06/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 05/03/2018 - Registro Particolare 19227 Registro Generale 28585
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 50750 del 03/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. Carlo Cuppini

Da: Studio radini <info@studioradini.it>
Inviato: giovedì 25 ottobre 2018 12:56
A: 'Arch. Carlo Cuppini'
Oggetto: R: [illegible] Napoli Spa - [illegible]
Allegati: REGOLAMNETO COND.pdf

Buongiorno,
qui di seguito le riporto le risposte:

1) Costo annuo circa €1000
2) Il debito al 30/04/18 è pari ad € 104, per l'esercizio in corso ad oggi sono scadute rate per €359,88.
3) Non sono state deliberate spese straordinarie.
4) Millesimi di proprietà 25,569.
5) Allegato
6) Penso sia locato non conosco i nominativi.
7) Controllate il regolamento.
8) Vi è un contenzioso con il costruttore qui di seguito riporto lo stralcio del verbale.

1. Discussione e relative delibere in merito all'aggiornamento dell'accordo transativo di € 29.000,00 con le società Velox/Unieco/Artema in merito ai vizi e difetti di costruzione.

L'Amministratore informa l'Assemblea che ha incassato le quote di competenza di Velox ed Artema per un totale di € 17.000,00 come da accordo firmato, ma rimane da incassare la quota di € 12.000 spettante ad Unieco. Il problema è che Unieco, prima di firmare l'accordo è stata posta in concordato preventivo e successivamente è stata ammessa alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, che avviene con decreto ministeriale, e ciò apre una fase di dismissione controllata del patrimonio societario, di solito molto articolata e complessa, simile, per intenderci, a quella fallimentare. L'Avvocato dice che allo stato attuale non ha idea di quale sia il valore dell'attivo né quello del passivo e non è in grado di assicurare che la causa porterebbe ad una qualche utile risultato in termini di recupero delle somme. A suo parere in tale situazione i condomini rischierebbero un esborso fine a se stesso. La situazione è comunque costantemente monitorata ed a giorni dovrebbe essere depositata la nuova relazione semestrale.
L'Assemblea prende atto delle problematiche ed attende nuove informazioni, conferma inoltre all'unanimità quanto deciso nell'Assemblea del 03/11/2016.

Cordiali saluti
Piero Radini

PIERO RADINI
amministrazione immobili

AMMINISTRAZIONE - GESTIONI IMMOBILIARI – LOCAZIONI – COMPRAVENDITE

WWW.STUDIORADINI.IT

VIA BERNARDO QUARANTA 40 - 20139 MILANO

TEL. 02 55183355 - FAX. 02 54114204

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

https://www.facebook.com/pages/Studio-Radini-Amministrazione-Immobili/286954527982212?ref=hl

-Il presente messaggio di posta elettronica, inclusi gli eventuali allegati, è rivolto esclusivamente al/ai destinatario/i ivi indicato/i e contiene informazioni di natura confidenziale e riservata, tutelate e protette dalla normativa in materia, che non possono essere rivelate o diffuse. Qualora non siate i destinatari del messaggio vi ricordiamo che è proibito leggerlo, copiarlo o divulgarlo e vi invitiamo a cancellarlo, insieme agli eventuali allegati, dandocene immediatamente comunicazione scritta a mezzo posta elettronica.
Grazie.
-This e-mail message, including any attachments, is only directed to the indicated addressee(s). It contains information of a confidential and reserved nature, protected by the specific regulations, which cannot be revealed or disclosed. If you are not the proper addressee(s) of this message, we remind you that you are forbidden to read, copy or disclose it, and we invite you to erase it, including any attachments, and notify us via e-mail immediately.

all. 5

Arch. Carlo Cuppini
via Astolfo 29
20131 Milano
tel. +39-0270608210
fax. +39-0270600954
cell. +39-3355927010
mail carlocuppini@fastwebnet.it
pec cuppini.4195@oamilano.it

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, la distribuzione o la riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto, compresi i file allegati, senza farne copia. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze.

This e-mail transmission may contain legally privileged and/or confidential information. Please do not read it if you are not the intended recipient(s). Any use, distribution, reproduction or disclosure by any other person is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and destroy the original transmission and its attachments without reading or saving it in any manner.

Thanks

Da: Arch. Carlo Cuppini <carlocuppini@fastwebnet.it>
Inviato: mercoledì 24 ottobre 2018 02:13
A: info@studioradini.it
Oggetto: RICHIESTA DATI (RGE 42-18 Banco Di Napoli Spa -

Buon giorno,

sono l'esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della 3ª sez. Civile del Tribunale di Milano di redigere la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

Relativamente al Condominio da Lei amministrato in ROZZANOVIA VIA EUROPA 94 ed ai seguenti beni (cfr. documenti catastali allegati)

- **PROPRIETA':** [illegible]
- **VIA VIA EUROPA 94 piano: T-S1 scala: B;**

per rispondere ai quesiti posti dal G.E. necessito di avere da Lei alcune informazioni/documenti ovvero:

1) Sapere a quanto ammontano le **spese condominiali annuali**
2) Sapere l'eventuale **stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente** (**escludendo debiti pregressi** -si prega d'indicare la cifra inerente il periodo richiesto **e di non inviare estratti conti.**
3) Sapere se sono state deliberate (o sono in previsione) **spese straordinarie**
4) Sapere **i millesimi di proprietà** dell'immobile
5) Avere copia del **Regolamento Condominiale** (solo se registrato in Conservatoria dei RR. II.)
6) Sapere se l'immobile è locato e, in caso affermativo, sapere i dati del locatario ovvero avere copia del contratto d'affitto registrato
7) Sapere se esistono formalità o vincoli nei confronti del Condominio (es. servitù)
8) Conoscere eventuali notizie da Lei ritenute utili

Attendo a mezzo mail quanto sopra con cortese sollecitudine in modo da poter inserire il tutto nella mia relazione al Giudice.

Nel ringraziarla anticipatamente per la cortese collaborazione, ed a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione mi è gradita per inviarle i più cordiali saluti

Cordiali saluti

VALORE DELLE QUOTE

Articolo 5

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 C.C., il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., è riportato nella tabella allegata al presente regolamento, denominata "Tabella millesimi di proprietà".

Articolo 6

I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è notevolmente alterato il rapporto degli stessi.

DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

Articolo 7

a) E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse, previo esplicita richiesta, solo dall'amministratore, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
b) E' vietato depositare motocicli, biciclette o altro negli spazi comuni (atrio di ingresso, vano scale, corridoi, giardino, ecc.).
c) E' vietata la sosta dei veicoli nelle aree comuni.
d) E' vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti a impedire lo stillicidio e danni di ogni genere.
e) E' vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto in merito sarà deliberato e autorizzato, di volta in volta, dall'assemblea, e comunque senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore.
f) E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di ogni genere incustoditi.
Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici, sarà responsabilità dei proprietari curare che i loro animali non rechino disturbo
I cani, all'interno della proprietà comune, devono essere muniti di guinzaglio e museruola. Per i bisogni quotidiani, i padroni dovranno portare i loro animali all'esterno della residenza e dovranno asportare gli escrementi eventualmente prodotti all'interno della stessa.
g) E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico ecc.
h) E' vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato preventivamente autorizzato dall'Amministratore.
i) E' vietato usare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare e comunque arrecare danno. L'uso degli stessi inoltre è vietato ai minori di anni 12, a norma delle vigenti disposizioni di legge (L.24-10-1942 n.1415 e succ.).
j) Nelle autorimesse è vietato: fumare o usare fiamme libere, depositare contenitori di gas in genere o sostanze infiammabili o combustibili, eseguire riparazioni o prove motori, parcheggiare veicoli alimentati a gas o con perdite di carburanti.

Qualunque infrazione rechi danno o conseguenze economiche per il Condominio, sarà a carico di chi l'ha commessa.

DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE

Articolo 8

a) E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio.

VELOX S.r.l.

Complesso Immobiliare in Rozzano – Via Europa

Regolamento di Condominio

PRIMA PARTE: DIPSOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Ciascun proprietario si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa, in via fra tutti quanti solidale e indivisibile, ad osservare il presente Regolamento e tutte le modificazioni o disposizioni che venissero, in seguito a deliberazioni dell'assemblea dei proprietari stessi, applicate dall'amministrazione; fermi i diritti, ragioni, precisazioni e limitazioni risultanti per ciascun acquirente in base al contratto in acquisto.

REGOLE TRANSITORIE

Articolo 2

La società Velox S.r.l. incarica, per il primo anno, come amministratore del condominio "LA FENICE" sito in via Europa angolo via Ticino a Rozzano il Sig. Piero Radini.

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 3

Forma oggetto del presente regolamento il fabbricato, con annessi boxes e posti auto, sito in Rozzano (MI) via Europa angolo via Ticino costituito da due scale e contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 11 (undici) mappali 603 – 604 – 605 - 606

LA PROPRIETA' COMUNE

Articolo 4

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini quanto segue:

a) parti comuni non suscettibili d'uso separato:
il suolo sul quale sorge lo stabile, il sottosuolo, le fondazioni, le strutture portanti, (pilastri, architravi, muri maestri perimetrali) e relative pertinenze, (gronde, pluviali o docce, ecc.), le fognature e in genere le altre cose costitutive dell'edificio, le recinzioni, il cortile e le parti trattate a giardino insistenti sull'area identificata dal foglio 11 mappali 603 – 604 – 605 – 606 del Comune di Rozzano.

b) Parti comuni suscettibili d'uso separato:
le colonne verticali di scarico delle acque chiare e nere compresi i relativi pozzetti, le pareti del vano scala e del suo ascensore, i vestiboli, gli anditi ed i locali destinati a servizi e beni comuni, le corsie e/o i corridoi di cantina, il corsello delle autorimesse, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento delle acque, i lucernari e le finestre adibite all'illuminazione del vano scala, gli infissi sui vani scale e ingressi scale, i citofoni, i contatori, i rubinetti dell'acqua situati nelle parti comuni, i contatori acqua, le canne fumarie e i comignoli, (esclusi quelli di proprietà esclusivi in quanto a servizio di una sola unità immobiliare) le canne d'esalazione ed i comignoli.
Impianti d'erogazione acqua ed energia elettrica fino al punto di diramazione degli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini escluse le parti d'impianti di proprietà degli enti erogatori, nonché le scale, i pianerottoli, gli ingressi al vano scala, gli impianti ascensore, il citofono, l'apriportone, l'antenna televisiva centralizzata, i passaggi carrai e pedonali, il tutto sull'area identificata al punto "a".

c) In genere tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti non espressamente elencati ai punti a) b) che sono indispensabili alla buona conservazione a all'uso dell'edificio.

eseguire nel suo appartamento le opere che ritiene nel proprio interesse, pur di non compromettere la stabilità dell'edificio (sia nelle sue opere strutturali che secondarie) il decoro, e di non ledere i diritti degli altri condomini.

A richiesta dell'amministratore ogni condomino deve acconsentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini.

TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

Articolo 11

Il presente regolamento deve far parte integrante dell'atto di trasferimento. Ciascun condomino può trasferire a terzi la propria quota o parte di essa, purché imponga all'acquirente e questi accetti espressamente, l'esatta ed integrale osservanza del presente regolamento e di quegli altri regolamenti che venissero, in prosieguo di tempo, deliberati dall'assemblea condominiale.

Articolo 12

Pertanto, la misura delle contribuzioni, di cui al secondo comma dell'Art.5, potranno venire per effetto di trasferimento o frazionamento di proprietà, variate nella titolarità o consistenza.

AFFITTO DEI LOCALI

Articolo 13

Qualora un appartamento, un'autorimessa, fosse dato in locazione, ogni condomino locatore ha l'obbligo di comunicare per iscritto all'amministratore del condominio le generalità dell'inquilino, la data di inizio, la durata, la natura della locazione, il numero delle persone che usufruiranno della cosa locata.

Il locatore deve dare conoscenza al conduttore di tutte le obbligazioni dipendenti dal presente regolamento, ed il conduttore stesso le deve accettare senza eccezione alcuna.

Questi obblighi devono risultare nei patti del contratto di locazione, ferma restando la solidarietà di locatore e conduttore.

Senza pregiudizio di ogni facoltà del condominio nei confronti degli inquilini, il condomino è responsabile di fronte al condominio di qualsiasi danno che l'inquilino potesse arrecare alle cose comuni e di ogni infrazione agli obblighi dipendenti sia dalle disposizioni legislative, sia da quelle del regolamento di Condominio.

SECONDA PARTE: NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE

ORGANI DEL CONDOMINIO

Articolo 14

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

a) – L'assemblea dei condomini
b) – L'amministratore
c) – Il Consiglio dei condomini.

ASSEMBLEA

Articolo 15

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima, fanno parte indistintamente tutti i condomini.

Requisiti essenziali per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea, è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio, determina la nullità dell'assemblea.

b) E' vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali, senza la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini secondo le maggioranze indicate dall'art. 1136 C.C.
c) Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che ne abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore.
d) E' vietato installare tendaggi e zanzariere su finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere: l'autorizzazione alla posa di zanzariere che inglobino la superficie dei balconi deve essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza prevista per le innovazioni.
e) E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo, in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.
f) E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, ecc.
g) E' vietato tenere nei locali materie infiammabili, o esplosive, o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.
h) E' vietato posizionare mobili sui balconi oltre il livello del parapetto.
i) E' vietato stendere biancheria o quant'altro dalle finestre, sui balconi è possibile mantenendosi al di sotto del parapetto.

DOVERI DEI CONDOMINI

Articolo 9

a) Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni.
Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque passibile di ogni eventuale danno conseguente.
b) Ogni condomino è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.
c) Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore, a mezzo lettera raccomandata le variazioni di domicilio; in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo indirizzo conosciuto.
d) In caso di trasferimento di proprietà si ha l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio, nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario.
Il condomino subentrante è obbligato al pagamento dei contributi arretrati relativamente all'anno in corso e a quello precedente.
I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio, relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condominio.
e) In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento.
L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto da questi eventualmente dovuto.
f) Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

MANUTENZIONE, ISPEZIONE, LAVORI IN GENERE NELLO STABILE E NEI LOCALI DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO.

Articolo 10

Ogni condomino è obbligato, a sua cura e spese, ad eseguire nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità, l'uniformità e l'estetica dell'edificio sotto pena del risarcimento dei danni. Ogni condomino può

Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, porre in votazione e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Articolo 19

La stesura del verbale deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere.

Pertanto, esso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1ª e 2ª convocazione; ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; nonché la dichiarazione di validità o meno dell'assemblea.

Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati i condomini favorevoli, quelli contrari e quelli astenuti; al termine deve essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando particolarmente l'inoltro nei confronti degli assenti.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore nei successivi trenta giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclami all'autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata, entro quindici giorni, dall'amministratore al condomino che ne facesse richiesta.

Il verbale assembleare va sottoscritto dai condomini quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesta la forma scritta.

DELIBERE DELL'ASSEMBLEA

Articolo 20

Tutte le deliberazioni prese dall'assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione presso l'autorità giudiziaria, a norma di legge.

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Articolo 21

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenzienti (o astenuto) può presentare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

DISSENSO RISPETTO ALLE LITI

Articolo 22

Art. 1132 c.c.: "Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di sconfitta.

L'atto deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

L'avviso di convocazione va notificato con preavviso di almeno cinque giorni interi sulla data prevista per l'assemblea.

L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1ª ovvero di 2ª convocazione; entrambi gli inviti possono tuttavia essere previsti nello stesso avviso di convocazione.

Il luogo deve essere compreso entro i confini della città in cui sorge il condominio, e deve essere idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione.

Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria di fine gestione, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese.

L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto in forma scritta.

L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condomini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione.

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

Articolo 16

L'assemblea ordinaria, delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione, sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; sull'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e sull'impiego del residuo attivo della gestione; alle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sull'eventuale revisione del regolamento del condominio; sulla promuozione di liti, sui ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore ecc.

Nei casi di urgenza tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria aventi carattere di urgenza, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Per la delibera relativa al rendiconto, i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei dieci giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'amministratore.

L'approvazione del rendiconto in sede assembleare rappresenta fatto impedito all'esercizio di ulteriori criteri di controllo, da parte del singolo condomino.

VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

Articolo 17

L'assemblea di 1ª convocazione, è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

L'assemblea di 2ª convocazione delibera con le maggioranze previste dall'art. 1136 C.C.

Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale di assemblea.

La delega non è frazionabile, e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino.

Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto a un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto, per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea.

IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

Articolo 18

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi minuti 15 dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti.

Il presidente, nomina un segretario fra i condomini presenti o nella persona dell'amministratore.

- rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso appello all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria.

Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Nel caso in cui la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a comunicarne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

ALTRE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Articolo 25

L'amministratore stabilirà le norme: gli orari ed i turni per i servizi comuni. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini e loro inquilini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino dissenziente.

Tutti i reclami riferenti all'uso delle cose comuni devono esser diretti per iscritto all'amministratore.

CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Articolo 26

Il Consiglio di condominio è l'organo di controllo amministrativo, tecnico e contabile della gestione e coadiuva l'opera dell'amministratore. Esso può essere delegato di volta in volta dall'assemblea ad altre particolari mansioni.

Il Consiglio di condominio decide a maggioranza; dura in carica un anno, e relaziona l'attività svolta in sede di assemblea. Esso è composto da membri eletti fra i condomini a maggioranza semplice; la funzione dei membri è gratuita, salvo il rimborso delle spese vive necessarie per l'espletamento dell'incarico.

TERZA PARTE: RIPARTIZIONE DELLE SPESE

DOVERI DEI CONDOMINI IN MATERIA DI SPESE

Articolo 27

Tutti i condomini sono obbligati a gestire in comune e a contribuire in forma mutualistica, per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragione dell'interesse di ognuno, e secondo le disposizioni che seguono.

Nei casi in cui una proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi.

Nessun condomino può rinunziando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni.(art.1118 C.C.)

Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno sono tenute a contribuire a tutte le spese condominiali.

Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente".

L'AMMINISTRATORE

Articolo 23

L'amministratore, è nominato dall'assemblea con deliberazione approvata (2° convocazione), dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino più di 500 millesimi.

Tale procedura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma".

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse.

Nei periodi di carica *ad interim*, la base annua del compenso resta invariata.

Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea.

L'amministratore, dovrà conservare presso di sé; l'anagrafica completo dei condomini; il regolamento del condominio, le tabelle millesimali di proprietà e per il riparto delle spese (generale, scale, ascensore, ecc.); atti, contratti (ascensore, luce, assicurazioni, acqua ecc.); convenzioni, registro dei verbali di assemblea e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, riscaldamento, ecc.).

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Articolo 24

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dall'art. 1130 del codice civile; in particolare, l'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- rappresentare il condominio in giudizio, quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini (sia per le spese ordinarie sia straordinarie), in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, avvalendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi.
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, all'erogazione dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- ordinare consulenze, collaudi, perizie a professionisti, e quant'altro si rendesse necessario per l'espletamento del mandato ricevuto, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;

porzione interessata dall'intervento, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.

Le spese di cui sopra, sono riferite al pavimento, all'impermeabilizzazione, all'isolamento termico ed acustico, al solaio di sostegno e quanto altro faccia parte sostanziale della struttura.

Le spese inerenti i terrazzi a livello del primo piano, in quanto costituiscono copertura dei boxes, saranno a carico dell'utilizzatore per quanto riguarda la pavimentazione mentre riguardo all'impermeabilizzazione saranno suddivise per un terzo sempre a carico dell'utilizzatore e per due terzi a carico dei boxes nella colonna d'aria sottostante in conformità all'art. 1126 del c.c.

SCALE

Articolo 33

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe, ecc.) vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art.1124 c.c., cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo e alla porzione di piano spettante in proprietà esclusiva.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, è allegata al presente regolamento un'apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella millesimi ascensori e scale".

Da tale riparto delle spese dovranno essere tenute separate quelle relative all'androne e tutte quelle parti analoghe che essendo usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno ripartite in base alle rispettive quote di proprietà.

Per quanto attiene alle spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle pareti e dei soffitti del vano della scala, nonché delle relative finestre, lucernari, ecc., esse sono poste a carico dei condomini cui la scala serve, e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà.

Sono esclusi dalla compartecipazione tali spese, i condomini le cui unità immobiliari non sono servite, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (lastrico, garage, cantine, ecc.) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella.

ASCENSORI

Articolo 34

Le spese di manutenzione ordinaria, dell'ascensore e del vano ascensore, nonché le relative spese di esercizio, vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui l'impianto serve, e per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo e alla porzione di piano spettante in proprietà esclusiva. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, le soffitte e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento, un'apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella ascensori e scale".

La partecipazione alle spese di ascensore è obbligatoria. E' escluso pertanto ogni possibilità di esonero anche parziale dalle spese di esercizio per non uso, rinuncia all'uso o mancato uso.

Le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione nonché quelle necessarie per l'adeguamento dell'impianto alle norme di sicurezza sono poste a carico dei condomini titolari di un diritto reale sull'impianto e ripartite secondo i millesimi di proprietà.

FINESTRE E BALCONI

Articolo 35

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre, (tapparelle e persiane, serramenti, bancali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a carico delle rispettive proprietà.

Analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà; o dei condomini o gruppo di condomini che ne trae

PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

Articolo 28

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio che avrà durata di 12 mesi.

Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini, per il rimborso delle spese condominiali.

Nel caso di ritardo nel pagamento dei contributi rispetto alla scadenza stabilita il condominio sarà tenuto al versamento degli interessi legali maggiorati di 4 punti percentuali, l'amministratore nello stesso tempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi anche mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale.

In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale.

SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI INDIVISIBILI

Articolo 29

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri maestri (comprese cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi, fognature, tetti e pertinenze (grondaie, docce, converse ecc.), giardini e pertinenze (impianto di irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.), impianto antincendio, aree comuni e, in genere, le altre pertinenze costituite dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune, nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI DIVISIBILI

Articolo 30

Sono poste a carico dei soli compartecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali: colonne verticali di scarico, vano scale, finestre destinate alla illuminazione del vano scale; impianti idrici, elettrici e del gas fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ecc. nonché giardini, lastrici inaccessibili, tetti e pertinenze e aree destinate alla utilizzazione di un solo gruppo condomini.

ACQUA POTABILE

Articolo 31

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà per l'80% in base al numero di abitanti di ogni singola proprietà esclusiva servita e per il 20% in ragione dei millesimi di proprietà considerando questa quota necessaria ai normali servizi di pulizia e di irrigazione.

All'inizio di ciascun anno amministrativo, l'assemblea redigerà e approverà un elenco dei condomini stessi, da utilizzare come base di riparto.

TERRAZZE A LIVELLO, TETTO

Articolo 32

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria per la ricostruzione del tetto, sono poste a carico di tutti i condomini, indipendentemente dal fatto che il singolo condomino sia coperto o no dalla

all. 6

utilità, e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà, restano a carico del Condominio le opere sulle parti visibili in facciata.

CANNE FUMARIE

Articolo 36

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie, sono a carico delle proprietà di pertinenza; qualora le stesse siano ad uso di un gruppo o di tutti i condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati, e ripartite in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

CITOFONI, APRIPORTONE, ANTENNA TELEVISIVA

Articolo 37

Le spese relative alla manutenzione, modificazione, ricostruzione dei citofoni, dell'apriportone, sono ripartite in parti uguali fra tutti gli utilizzatori.

Articolo 38

L'antenna televisiva centralizzata appartiene in parti uguali a tutti i condomini le cui proprietà sono a essa allacciate; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi, e ripartite in parti uguali.

I condomini comproprietari, a maggioranza ordinaria, possono deliberare di dotare l'antenna di nuovi canali, vincolando in tal modo la minoranza dissenziente a contribuire nelle spese.

FONDO RISERVA

Articolo 39

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed ad altre esigenze imprevedibili potrà essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi, regolari, nella misura che vorrà stabilire l'assemblea.

L'amministratore del fondo di riserva terrà un conteggio distinto da quello del fondo comune.

QUARTA PARTE: DOMICILIO E GIURISDIZIONE

Articolo 40

Ad ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento il domicilio di ciascun proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione efficace anche nel caso in cui il proprietario avesse cessato di risiedervi, salvo diversa comunicazione preventiva dell'interessato da inviare a mezzo raccomandata.

Articolo 41

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente regolamento si riconosce la competenza dell'autorità giudiziaria di Milano.

Articolo 42

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si osservano le norme in materia di cui al Codice Civile.

Unione Europea | Regione Lombardia | Comune di Rozzano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1518900007310

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 14/03/2020

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	91.85 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva ET_C	93.77 [kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria ET_W	21.23 [kWh/m²a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	157.60 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria EP_W	60.77 [kWh/m²a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m²a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $_{gH,yr}$	58.00 [%]
Acqua calda sanitaria $_{gW,yr}$	35.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $_{gHW,yr}$	52.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	218.37 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m²a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
☒ tradizionale			
○ multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			26.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
☐ condensazione			
○ multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
☐ pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
☐ teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
☐ cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
☐ ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
☐ altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m²]	Prestazioni U [W/m²K] η [%]	Risparmio EP_H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO_{2eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Timbro e firma

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 VIII/5018 e s.m.i..

Accettazione del Comune

Soggetto certificatore

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.

FAC-SIMILE

Unione Europea | Regione Lombardia | Comune di Rozzano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1518900007310

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 14/03/2020

Dati proprietario

Nome e cognome [redacted]
Ragione sociale [redacted]
Indirizzo [redacted]
N. civico [redacted]
Comune [redacted]
Provincia [redacted]
C.A.P. [redacted]
Codice fiscale / Partita IVA [redacted]
Telefono [redacted]

Catasto energetico

Numero di protocollo **15189 - 000073 / 10**
Registrato il **14/03/2010**

Valido fino al **14/03/2020**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Marco Arioli**
Numero di accreditamento **1080**

Dati catastali

Sezione		Foglio	11	Particella	606	Categoria catastale	-

Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
8								

Dati edificio

Provincia **MILANO**
Comune **ROZZANO**

Indirizzo **Viale Europa 94**

Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno **2404** [GG]

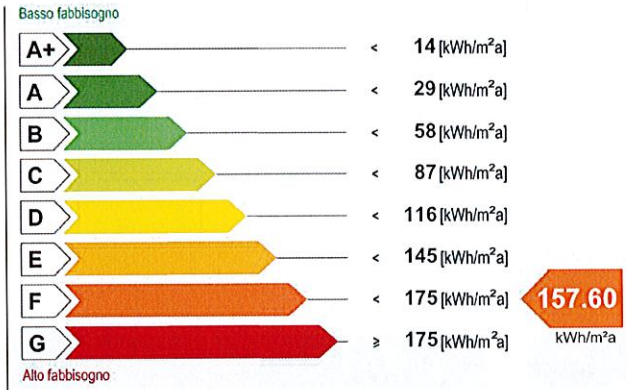
Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **1993-2006**

Superficie utile **65.00** [m²]
Superficie disperdente (S) **160.80** [m²]
Volume lordo riscaldato (V) **200.00** [m³]
Rapporto S/V: **0.80** [m⁻¹]

Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

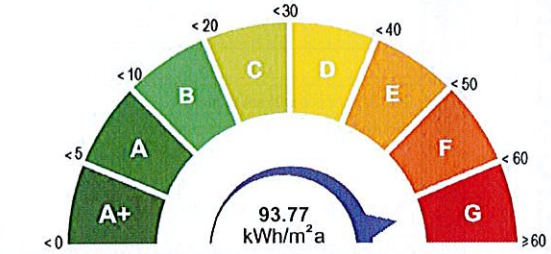
Mappa

Classe energetica - EP_H Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **89.35** [kWh/m²a]

Prestazione raffrescamento - ET_C

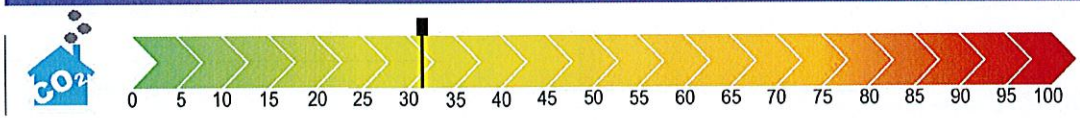


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - $Co_{2\,eq}$



31.48 [kg/m²a]

FAC-SIMILE

GABRIELE

U.T.C.

COMUNE DI ROZZANO

Provincia di Milano

Dipartimento Programmazione
e Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

Rozzano, 21 GEN. 2004

Prot. n. 21895 AB/ AB/In

Rif. Pratica Ed. n. 4441/2003

Rif. Perm. di Costruire n. 4441/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4441 DEL 21 GEN. 2004

Vista la domanda presentata dal Sig. BERTONI Gabriele legale rappresentatnte della Societaà VELOX Srl con sede a Modena in Via Andreoli n. 40 tendente ad ottenere il permesso di costruzione per eseguire in questo Comune in via Europa n. 98 -su area censita al Catasto Terreni di Rozzano al Foglio 11 mappale n. 103 i lavori di
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE CON AUTORIMESSA

Visto il parere espresso dall'A.S.L. MI 2 in data 10/07/2003 N. 499
Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale in data 7/07/2003
Visti gli atti tecnici amministrativi;
Visti i Regolamenti di Edilizia, d'Igiene e di Polizia Urbana,
Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni;
Vista la Legge 6/8/1967 n. 765;
Vista la Legge 28/1/1977 n. 10 e successive modificazioni;
Vista la Legge 10/5/1976 n. 319 ed il D.L. 10/8/1976 n. 544;
Vista la Legge 28/ 2/ 1985 n. 47;
Vista la Convenzione a Rogito Notaio Dott. CANTU' in data 13/01/2004

Si rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. BERTONI Gabriele legale rappresentante della Societa VELOX Srl con sede a Modena in Via Andreoli n. 40
per l'esecuzione delle opere di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riescano solide, igieniche, decorose ed atte alla loro destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate

- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della Convenzione citata in premessa vengono assolti mediante la realizzazione di opere
- Il contributo commisurato al costo di costruzione, calcolato in conformità alle delibere del Consiglio Comunale n. 20 del 23/2/78; n. 67 del 31/5/78, n. 92 del 23/6/1977, come successivamente modificato dalla delibera di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 Maggio 1994 è stato determinato in € 79.654,06

all. 7

ARTEMA

Servizi Territoriali 20047 Brugherio (MI), via Dante 31 - t. 039.878368

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Besozzi
arch. Salvatore Lambiente

progettista

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

direzione lavori

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

coord. proget. sicurezza

proprietà
VELOX s.r.l.

via Andreoli 40, Modena - 059242081

oggetto
VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

ROZZANO
PRIVATA
Nr. Prot. 12806 Data 12/06/07

proprietario

VELOX SRL
MODENA - VIA G. Andreoli n. 40
C. F. e P. IVA 00697580157

via Europa

città Rozzano

elaborato
Pianta piano interrato

data
Febbraio 2007

scala
1:100

esecutore dei lavori

UNIECO s.c.r.l.
Via M. Ruini, 10 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 2051 - Fax 0522 232277
Cod. Fisc. 00301010851

contenuto
Stato finale

protocollo
182/02

tavola
03_a

I lavori di cui alla presente Concessione dovranno essere eseguiti sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riescano solidi, igienici, decorosi e atti alla loro destinazione,tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato nonché rispettando le seguenti disposizioni

1) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori,
2) Deve evitarsi, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e/o cose,
3) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e/o spazi pubblici secondo le prescrizione del Regolamento Edilizio,
4) Per eventuali occupazione di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree e spazi com' occupati debbono essere restituiti nel preesistente stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo,
5) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovra' munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente,
6) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti,
7) In mancanza di riferimenti certi il Titolare della Concessione prima di iniziare i lavori, potrà chiedere la determinazione dei punti fissi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale,
8) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
9) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di legge sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed in strutture metalliche
10) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza con delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalita' esecutive fissate nel presente permesso di costruire,
11) La costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre 12 mesi dalla data di emissione del permesso di costruire,
12) La costruzione dovrà essere ultimata e resa abitabile ed agibile entro e non oltre il termine di 36 mesi dalla data di emissione del permesso,
13) Il permesso di costrire inerente varianti in corso d'opera di norma non modifica i termini di inizio e fine lavori del permesso di costruire principale,
14) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro
15) Dovranno essere rispettate le Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia come stabilito dalla Legge del 9.1. 91 n. 10
16) Insieme alla denuncia di inizio lavori si consegni presso l'ufficio tecnico in duplice copia il progetto delle opere stesse corredate di una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge n. 10 del 9.1. 91

Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto entro 5 gg., l'avvenuto inizio dei lavori. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: ditta -Direttore dei lavori-

Estremi del presente permesso

Fanno parte integrante del permesso di costruire i seguenti elaborati

n. 16 tavole di disegni.

IL DIRIGENTE
Arch. Ambrogio BALDI

165

21 GEN. 2004

ARTEMA

Servizi Territoriali 20047 Brugherio (MI), via Dante 31-1 039 878368

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Besozzi
arch. Salvatore Lambiente

progettista	direzione lavori	coord. proget. sicurezza
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA EMILIO BERETTA ARCHITETTO 430	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA EMILIO BERETTA ARCHITETTO 430	

proprietà
VELOX s.r.l.

via Andreoli 40, Modena - 059242081

Nr. Prot. 12806 Data 12/03/08

proprietario
VELOX SRL

oggetto
VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

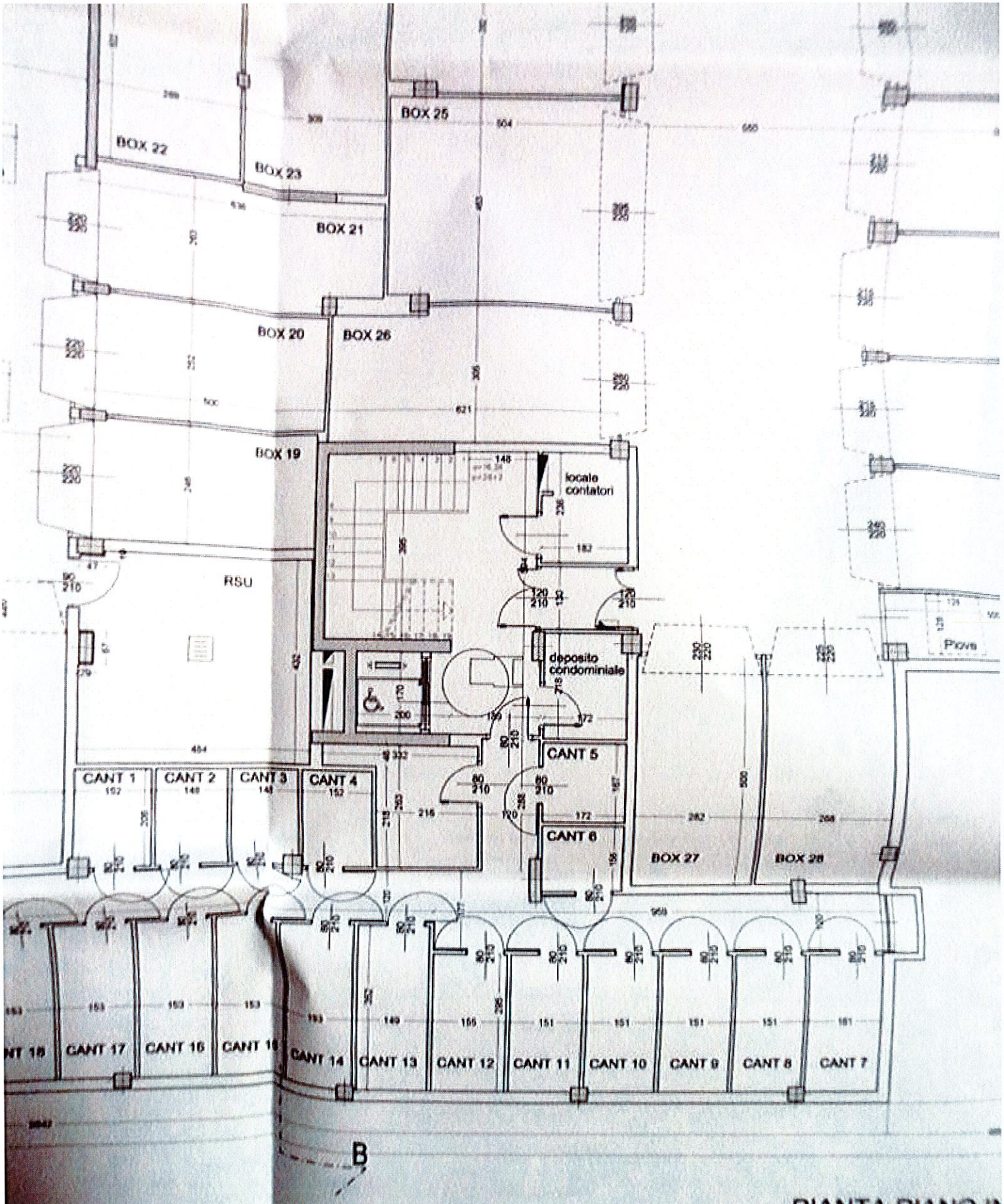
via **Europa** | città **Rozzano**

elaborato	data	scala
Pianta piano terra	Febbraio 2007	1:100

contenuto
Stato finale

esecutore dei lavori
UNIEC... s.r.l.
Via M. Ruini, 10 ... Reggio Emilia
Tel. 0522 7051 ... 0522 232277
Cod. Fisc. 00301010351

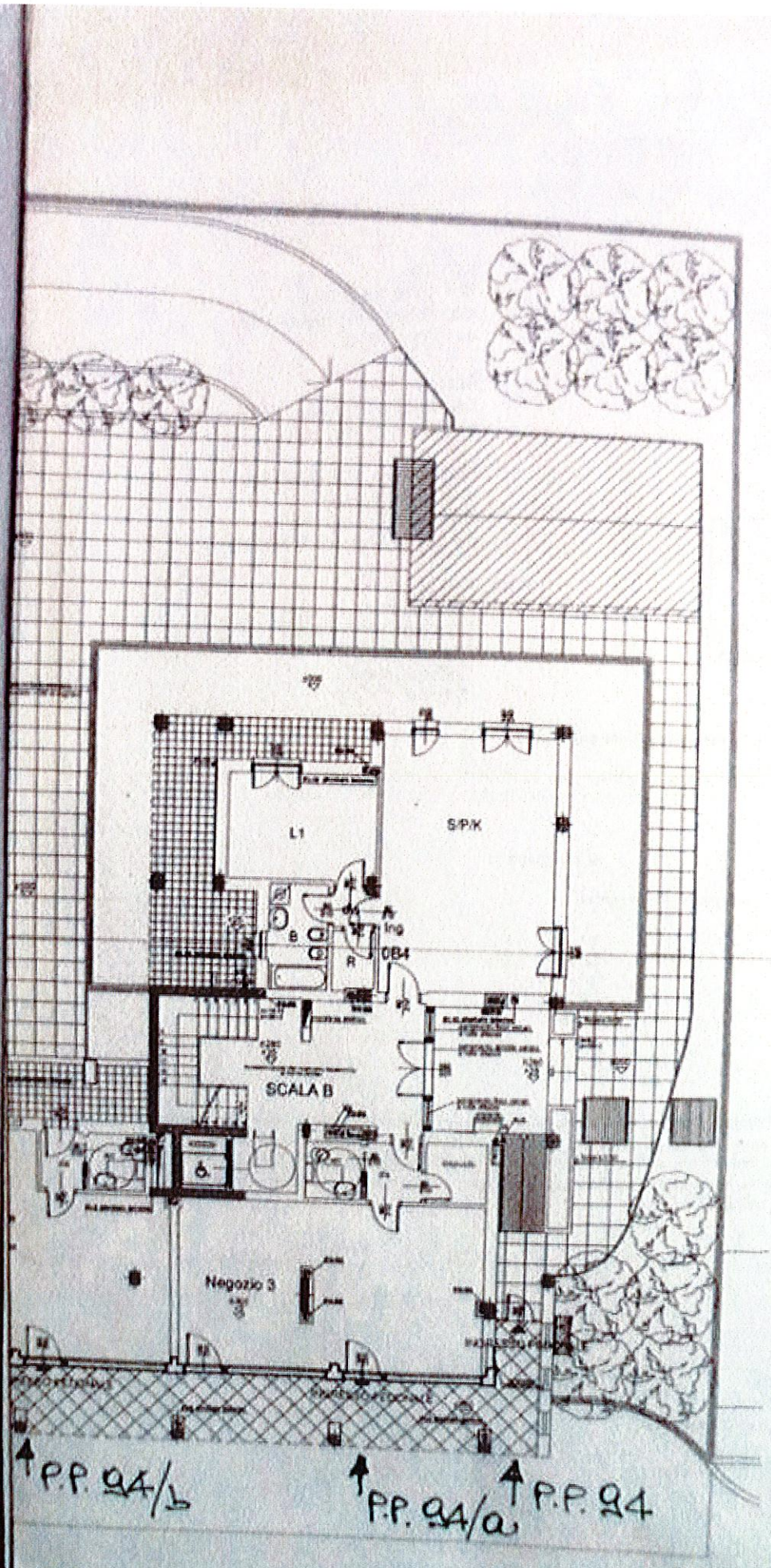
protocollo	tavola
182/02	03



PIANTA PIANO IN

Verifica superficie a parcheggio ai sensi della legge 122/89

Volume in progetto


L1
S/P/K
B
R
Ing
OB4
SCALA B
Negozio 3
P.P. 94/b
P.P. 94/a
P.P. 94

P.C. 4464/2003
Sc. Velox /

COMUNE DI ROZZANO
Provincia di Milano
DIREZIONE DI LINEA
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA

Protocollo

Categoria I Classe 2/1

Rozzano, li 14 03 2007

PARTENZA
PROTOCOLLO N. 27554
04 APR. 2007
CAT. ..... CLASSE .....

Egr. sig.
BERTONI GABRIELE
Via Strada Cavo Argine 1/04
41100 MODENA

Spett.le ARPA
Via Cassino Scanasio 15
20089 ROZZANO (MI)

Spett.le AMA ROZZANO Spa
Viale Lombardia 105
20089 ROZZANO (MI)
c.a. Sig.ra Marinella TODISCO

e p.c. Servizio Tributi
Settore Edilizia Privata
Comando Polizia Locale
Servizio Anagrafe
Settore Catasto
SEDE

Oggetto: Rilascio autorizzazione per assegnazione numeri civici.

Vista la richiesta presentata dal sig. Bertone Gabriele in data 12.03.2007 con Prot. n.° 12848 Cat. I Cl. 2/1, tendente ad ottenere l'assegnazione dei numeri civici pedonali e carrabili di accesso all'unità immobiliare sita in via Europa, angolo via Ticino, a Rozzano;

si assegnano

all'edificio in premessa citato i seguenti numeri civici:

Via Europa	P.P.	n.° 94
	P.P.	n.° 94/a
	P.P.	n.° 94/b
	P.P.	n.° 96/a
	P.P.	n.° 96
Via Ticino	P.C.	n.° 5/a
	P.P.	n.° 5

come risulta evidenziato nell'allegata planimetria che forma parte integrante ed essenziale della presente autorizzazione.
L'assegnazione viene effettuata ai sensi dell'art. 20 del vigente Regolamento Edilizio che in appresso si riassume:
"Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile".

Il Dirigente
(Arch. Ambrogio BALDI)

Responsabile del procedimento: Arch. Anna Maria Bondanini

Oggetto: dichiarazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 per rilascio agibilità immobile ad uso RESIDENZIALE ubicato in via EUROPA n. 98

Il sottoscritto EMILIO BERETTA residente in VEDANO AL LAMBRO via CESARE BATTISTI n. 3 in qualità di PROGETTISTA per l'immobile ad uso RESIDENZIALE ubicato in via EUROPA n. 98 contraddistinto al N.C.E.U. al Fg. 11 mapp. 606 sub ..., oggetto di intervento edilizio di cui alla pratica edilizia n. 4441/2004, i cui lavori sono iniziati in data 01.09.2004 e terminati in data 05.03.07, in conformità a quanto stabilito dal 1 comma lettera b) dell'art. 25 del D.P.R. 06.giugno.2001 n. 380;

DICHIARA

- ~~che le opere edilizie realizzate, in forza della pratica citata in premessa, sono state eseguite in conformità ai progetti depositati agli atti Comunali;~~
- ~~che i muri sono prosciugati e gli ambienti sono salubri;~~
- che sono state rispettate le norme in materia di superamento e abbattimento delle Barriere Architettoniche, di cui alla L. 13/89, L.R. 6/89 e D.M. 236/89.

DICHIARA ALTRESI'

Che in data .....ha inoltrato richiesta per ottenere autorizzazione di passo carraio, secondo le disposizioni vigenti in materia di viabilità e codice della strada;
che in data .....ha inoltrato richiesta, all'ufficio di Polizia Amministrativa, per ottenere il numero di matricola dell'impianto ascensore relativo all'immobile in oggetto.

Si allega copia del documento di identità.

L'avente titolo

Oggetto: dichiarazione ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 per rilascio agibilità immobile ad uso ...RESIDENZIALE..... ubicato in via ...EUROPA..... n. 98 .....

Il sottoscritto .....BERTONI GABRIELE... residente in .....MODENA..... .... via .....CAVO ARGINE.....n. 1/04... in qualità di Legale Rappresentante della Soc.VELOX SRL. per l'immobile ad uso ... Residenziale..... ubicato in via Europa ..... n. 98.. contraddistinto al N.C.E.U. al Fg. ...11..... mapp 606..... sub....., oggetto di intervento edilizio di cui alla pratica edilizia n ...4441/2004....., i cui lavori sono iniziati in data 01.09.2004... e terminati in data 05.03.07...., in conformità a quanto stabilito dal 1 comma lettera b) dell'art. 25 del D.P.R. 06.giugno.2001 n. 380;

DICHIARA

- che le opere edilizie realizzate, in forza della pratica citata in premessa, sono state eseguite in conformità ai progetti depositati agli atti Comunali;
- che i muri sono prosciugati e gli ambienti sono salubri;

Si allega copia del documento di identità.

L'avente titolo

VELOX S.r.l.

COMUNE DI ROZZANO
PROTOCOLLO N. 12044 +C
14 APR. 2007
CAT. VI CLASSE 3/1 a
UFFICIO

Spett.le Sig.Sindaco del
Comune di Rozzano
20090 P.za G. Foglia n.1

Modena li 13 Aprile 2007

Oggetto: **Prop. VELOX Srl – Edificio residenziale Via Europa, 98**
Permesso di Costruire n° 444l/2004 prot. n°21895 e varianti:
DIA prot. n° 15311 del 3 aprile 2006 (onerosa, L.R. n°20 del 27/12/05)
DIA prot. n° 42698 del 16 settembre 2006 (onerosa, Art. 54 NTA di PRG vigente)

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il sottoscritto Gabriele Bertoni cf. BRT GRL 56T03 F257Y residente a Modena in via Cavo argine n. 1/04 in qualità di legale rappresentante della Soc. Velox Srl proprietaria dell'immobile sito in Comune di Rozzano via Europa n.98 con la presente

COMUNICA

che i lavori di cui al Permesso di Costruire e relative Varianti, riportate in oggetto alla presente, sono stati ultimati in data 11 Aprile 2007.

In fede

Sede in via Andreoli n. 40 41100 Modena P.I. 00697580157

P. 6 - 4441/2003
Soc. VELOX (SAS)

COMUNE DI ROZZANO
PROTOCOLLO N. 13045
14 APR. 2007
CAT. VI CLASSE 3/1
UFFICIO

TC

ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROZZANO PROVINCIA DI MILANO

Oggetto: richiesta di certificato di agibilità immobile ad uso RESIDENZIALE ubicato in via EUROPA n. 98

Il sottoscritto GABRIELE BERTONI residente in MODENA via CAVO ARGINE n 1/04 nella sua veste di Legale Rapp. VELOX SRL in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile ad uso RESIDENZIALE ubicato in via EUROPA n. 98 contraddistinto al N.C.E.U. al Fg 11 mapp. 606 sub....., oggetto di intervento edilizio di cui alla pratica edilizia n. 4441/2004 i cui lavori sono iniziati in data 01.09.2004 e terminati in data 05.03.2007, in conformità agli artt.. 25 e 26 del D.P.R. 06.giugno.2001 n. 380;

CHIEDE

Il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile sopra descritto costituito da QUARANTACINQUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE E 37 BOX AUTO.

Si allegano i seguenti documenti

- copia del certificato di prevenzione incendi C.P.I. rilasciato dal comando dei VV.FF.;
- copia del certificato di collaudo statico;
- copia del tipo mappale con gli estremi della presentazione all'U.T.E.;
- copia delle schede catastali con gli estremi della presentazione all'U.T.E.;
- dichiarazione del titolare ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/2001, di conformità e salubrità immobile;
- dichiarazione di conformità isolamento termico L. 10/91;
- dichiarazione di conformità relative a tutti gli impianti L.46/96;
- autocertificazione redatta dal D.L. ai sensi dell'art. 11 L13/89 per il superamento delle BB.AA.;
- copia avvenuta presentazione richiesta di autorizzazione allo scarico in PP. Fognatura;
- copia attestante avvenuta presentazione richiesta di autorizzazione al passo carraio;
- copia attestante avvenuta richiesta attribuzione numero di matricola impianto di sollevamento o impianto ascensore e relativo collaudo;
- tabella con indicazione superfici utili unità immobiliari per applicazione tariffa igiene ambientale;
- indicazione nominativo amministratore incaricato.

Il richiedente avente titolo

3/5/07
Prese [illegible]

66

CONCLUSIONI: il sottoscritto ing. M. Ferrari, visto la documentazione presentata, l'esito delle visite al cantiere, e quant'altro sopra esposto, dichiarando di non aver preso parte in alcun modo alla progettazione, D.L. ed esecuzione delle opere, col presente atto

COLLAUDA

Il fabbricato in esame, sotto l'aspetto statico, per l'uso e la destinazione prevista in progetto.

Reggio E. li 29-05-2006

IL COLLAUDATORE

Ing. Ferrari Mauro

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DOTT ING
MAURO
FERRARI
n. 637
REGGIO EMILIA

* Relazione finale del Direttore dei Lavori.
* Prove dei materiali.
* Nomina del Collaudatore.
* Accettazione di incarico del Collaudatore.

I documenti sono rispondenti a quanto richiesto dalle normative vigenti, e in particolare, si é riscontrata conformitá alle disposizioni legislative riguardanti sollecitazioni dei materiali, caratteristiche geometriche e statiche delle strutture, ed entità dei carichi e sovraccarichi in relazione alla destinazione d'uso del fabbricato.

VISITA DELLE OPERE

I giorni 13-12-2005, 25-05-2006, venivano effettuate le visite alle opere. Nel corso delle visite si é verificato positivamente, per quanto ispezionabile, la rispondenza delle strutture alla documentazione depositata.

Si é verificata la consistenza dei getti mediante sclerometro sottoposto periodicamente a taratura, ottenendo risultati omogenei con le prove dei materiali presentate, con resistenze costantemente superiori ad RcK 350 Kg/cmq, e quindi superiori a quanto richiesto dal progettista, RcK 300 Kg/cmq.

Avendo inoltre accertato la buona esecuzione delle opere, l'assenza di lesioni significative, di stati deformativi evidenti, considerando che la tipologia strutturale, per componenti, materiali e dimensioni è di normale uso, si è ritenuto di concludere le operazioni di collaudo senza ulteriori indagini.

COLLAUDATORE :

Dott. ing. Mauro Ferrari, via 4 giornate di Napoli n. 1, Reggio Emilia, Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Emilia dal 1980, al n° 637.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Trattasi di un edificio residenziale composto da un piano interrato e 5 piani fuori terra per complessivi 6 solai più copertura. Le strutture sono costituite da:

- Fondazioni dirette a platea in c.a.
- Struttura portante verticale in pilastri in c.a. e setti in c.a. per ascensori e vani scala, realizzati in opera.
- Struttura portante orizzontale in travi in c.a., realizzate in opera.
- Solai tipo 'predalles' per il primo orizzontamento, di spessore 25/30 cm, e tipo latero-cemento di spessore 20+4/6 cm per i superiori, e copertura mista legno e solette in c.a..
- Tamponamenti in muratura di laterizio.

La componentistica e l'insieme strutturale sono di corrente uso in relazione alla tipologia del fabbricato in esame.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

- Relazione illustrativa dei materiali.
- Relazione geotecnica.
- Relazioni di calcolo delle strutture.
- Disegni esecutivi.

AL COMUNE DI ROZZANO (MI)

CERTIFICATO DI COLLAUDO

(art. 7, Legge 05/11/71, N° 1086)

delle strutture costituenti un edificio residenziale realizzato nel Comune di Rozzano (MI), via Europa. Pratica depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Rozzano il **29-06-2004**, **n. 27630**, e successiva integrazione del **20-09-2005**.

****

COMMITTENTE :

"VELOX" srl, con sede in via Andreoli n. 40, Modena.

IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI:

UNIECO S.c.r.l., con sede in via Meuccio Ruini n. 18, Reggio Emilia.

DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE STRUTTURALI:

Dott. ing. Vanni Donelli, c/o UNIECO scrl, via Meuccio Ruini n. 18, Reggio Emilia, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al N° 608.

PROGETTISTA DELLE OPERE STRUTTURALI:

Dott. ing. Marco Simonazzi, con studio in Reggio E., via Della Previdenza Sociale n.7, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al N° 788

COMUNE DI ROZZANO · UFFICIO PROTOCOLLO · 15 GIU. 2006

ARTEMA

Servizi Territoriali 20047 Brugherio (Mi) via Dante 31-1 039 878388

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Basocco
arch. Salvatore Lambiente

progettista

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

direzione lavori

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

coord. progett. sicurezza

proprietà

VELOX s.r.l.

via Andreoli 40, Modena - 059242081

Prot. 12100 Data 12/6/07

proprietario

oggetto

VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

via Europa

città Rozzano

esecutore dei lavori

UNI... s.r.l.
Via M. Rulini, 10 - ... Reggio Emilia
Tel. 0522 795... - Fax 0522 232277
Cod. Fisc. 00301010351

elaborato	data	scala
Pianta piano terra	Febbraio 2007	1:100

contenuto	protocollo	tavola
Stato finale	182/02	03

ARTEMA

Servizi Territoriali 2004 / Brugherio (MI) via Dante 31 t. 039 878368

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Besozzi
arch. Salvatore Lambiente

progettista	direzione lavori	coord. proget. sicurezza
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA EMILIO BERETTA ARCHITETTO 430	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA EMILIO BERETTA ARCHITETTO 430	

proprietà
VELOX s.r.l.

via Andreoli 40, Modena - 059242081

proprietario
VELOX SRL
MODENA - Via G. Andreoli n. 40
C. F. e P. IVA 00697580157

oggetto
VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

12806 12/6/07

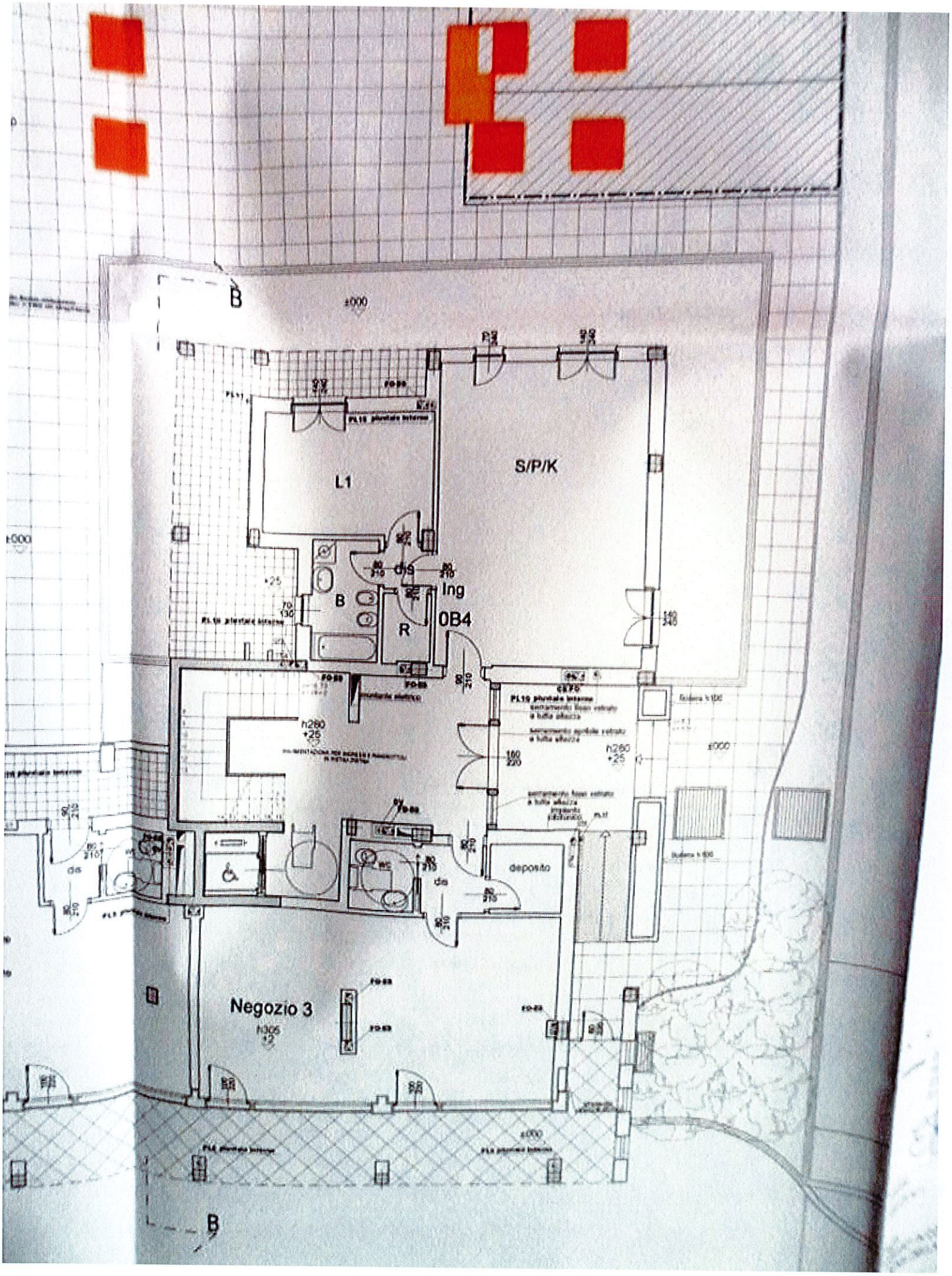
via Europa | città Rozzano

elaborato	data	scala
Pianta piano terra	Febbraio 2007	1:100

esecutore dei lavori
UNIECO S.c.r.l.
Via M. Rolini, 10 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 7951 - Fax 0522 232277
Cod. Fisc. 00301010351

contenuto
Stato di fatto

protocollo	tavola
182/02	01


B
±000
L1
S/P/K
dis
Ing
B
R
0B4
h280
+25
deposito
Negozio 3
h305
+2
B

LEGENDA

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

ARTEMA Servizi Territoriali 20047 Brugherio (MI) via Dante 31-1 039 878368

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Besozzi
arch. Salvatore Lambiente

progettista
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

direzione lavori
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

coord. proget. sicurezza

proprietà
VELOX s.r.l.

via Andreoli 40, Modena - 059243081

oggetto
VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

12806 Data 12/6/07

proprietario
VELOX SRL
MODENA - Via S. Andreoli n. 40
C. F. e P. IVA 00697580157

via Europa

città Rozzano

elaborato
Pianta piano terra

data
Febbraio 2007

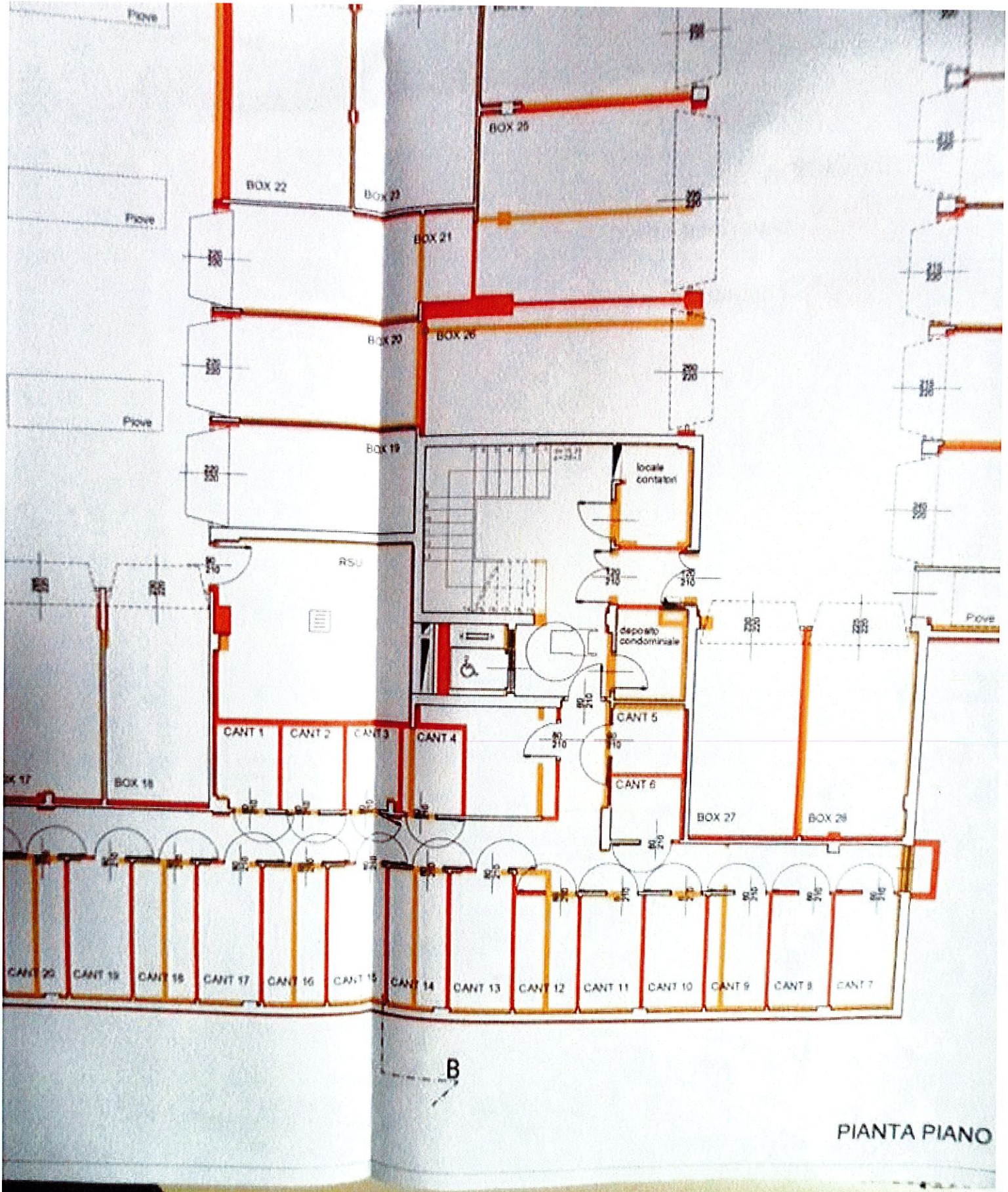
scala
1:100

esecutore dei lavori
UNIECO s.c.r.l.
Via M. Ruini, 10 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 7951 - Fax 0522 232277
Cod. Fisc. 00301010351

contenuto
Stato intermedio

protocollo
182/02

tavola
02



PIANTA PIANO

LEGENDA

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

arch. Emilio Beretta
arch. Walter Besozzi
arch. Salvatore Lambiente

ARTEMA

progettista
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

direzione lavori
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
EMILIO BERETTA ARCHITETTO
430

coord. proget. sicurezza

proprietà
VELOX s.r.l.

via Andreoli 40 Modena 059242081
12806 12636

oggetto
VARIANTI IN CORSO D'OPERA
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 Art. 41

proprietario
VELOX SRL
MODENA - Via G. Andreoli n. 40
C. F. e P. IVA 00697580157

via Europa

città Rozzano

elaborato
Pianta piano interrato

data
Febbraio 2007

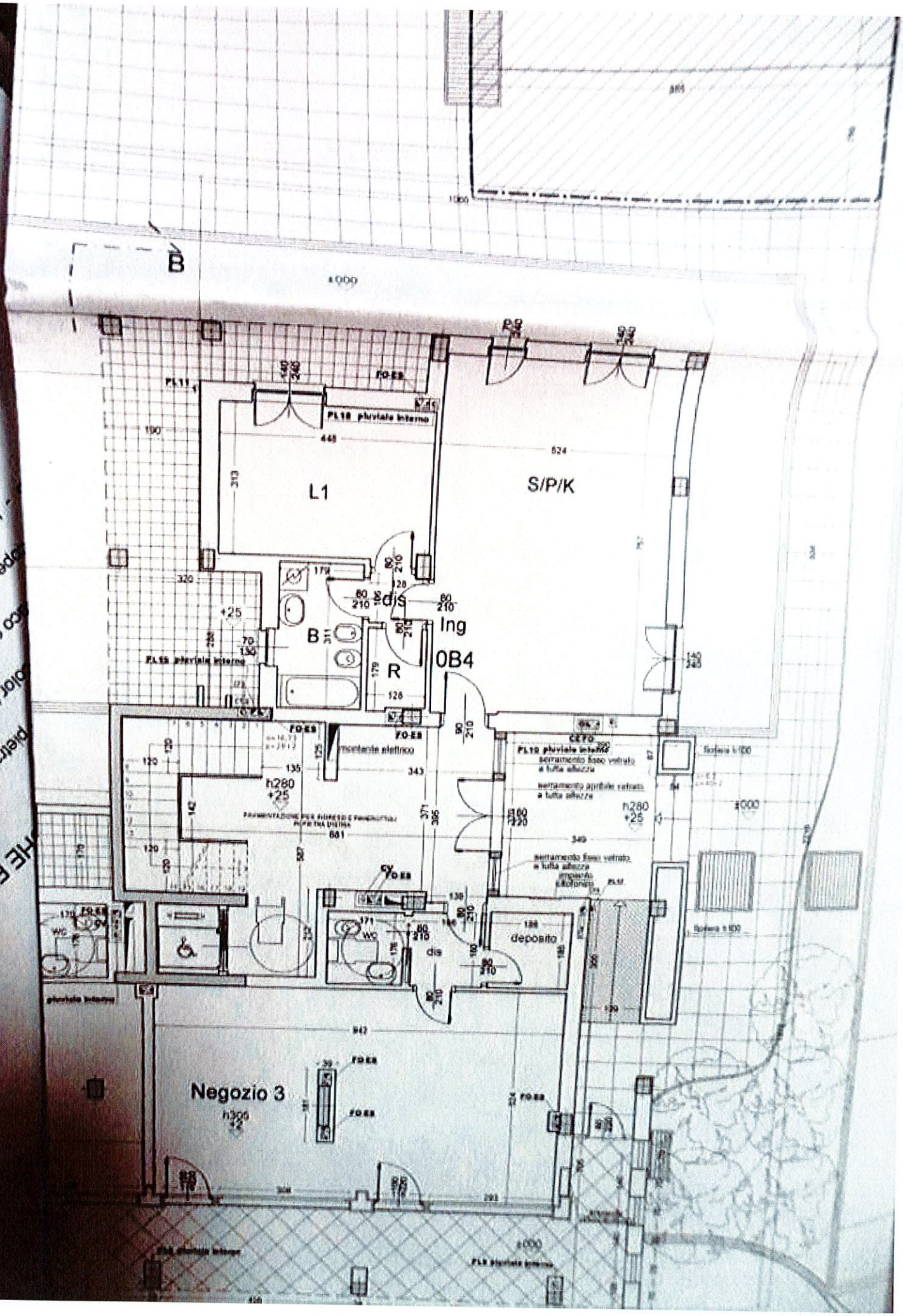
scala
1:100

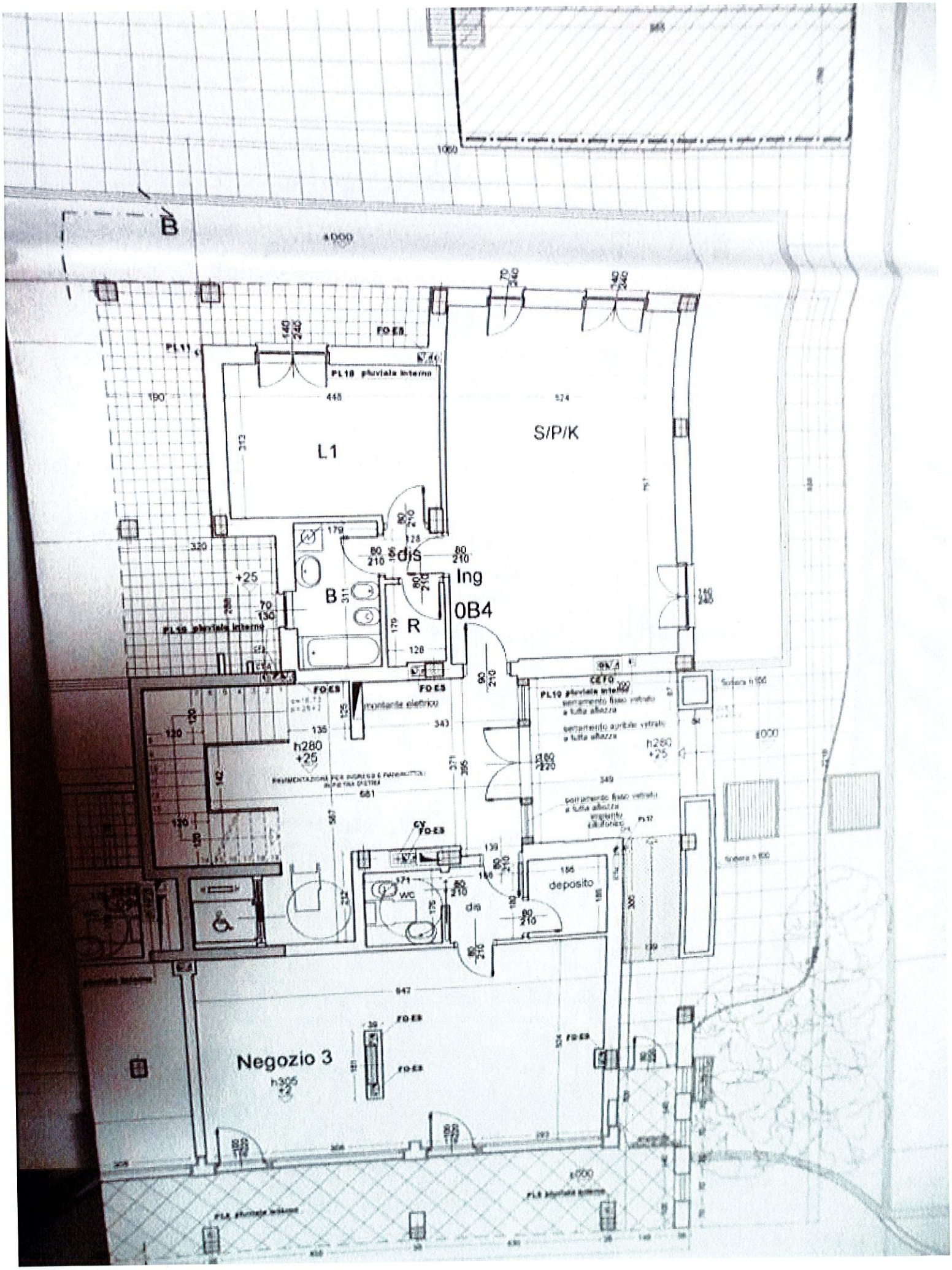
esecutore dei lavori
UNIECO s.c.r.l.
Via M. Rutini, 10 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522 7951 - Fax 0522 282277
Cod. Fisc. 00301010351

contenuto
Stato intermedio

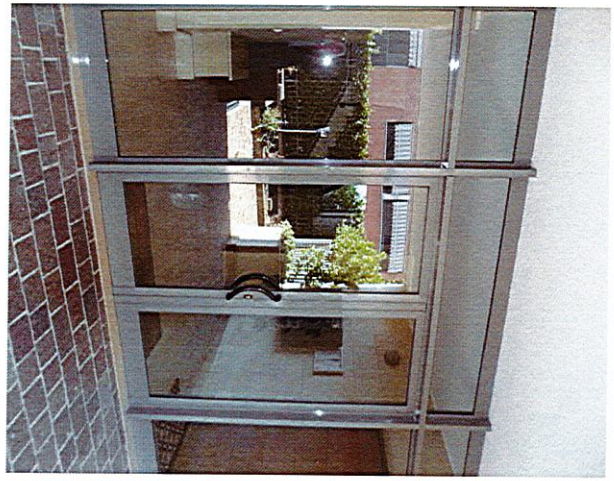
protocollo
182/02

tavola
02_a


B
L1
S/P/K
B
R
dis
Ing
0B4
deposito
dis
Negozio 3
h280
+25
h280
+25
CEYO
FO-E8
FL11
FL18 pluviale interno
FL19 pluviale interno
FL20 pluviale interno
FL21 pluviale interno
FL22 pluviale interno
FL23 pluviale interno
FL24 pluviale interno
FL25 pluviale interno
FL26 pluviale interno
FL27 pluviale interno
FL28 pluviale interno
FL29 pluviale interno
FL30 pluviale interno
FL31 pluviale interno
FL32 pluviale interno
FL33 pluviale interno
FL34 pluviale interno
FL35 pluviale interno
FL36 pluviale interno
FL37 pluviale interno
FL38 pluviale interno
FL39 pluviale interno
FL40 pluviale interno
FL41 pluviale interno
FL42 pluviale interno
FL43 pluviale interno
FL44 pluviale interno
FL45 pluviale interno
FL46 pluviale interno
FL47 pluviale interno
FL48 pluviale interno
FL49 pluviale interno
FL50 pluviale interno
FL51 pluviale interno
FL52 pluviale interno
FL53 pluviale interno
FL54 pluviale interno
FL55 pluviale interno
FL56 pluviale interno
FL57 pluviale interno
FL58 pluviale interno
FL59 pluviale interno
FL60 pluviale interno
FL61 pluviale interno
FL62 pluviale interno
FL63 pluviale interno
FL64 pluviale interno
FL65 pluviale interno
FL66 pluviale interno
FL67 pluviale interno
FL68 pluviale interno
FL69 pluviale interno
FL70 pluviale interno
FL71 pluviale interno
FL72 pluviale interno
FL73 pluviale interno
FL74 pluviale interno
FL75 pluviale interno
FL76 pluviale interno
FL77 pluviale interno
FL78 pluviale interno
FL79 pluviale interno
FL80 pluviale interno
FL81 pluviale interno
FL82 pluviale interno
FL83 pluviale interno
FL84 pluviale interno
FL85 pluviale interno
FL86 pluviale interno
FL87 pluviale interno
FL88 pluviale interno
FL89 pluviale interno
FL90 pluviale interno
FL91 pluviale interno
FL92 pluviale interno
FL93 pluviale interno
FL94 pluviale interno
FL95 pluviale interno
FL96 pluviale interno
FL97 pluviale interno
FL98 pluviale interno
FL99 pluviale interno
FL100 pluviale interno
FL101 pluviale interno
FL102 pluviale interno
FL103 pluviale interno
FL104 pluviale interno
FL105 pluviale interno
FL106 pluviale interno
FL107 pluviale interno
FL108 pluviale interno
FL109 pluviale interno
FL110 pluviale interno
FL111 pluviale interno
FL112 pluviale interno
FL113 pluviale interno
FL114 pluviale interno
FL115 pluviale interno
FL116 pluviale interno
FL117 pluviale interno
FL118 pluviale interno
FL119 pluviale interno
FL120 pluviale interno
FL121 pluviale interno
FL122 pluviale interno
FL123 pluviale interno
FL124 pluviale interno
FL125 pluviale interno
FL126 pluviale interno
FL127 pluviale interno
FL128 pluviale interno
FL129 pluviale interno
FL130 pluviale interno
FL131 pluviale interno
FL132 pluviale interno
FL133 pluviale interno
FL134 pluviale interno
FL135 pluviale interno
FL136 pluviale interno
FL137 pluviale interno
FL138 pluviale interno
FL139 pluviale interno
FL140 pluviale interno
FL141 pluviale interno
FL142 pluviale interno
FL143 pluviale interno
FL144 pluviale interno
FL145 pluviale interno
FL146 pluviale interno
FL147 pluviale interno
FL148 pluviale interno
FL149 pluviale interno
FL150 pluviale interno
FL151 pluviale interno
FL152 pluviale interno
FL153 pluviale interno
FL154 pluviale interno
FL155 pluviale interno
FL156 pluviale interno
FL157 pluviale interno
FL158 pluviale interno
FL159 pluviale interno
FL160 pluviale interno
FL161 pluviale interno
FL162 pluviale interno
FL163 pluviale interno
FL164 pluviale interno
FL165 pluviale interno
FL166 pluviale interno
FL167 pluviale interno
FL168 pluviale interno
FL169 pluviale interno
FL170 pluviale interno
FL171 pluviale interno
FL172 pluviale interno
FL173 pluviale interno
FL174 pluviale interno
FL175 pluviale interno
FL176 pluviale interno
FL177 pluviale interno
FL178 pluviale interno
FL179 pluviale interno
FL180 pluviale interno
FL181 pluviale interno
FL182 pluviale interno
FL183 pluviale interno
FL184 pluviale interno
FL185 pluviale interno
FL186 pluviale interno
FL187 pluviale interno
FL188 pluviale interno
FL189 pluviale interno
FL190 pluviale interno
FL191 pluviale interno
FL192 pluviale interno
FL193 pluviale interno
FL194 pluviale interno
FL195 pluviale interno
FL196 pluviale interno
FL197 pluviale interno
FL198 pluviale interno
FL199 pluviale interno
FL200 pluviale interno
FL201 pluviale interno
FL202 pluviale interno
FL203 pluviale interno
FL204 pluviale interno
FL205 pluviale interno
FL206 pluviale interno
FL207 pluviale interno
FL208 pluviale interno
FL209 pluviale interno
FL210 pluviale interno
FL211 pluviale interno
FL212 pluviale interno
FL213 pluviale interno
FL214 pluviale interno
FL215 pluviale interno
FL216 pluviale interno
FL217 pluviale interno
FL218 pluviale interno
FL219 pluviale interno
FL220 pluviale interno
FL221 pluviale interno
FL222 pluviale interno
FL223 pluviale interno
FL224 pluviale interno
FL225 pluviale interno
FL226 pluviale interno
FL227 pluviale interno
FL228 pluviale interno
FL229 pluviale interno
FL230 pluviale interno
FL231 pluviale interno
FL232 pluviale interno
FL233 pluviale interno
FL234 pluviale interno
FL235 pluviale interno
FL236 pluviale interno
FL237 pluviale interno
FL238 pluviale interno
FL239 pluviale interno
FL240 pluviale interno
FL241 pluviale interno
FL242 pluviale interno
FL243 pluviale interno
FL244 pluviale interno
FL245 pluviale interno
FL246 pluviale interno
FL247 pluviale interno
FL248 pluviale interno
FL249 pluviale interno
FL250 pluviale interno
FL251 pluviale interno
FL252 pluviale interno
FL253 pluviale interno
FL254 pluviale interno
FL255 pluviale interno
FL256 pluviale interno
FL257 pluviale interno
FL258 pluviale interno
FL259 pluviale interno
FL260 pluviale interno
FL261 pluviale interno
FL262 pluviale interno
FL263 pluviale interno
FL264 pluviale interno
FL265 pluviale interno
FL266 pluviale interno
FL267 pluviale interno
FL268 pluviale interno
FL269 pluviale interno
FL270 pluviale interno
FL271 pluviale interno
FL272 pluviale interno
FL273 pluviale interno
FL274 pluviale interno
FL275 pluviale interno
FL276 pluviale interno
FL277 pluviale interno
FL278 pluviale interno
FL279 pluviale interno
FL280 pluviale interno
FL281 pluviale interno
FL282 pluviale interno
FL283 pluviale interno
FL284 pluviale interno
FL285 pluviale interno
FL286 pluviale interno
FL287 pluviale interno
FL288 pluviale interno
FL289 pluviale interno
FL290 pluviale interno
FL291 pluviale interno
FL292 pluviale interno
FL293 pluviale interno
FL294 pluviale interno
FL295 pluviale interno
FL296 pluviale interno
FL297 pluviale interno
FL298 pluviale interno
FL299 pluviale interno
FL300 pluviale interno
FL301 pluviale interno
FL302 pluviale interno
FL303 pluviale interno
FL304 pluviale interno
FL305 pluviale interno
FL306 pluviale interno
FL307 pluviale interno
FL308 pluviale interno
FL309 pluviale interno
FL310 pluviale interno
FL311 pluviale interno
FL312 pluviale interno
FL313 pluviale interno
FL314 pluviale interno
FL315 pluviale interno
FL316 pluviale interno
FL317 pluviale interno
FL318 pluviale interno
FL319 pluviale interno
FL320 pluviale interno
FL321 pluviale interno
FL322 pluviale interno
FL323 pluviale interno
FL324 pluviale interno
FL325 pluviale interno
FL326 pluviale interno
FL327 pluviale interno
FL328 pluviale interno
FL329 pluviale interno
FL330 pluviale interno
FL331 pluviale interno
FL332 pluviale interno
FL333 pluviale interno
FL334 pluviale interno
FL335 pluviale interno
FL336 pluviale interno
FL337 pluviale interno
FL338 pluviale interno
FL339 pluviale interno
FL340 pluviale interno
FL341 pluviale interno
FL342 pluviale interno
FL343 pluviale interno
FL344 pluviale interno
FL345 pluviale interno
FL346 pluviale interno
FL347 pluviale interno
FL348 pluviale interno
FL349 pluviale interno
FL350 pluviale interno
FL351 pluviale interno
FL352 pluviale interno
FL353 pluviale interno
FL354 pluviale interno
FL355 pluviale interno
FL356 pluviale interno
FL357 pluviale interno
FL358 pluviale interno
FL359 pluviale interno
FL360 pluviale interno
FL361 pluviale interno
FL362 pluviale interno
FL363 pluviale interno
FL364 pluviale interno
FL365 pluviale interno
FL366 pluviale interno
FL367 pluviale interno
FL368 pluviale interno
FL369 pluviale interno
FL370 pluviale interno
FL371 pluviale interno
FL372 pluviale interno
FL373 pluviale interno
FL374 pluviale interno
FL375 pluviale interno
FL376 pluviale interno
FL377 pluviale interno
FL378 pluviale interno
FL379 pluviale interno
FL380 pluviale interno
FL381 pluviale interno
FL382 pluviale interno
FL383 pluviale interno
FL384 pluviale interno
FL385 pluviale interno
FL386 pluviale interno
FL387 pluviale interno
FL388 pluviale interno
FL389 pluviale interno
FL390 pluviale interno
FL391 pluviale interno
FL392 pluviale interno
FL393 pluviale interno
FL394 pluviale interno
FL395 pluviale interno
FL396 pluviale interno
FL397 pluviale interno
FL398 pluviale interno
FL399 pluviale interno
FL400 pluviale interno
FL401 pluviale interno
FL402 pluviale interno
FL403 pluviale interno
FL404 pluviale interno
FL405 pluviale interno
FL406 pluviale interno
FL407 pluviale interno
FL408 pluviale interno
FL409 pluviale interno
FL410 pluviale interno
FL411 pluviale interno
FL412 pluviale interno
FL413 pluviale interno
FL414 pluviale interno
FL415 pluviale interno
FL416 pluviale interno
FL417 pluviale interno
FL418 pluviale interno
FL419 pluviale interno
FL420 pluviale interno
FL421 pluviale interno
FL422 pluviale interno
FL423 pluviale interno
FL424 pluviale interno
FL425 pluviale interno
FL426 pluviale interno
FL427 pluviale interno
FL428 pluviale interno
FL429 pluviale interno
FL430 pluviale interno
FL431 pluviale interno
FL432 pluviale interno
FL433 pluviale interno
FL434 pluviale interno
FL435 pluviale interno
FL436 pluviale interno
FL437 pluviale interno
FL438 pluviale interno
FL439 pluviale interno
FL440 pluviale interno
FL441 pluviale interno
FL442 pluviale interno
FL443 pluviale interno
FL444 pluviale interno
FL445 pluviale interno
FL446 pluviale interno
FL447 pluviale interno
FL448 pluviale interno
FL449 pluviale interno
FL450 pluviale interno
FL451 pluviale interno
FL452 pluviale interno
FL453 pluviale interno
FL454 pluviale interno
FL455 pluviale interno
FL456 pluviale interno
FL457 pluviale interno
FL458 pluviale interno
FL459 pluviale interno
FL460 pluviale interno
FL461 pluviale interno
FL462 pluviale interno
FL463 pluviale interno
FL464 pluviale interno
FL465 pluviale interno
FL466 pluviale interno
FL467 pluviale interno
FL468 pluviale interno
FL469 pluviale interno
FL470 pluviale interno
FL471 pluviale interno
FL472 pluviale interno
FL473 pluviale interno
FL474 pluviale interno
FL475 pluviale interno
FL476 pluviale interno
FL477 pluviale interno
FL478 pluviale interno
FL479 pluviale interno
FL480 pluviale interno
FL481 pluviale interno
FL482 pluviale interno
FL483 pluviale interno
FL484 pluviale interno
FL485 pluviale interno
FL486 pluviale interno
FL487 pluviale interno
FL488 pluviale interno
FL489 pluviale interno
FL490 pluviale interno
FL491 pluviale interno
FL492 pluviale interno
FL493 pluviale interno
FL494 pluviale interno
FL495 pluviale interno
FL496 pluviale interno
FL497 pluviale interno
FL498 pluviale interno
FL499 pluviale interno
FL500 pluviale interno
FL501 pluviale interno
FL502 pluviale interno
FL503 pluviale interno
FL504 pluviale interno
FL505 pluviale interno
FL506 pluviale interno
FL507 pluviale interno
FL508 pluviale interno
FL509 pluviale interno
FL510 pluviale interno
FL511 pluviale interno
FL512 pluviale interno
FL513 pluviale interno
FL514 pluviale interno
FL515 pluviale interno
FL516 pluviale interno
FL517 pluviale interno
FL518 pluviale interno
FL519 pluviale interno
FL520 pluviale interno
FL521 pluviale interno
FL522 pluviale interno
FL523 pluviale interno
FL524 pluviale interno
FL525 pluviale interno
FL526 pluviale interno
FL527 pluviale interno
FL528 pluviale interno
FL529 pluviale interno
FL530 pluviale interno
FL531 pluviale interno
FL532 pluviale interno
FL533 pluviale interno
FL534 pluviale interno
FL535 pluviale interno
FL536 pluviale interno
FL537 pluviale interno
FL538 pluviale interno
FL539 pluviale interno
FL540 pluviale interno
FL541 pluviale interno
FL542 pluviale interno
FL543 pluviale interno
FL544 pluviale interno
FL545 pluviale interno
FL546 pluviale interno
FL547 pluviale interno
FL548 pluviale interno
FL549 pluviale interno
FL550 pluviale interno
FL551 pluviale interno
FL552 pluviale interno
FL553 pluviale interno
FL554 pluviale interno
FL555 pluviale interno
FL556 pluviale interno
FL557 pluviale interno
FL558 pluviale interno
FL559 pluviale interno
FL560 pluviale interno
FL561 pluviale interno
FL562 pluviale interno
FL563 pluviale interno
FL564 pluviale interno
FL565 pluviale interno
FL566 pluviale interno
FL567 pluviale interno
FL568 pluviale interno
FL569 pluviale interno
FL570 pluviale interno
FL571 pluviale interno
FL572 pluviale interno
FL573 pluviale interno
FL574 pluviale interno
FL575 pluviale interno
FL576 pluviale interno
FL577 pluviale interno
FL578 pluviale interno
FL579 pluviale interno
FL580 pluviale interno
FL581 pluviale interno
FL582 pluviale interno
FL583 pluviale interno
FL584 pluviale interno
FL585 pluviale interno
FL586 pluviale interno
FL587 pluviale interno
FL588 pluviale interno
FL589 pluviale interno
FL590 pluviale interno
FL591 pluviale interno
FL592 pluviale interno
FL593 pluviale interno
FL594 pluviale interno
FL595 pluviale interno
FL596 pluviale interno
FL597 pluviale interno
FL598 pluviale interno
FL599 pluviale interno
FL600 pluviale interno
FL601 pluviale interno
FL602 pluviale interno
FL603 pluviale interno
FL604 pluviale interno
FL605 pluviale interno
FL606 pluviale interno
FL607 pluviale interno
FL608 pluviale interno
FL609 pluviale interno
FL610 pluviale interno
FL611 pluviale interno
FL612 pluviale interno
FL613 pluviale interno
FL614 pluviale interno
FL615 pluviale interno
FL616 pluviale interno
FL617 pluviale interno
FL618 pluviale interno
FL619 pluviale interno
FL620 pluviale interno
FL621 pluviale interno
FL622 pluviale interno
FL623 pluviale interno
FL624 pluviale interno
FL625 pluviale interno
FL626 pluviale interno
FL627 pluviale interno
FL628 pluviale interno
FL629 pluviale interno
FL630 pluviale interno
FL631 pluviale interno
FL632 pluviale interno
FL633 pluviale interno
FL634 pluviale interno
FL635 pluviale interno
FL636 pluviale interno
FL637 pluviale interno
FL638 pluviale interno
FL639 pluviale interno
FL640 pluviale interno
FL641 pluviale interno
FL642 pluviale interno
FL643 pluviale interno
FL644 pluviale interno
FL645 pluviale interno
FL646 pluviale interno
FL647 pluviale interno
FL648 pluviale interno
FL649 pluviale interno
FL650 pluviale interno
FL651 pluviale interno
FL652 pluviale interno
FL653 pluviale interno
FL654 pluviale interno
FL655 pluviale interno
FL656 pluviale interno
FL657 pluviale interno
FL658 pluviale interno
FL659 pluviale interno
FL660 pluviale interno
FL661 pluviale interno
FL662 pluviale interno
FL663 pluviale interno
FL664 pluviale interno
FL665 pluviale interno
FL666 pluviale interno
FL667 pluviale interno
FL668 pluviale interno
FL669 pluviale interno
FL670 pluviale interno
FL671 pluviale interno
FL672 pluviale interno
FL673 pluviale interno
FL674 pluviale interno
FL675 pluviale interno
FL676 pluviale interno
FL677 pluviale interno
FL678 pluviale interno
FL679 pluviale interno
FL680 pluviale interno
FL681 pluviale interno
FL682 pluviale interno
FL683 pluviale interno
FL684 pluviale interno
FL685 pluviale interno
FL686 pluviale interno
FL687 pluviale interno
FL688 pluviale interno
FL689 pluviale interno
FL690 pluviale interno
FL691 pluviale interno
FL692 pluviale interno
FL693 pluviale interno
FL694 pluviale interno
FL695 pluviale interno
FL696 pluviale interno
FL697 pluviale interno
FL698 pluviale interno
FL699 pluviale interno
FL700 pluviale interno
FL701 pluviale interno
FL702 pluviale interno
FL703 pluviale interno
FL704 pluviale interno
FL705 pluviale interno
FL706 pluviale interno
FL707 pluviale interno
FL708 pluviale interno
FL709 pluviale interno
FL710 pluviale interno
FL711 pluviale interno
FL712 pluviale interno
FL713 pluviale interno
FL714 pluviale interno
FL715 pluviale interno
FL716 pluviale interno
FL717 pluviale interno
FL718 pluviale interno
FL719 pluviale interno
FL720 pluviale interno
FL721 pluviale interno
FL722 pluviale interno
FL723 pluviale interno
FL724 pluviale interno
FL725 pluviale interno
FL726 pluviale interno
FL727 pluviale interno
FL728 pluviale interno
FL729 pluviale interno
FL730 pluviale interno
FL731 pluviale interno
FL732 pluviale interno
FL733 pluviale interno
FL734 pluviale interno
FL735 pluviale interno
FL736 pluviale interno
FL737 pluviale interno
FL738 pluviale interno
FL739 pluviale interno
FL740 pluviale interno
FL741 pluviale interno
FL742 pluviale interno
FL743 pluviale interno
FL744 pluviale interno
FL745 pluviale interno
FL746 pluviale interno
FL747 pluviale interno
FL748 pluviale interno
FL749 pluviale interno
FL750 pluviale interno
FL751 pluviale interno
FL752 pluviale interno
FL753 pluviale interno
FL754 pluviale interno
FL755 pluviale interno
FL756 pluviale interno
FL757 pluviale interno
FL758 pluviale interno
FL759 pluviale interno
FL760 pluviale interno
FL761 pluviale interno
FL762 pluviale interno
FL763 pluviale interno
FL764 pluviale interno
FL765 pluviale interno
FL766 pluviale interno
FL767 pluviale interno
FL768 pluviale interno
FL769 pluviale interno
FL770 pluviale interno
FL771 pluviale interno
FL772 pluviale interno
FL773 pluviale interno
FL774 pluviale interno
FL775 pluviale interno
FL776 pluviale interno
FL777 pluviale interno
FL778 pluviale interno
FL779 pluviale interno
FL780 pluviale interno
FL781 pluviale interno
FL782 pluviale interno
FL783 pluviale interno
FL784 pluviale interno
FL785 pluviale interno
FL786 pluviale interno
FL787 pluviale interno
FL788 pluviale interno
FL789 pluviale interno
FL790 pluviale interno
FL791 pluviale interno
FL792 pluviale interno
FL793 pluviale interno
FL794 pluviale interno
FL795 pluviale interno
FL796 pluviale interno
FL797 pluviale interno
FL798 pluviale interno
FL799 pluviale interno
FL800 pluviale interno
FL801 pluviale interno
FL802 pluviale interno
FL803 pluviale interno
FL804 pluviale interno
FL805 pluviale interno
FL806 pluviale interno
FL807 pluviale interno
FL808 pluviale interno
FL809 pluviale interno
FL810 pluviale interno
FL811 pluviale interno
FL812 pluviale interno
FL813 pluviale interno
FL814 pluviale interno
FL815 pluviale interno
FL816 pluviale interno
FL817 pluviale interno
FL818 pluviale interno
FL819 pluviale interno
FL820 pluviale interno
FL821 pluviale interno
FL822 pluviale interno
FL823 pluviale interno
FL824 pluviale interno
FL825 pluviale interno
FL826 pluviale interno
FL827 pluviale interno
FL828 pluviale interno
FL829 pluviale interno
FL830 pluviale interno
FL831 pluviale interno
FL832 pluviale interno
FL833 pluviale interno
FL834 pluviale interno
FL835 pluviale interno
FL836 pluviale interno
FL837 pluviale interno
FL838 pluviale interno
FL839 pluviale interno
FL840 pluviale interno
FL841 pluviale interno
FL842 pluviale interno
FL843 pluviale interno
FL844 pluviale interno
FL845 pluviale interno
FL846 pluviale interno
FL847 pluviale interno
FL848 pluviale interno
FL849 pluviale interno
FL850 pluviale interno
FL851 pluviale interno
FL852 pluviale interno
FL853 pluviale interno
FL854 pluviale interno
FL855 pluviale interno
FL856 pluviale interno
FL857 pluviale interno
FL858 pluviale interno
FL859 pluviale interno
FL860 pluviale interno
FL861 pluviale interno
FL862 pluviale interno
FL863 pluviale interno
FL864 pluviale interno
FL865 pluviale interno
FL866 pluviale interno
FL867 pluviale interno
FL868 pluviale interno
FL869 pluviale interno
FL870 pluviale interno
FL871 pluviale interno
FL872 pluviale interno
FL873 pluviale interno
FL874 pluviale interno
FL875 pluviale interno
FL876 pluviale interno
FL877 pluviale interno
FL878 pluviale interno
FL879 pluviale interno
FL880 pluviale interno
FL881 pluviale interno
FL882 pluviale interno
FL883 pluviale interno
FL884 pluviale interno
FL885 pluviale interno
FL886 pluviale interno
FL887 pluviale interno
FL888 pluviale interno
FL889 pluviale interno
FL890 pluviale interno
FL891 pluviale interno
FL892 pluviale interno
FL893 pluviale interno
FL894 pluviale interno
FL895 pluviale interno
FL896 pluviale interno
FL897 pluviale interno
FL898 pluviale interno
FL899 pluviale interno
FL900 pluviale interno
FL901 pluviale interno
FL902 pluviale interno
FL903 pluviale interno
FL904 pluviale interno
FL905 pluviale interno
FL906 pluviale interno
FL907 pluviale interno
FL908 pluviale interno
FL909 pluviale interno
FL910 pluviale interno
FL911 pluviale interno
FL912 pluviale interno
FL913 pluviale interno
FL914 pluviale interno
FL915 pluviale interno
FL916 pluviale interno
FL917 pluviale interno
FL918 pluviale interno
FL919 pluviale interno
FL920 pluviale interno
FL921 pluviale interno
FL922 pluviale interno
FL923 pluviale interno
FL924 pluviale interno
FL925 pluviale interno
FL926 pluviale interno
FL927 pluviale interno
FL928 pluviale interno
FL929 pluviale interno
FL930 pluviale interno
FL931 pluviale interno
FL932 pluviale interno
FL933 pluviale interno
FL934 pluviale interno
FL935 pluviale interno
FL936 pluviale interno
FL937 pluviale interno
FL938 pluviale interno
FL939 pluviale interno
FL940 pluviale interno
FL941 pluviale interno
FL942 pluviale interno
FL943 pluviale interno
FL944 pluviale interno
FL945 pluviale interno
FL946 pluviale interno
FL947 pluviale interno
FL948 pluviale interno
FL949 pluviale interno
FL950 pluviale interno
FL951 pluviale interno
FL952 pluviale interno
FL953 pluviale interno
FL954 pluviale interno
FL955 pluviale interno
FL956 pluviale interno
FL957 pluviale interno
FL958 pluviale interno
FL959 pluviale interno
FL960 pluviale interno
FL961 pluviale interno
FL962 pluviale interno
FL963 pluviale interno
FL964 pluviale interno
FL965 pluviale interno
FL966 pluviale interno
FL967 pluviale interno
FL968 pluviale interno
FL969 pluviale interno
FL970 pluviale interno
FL971 pluviale interno
FL972 pluviale interno
FL973 pluviale interno
FL974 pluviale interno
FL975 pluviale interno
FL976 pluviale interno
FL977 pluviale interno
FL978 pluviale interno
FL979 pluviale interno
FL980 pluviale interno
FL981 pluviale interno
FL982 pluviale interno
FL983 pluviale interno
FL984 pluviale interno
FL985 pluviale interno
FL986 pluviale interno
FL987 pluviale interno
FL988 pluviale interno
FL989 pluviale interno
FL990 pluviale interno
FL991 pluviale interno
FL992 pluviale interno
FL993 pluviale interno
FL994 pluviale interno
FL995 pluviale interno
FL996 pluviale interno
FL997 pluviale interno
FL998 pluviale interno
FL999 pluviale interno
FL1000 pluviale interno

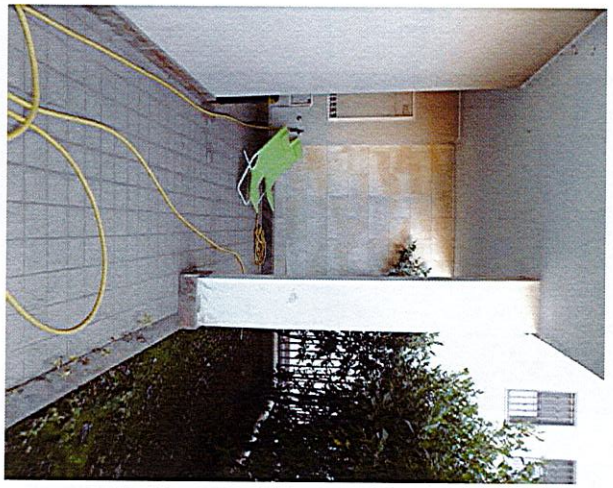


B
L1
S/P/K
dis
Ing
0B4
B
R
PL10 pluviale interno
PL11
FO-ES
montante elettrico
h280
+25
deposito
WC
dis
Negozio 3
h305

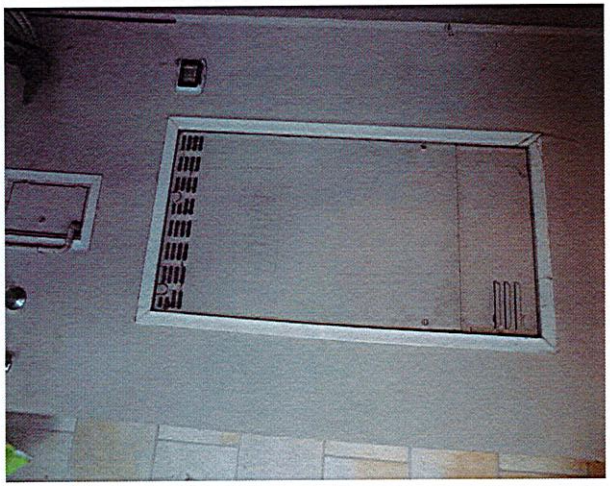


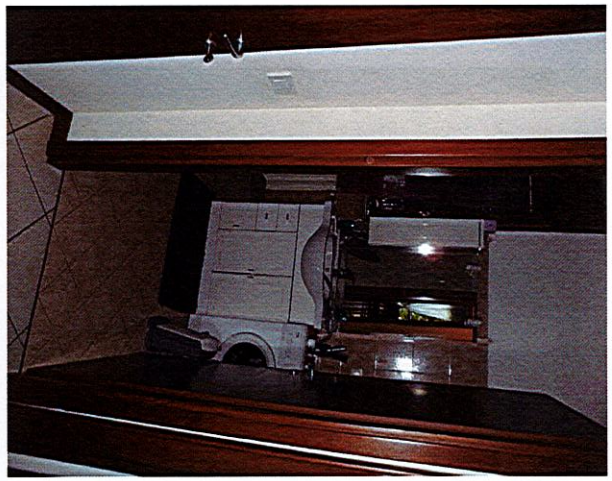
ROZZANO (MI) - via Europa n. 94 P. T-S1

all. 8

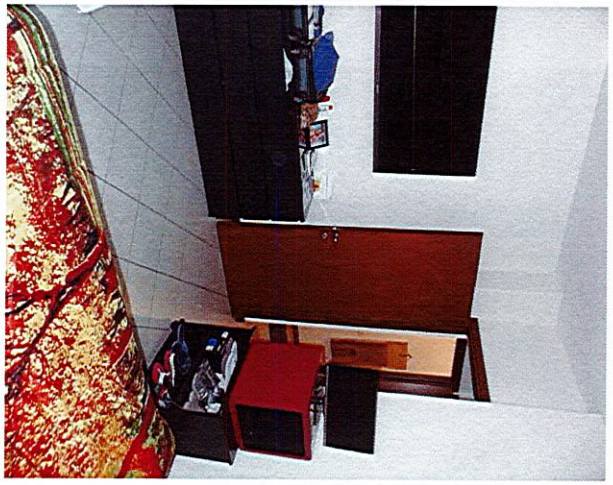


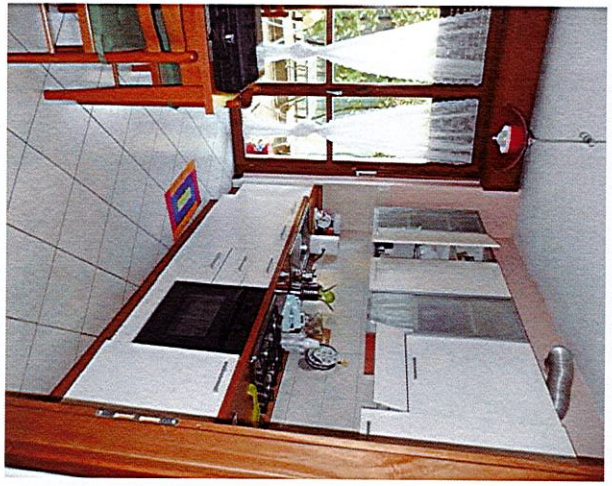
MILANO - Via Alessandro Scanini n. 27 - P. 2

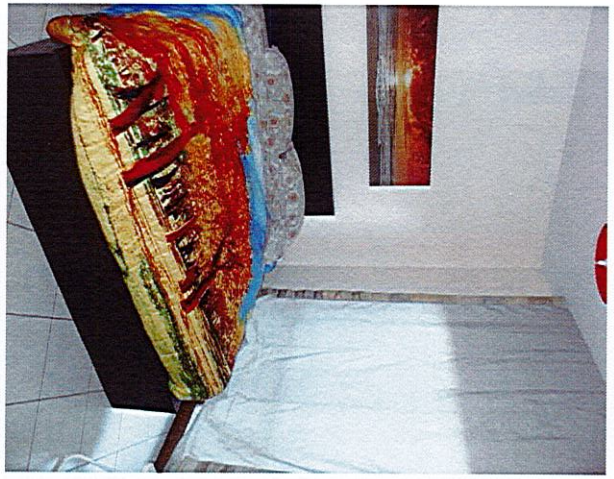




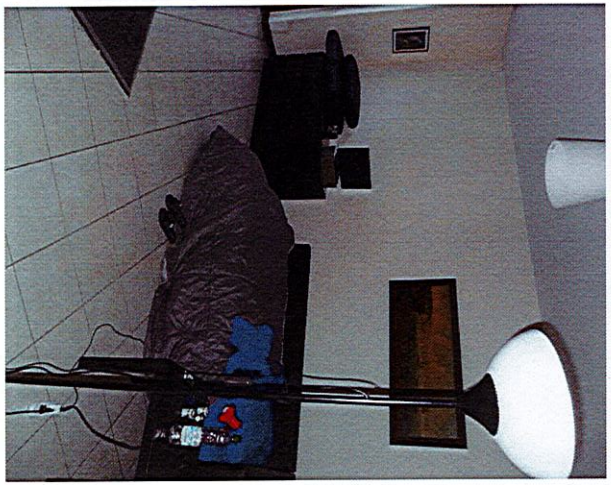
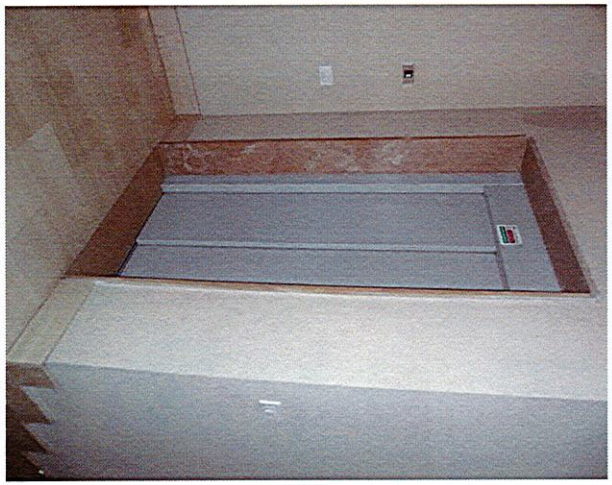
MILANO - Via Alessandro Scanini n. 27 - P. 2







MILANO - Via Alessandro Scanini n. 27 - P. 2

MILANO - Via Alessandro Scanini n. 27 - P. 2

all. 9

Stefano Borrelli
Notaio
Roccasecca (FR) via Tagliamento, 3
Tel: 0776.590045
Uff. Sec.Cassino viale Dante, 103
Tel: 0776.313830

Registrato a Cassino
il 05 maggio 2010
n. 1285 serie 1T

Trascritto a: MILANO 2
il 11 maggio 2010
n. reg. generale: 59499
n. reg. particolare: 35725

Repertorio n° 2959 Raccolta n° 1778

TRANSAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitrè aprile duemiladieci in Cassino (FR), al viale Dante n° 103, ove espressamente richiesto.
Innanzi a me dottor Stefano Borrelli, Notaio in Roccasecca, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Cassino,

SI SONO COSTITUITI:

- nato a Napoli il sedici febbraio millenovecentosettantatrè ed ivi residente al viale Michelangelo n. 71, che dichiara di avere il seguente codice fiscale di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- millenovecentosettantaquattro e residente in Napoli alla via Comunale Margherita n. 437, che dichiara di avere il seguente codice fiscale e legalmente separato.

Cittadini italiani, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali

PREMETTONO CHE

1) essi costituiti sono soci di due società a responsabilità limitata qui di seguito elencate:

A) iscale e numero npr della quale è amministratore unico e legale rappresentante il costituito sigr ;

B) ale e numero di iscrizione a ella quale è invece Amministratore Unico e legale rappresentante il costituito sign

2) che il capitale sociale della .400,00 (diecimilaquattrocento) è interamente sottoscritto e versato dai soci nelle seguenti proporzioni:

-dal sig. per una quota del valore nominale di euro 5.304,00 (cinquemilatrecentoquattro);

- dal signor sidua quota del valore nominale di euro 5.096,00 (cinquemilanovantasei);

3) che il capitale sociale della antamila) interamente versato, è distribuito tra i soci nella seguente maniera:

- una quota del valore nominale di euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta);
- quota del valore nominale di euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta);
- ninale di euro 2.500,00 (duemilacinquecento);
- lore nominale di euro 10.000,00 (diecimila);

4) i costituiti signori avarro sono altresì proprietari, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno ime di comunione legale con la propria mogli di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Rozzano (MI) facente parte di fabbricato alla via Europa n. 94, meglio descritto nel prosieguo del presente atto;

5) tra le costituite parti sono recentemente sorte incomprensioni e contestazioni in merito alla gestione delle società o reso più gravosa la prosecuzione delle attività sociali ed insanabile la divergenza di vedute tra i medesimi soci;

6) al fine di dirimere ogni controversia tra di loro insorta ed eliminare ogni eventuale futura

del valore nominale di euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta).

A seguito della fatta cessione di quota sociale, il capitale sociale della società G S.R.L. di **euro 50.000,00 (cinquantamila)**, risulta pertanto essere sottoscritto e versato dai soci nelle seguenti proporzioni:

- dal sign una quota del valore nominale di euro **2.500,00 (duemilacinquecento)**;
- dal signor Dario Petrilli, per una quota del valore nominale di euro **10.000,00 (diecimila)**;
- dal signor Fabio a quota del valore nominale di euro **37.500,00 (trentasettemilacinquecento)**;

A seguito della fatta cessione da oggi cessa qualsiasi rapporto sociale tra il signor e la società RISTO CATERING

A seguito delle sopra fatte reciproche concessioni, le parti si danno pertanto atto di non avere più nulla a pretendere l'una dall'altra in relazione alle controversie tra le medesime parti insorte in merito alla gestione delle societ come in premessa descritte, e rinunziano in via definitiva ed irrevocabile a qualsiasi azione e/o impugnativa in merito.

Dichiarano altresì le parti che l'oggetto della presente transazione, e quindi il relativo effetto preclusivo, si estende anche all'ipotesi di scoperta di nuovi documenti, salva l'ipotesi di dolo di una delle parti.

ARTICOLO 2) DICHIARAZIONI FISCALI - PLUSVALENZA NEGATIVA

Trattandosi di contratto di transazione, le parti dichiarano di non avere tenuto conto, ai fini della conclusione del negozio giuridico, dell'eventuale equivalenza delle prestazioni effettuate con le reciproche concessioni. A tale riguardo, ove occorrer possa, con riferimento alla cessione di quota immobiliare di cui al precedente art 1), il sig ara che detta alienazione non genera alcuna plusvalenza tassabile ai sensi della vigente normativa del T.U.I.R., essendo avvenuta ad un valore **non superiore** ad euro 95.000,00 (novantacinquemila), somma quest'ultima corrispondente al prezzo pagato dal cedente all'epoca dell'acquisto della quota immobiliare pari ad 1/2 (un mezzo) effettuato con contratto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Cantù di Milano del 18 luglio 2007, rep. 51167/25715 registrato a Milano il 7 agosto 2007 al n. 19928 serie 1T.

Ai fini fiscali e quindi della tassazione del presente contratto di transazione, le costituite parti dichiarano inoltre che:

a) la cessione immobiliare sconterà imposte di registro, ipotecarie e catastali proporzionali, rispettivamente nella misura del 7% (sette per cento), 2% (due per cento) ed 1% (uno per cento).

Quanto alla base imponibile della cessione, ai sensi e per gli effetti del comma 497 dell'art.1 della Legge n.266 del 23 dicembre 2005, le costituite parti e in particolare la parte cessionaria sig. Fabio Malinconico, chiedono l'applicazione del sistema del cosiddetto prezzo valore, all'uopo dichiarando a me Notaio:

- che la presente costituisce cessione nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo;
- che in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto;
- che la base imponibile sulla quale andranno calcolate le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute è pertanto di ***euro* 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento)**;

b) le cessioni di quote sociali sconteranno invece imposta di registro in misura fissa.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA CESSIONE DI QUOTA IMMOBILIARE

Articolo 3°) PRECISAZIONI IMMOBILIARI

possibilità di lite giudiziale, le costituite parti intendono ora addivenire ad una transazione mediante la quale, attraverso reciproche concessioni, il sig [illegible] una partecipazione sociale dell [illegible] del capitale, mentre il sig [illegible] terà una quota complessiva di partecipazione nella [illegible] al 75% (settantacinque per cento) dell'intero capitale, oltre alla residua quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'immobile in Rozzano (MI), infra meglio descritto, divenendo in tal modo pieno ed esclusivo proprietario di detto cespite immobiliare, in regime di comunione legale con la propria moglie;

TANTO PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1°) CONSENSO ED OGGETTO

I) Ai sensi e per gli effetti degli art.1965 e segg. cc., al fine di dirimere qualsiasi controversia e/o lite di qualsiasi natura, presente e futura, insorta e/o che possa insorgere tra le parti per i motivi indicati in premessa, le costituite parti effettuano le seguenti reciproche concessioni e precisamente :

1) Il signor [illegible] e trasferisce, a titolo transattivo, al signor Mario Paolo [illegible], che al medesimo titolo accetta ed acquista, parte della sua quota di partecipazione nella predetta Societ [illegible] del valore nominale di euro 3.224,00 (tremiladuecentoventiquattro).

A seguito della fatta cessione, il capitale sociale della [illegible] euro **10.400,00 (diecimilaquattrocento)** risulta essere pertanto sottoscritto e versato dai soci come segue:

- dal signor [illegible] per una quota del valore nominale di euro **8.320,00 (ottomilatrecentoventi)**;
- dal signor [illegible] per una quota del valore nominale di euro **2.080,00 (duemilaottanta)**;

2) In corrispettivo della superiore cessione ed al medesimo titolo transattivo, il signor [illegible]

cede e trasferisce

al signo [illegible]

che a tale titolo accetta ed acquista:

A) la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) della seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Rozzano (MI) alla via Europa n. 94, eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra dell'edificio, composto da due locali, servizio, ripostiglio, un disimpegno e terrazzo al pian terreno con annessi pertinenziale cortile in proprietà esclusiva e vano cantina posto al piano interrato dell'edificio.

CONFINI:

l'appartamento con l'annesso cortile, confina per tre lati con cortile comune e per un lato con il vano scale, salvo altri;

la cantina al piano interrato, confina con la cantina distinta dal sub. 45, con la cantina distinta dal sub. 46 e con corridoio comune, salvo altri.

Detta consistenza immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano (MI) con i dati del **foglio 11, p.lla 606, sub.8,** via Europa snc, piano T-S1, scala B, cat.A/3, classe 3^, 4,5 vani, rendita euro 418,33 (quattrocentodiciotto e trentatré).

A seguito della fatta alienazione, il sig. [illegible] pieno ed esclusivo proprietario del cespite immobiliare sopra descritto, in regime di comunione legale dei beni con la propria moglie [illegible]

nonchè

B) l'intera quota di partecipazione dal medesimo [illegible] nella predetta

La cessione immobiliare effettuata con la presente transazione avviene a corpo, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, così come esse risultano per legge, destinazione e per il regolamento di condominio esistente, che la parte cessionaria dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua clausola e condizione per se, eredi e/o aventi causa.

La cessione segue inoltre con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l' unità immobiliare innanzi trasferita si trova come pervenuta, ben noto alla parte cessionaria.

Articolo 4°) PROVENIENZA

Quanto alla provenienza, le costituite parti dichiarano che l'immobile in oggetto è loro pervenuto per acquisto fattone, in comune ed indiviso, dalla società Velox S.R.L. con sede in Modena, codice fiscale 00697580157, con contratto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Cesare Cantù di Milano del 18 luglio 2007, rep. 51167/25715 registrato a Milano il 7 agosto 2007 al n. 19928 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7 agosto 2007 al n. 69486 di registro particolare.

A sua volta, la predetta società Velox S.r.l., nella sua precedente forma e denominazione giuridica di società Velox di S. Regalia e C. S.a.s., ha acquistato l'appezzamento di terreno su cui ha costruito, a proprie cure e spese, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, con contratto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bottoni di Milano del 9 aprile 1958, rep. 74447/17592 registrato a Milano in data 23 aprile 1958 al n. 39552 vol. 1205 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 aprile 1958 al n. 19495 di registro generale.

A tale ultimo atto, le parti rinviano per la più remota provenienza.

Articolo 5°) DICHIARAZIONI EX L.445/2000 E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76, D.P.R. 445/2000, le costituite parti, consapevoli della responsabilità penale cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che:

- non vi è stata intermediazione di alcuna Agenzia Immobiliare per la conclusione della presente transazione;
- che il corrispettivo della cessione immobiliare innanzi effettuata è costituito dalle reciproche concessioni di cui al precedente art.1).

La parte cedente, sig. Mario Paolo CACACE NAVARRO rinunzia all'ipoteca legale, dispensando il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da qualsiasi sua responsabilità al riguardo.

Articolo 6°) POSSESSO

La parte cessionaria viene immessa nel possesso del cespite innanzi ceduto.

Articolo 7°) GARANZIE

La parte cedente assicura e garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà delle consistenze immobiliari innanzi vendute da qualsiasi vincolo, peso, afficienza ipotecaria e trascrizione pregiudizievole ad eccezione di:

- **Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17 novembre 2003 al n. 35233 di registro particolare**, a favore di Unicredit Banca D'Impresa S.P.A., con sede in Verona, codice fiscale 03656170960 e contro la società Velox S.r.l., con sede in Modena, codice fiscale 00697580157 per euro 7.600.000,00 (settemilionisei centomila) a garanzia di un mutuo di euro 3.800.000,00 (tremilioniottocentomila) della durata di anni 17 (diciassette) erogato dal predetto Istituto di credito con atto a rogito del Notaio Enrico Spagnoli di Modena del 6 novembre 2003, rep. 63203/12116, **annotata di frazionamento in quota il 13 agosto 2009 al n. 19091 di registro particolare** con atto a rogito del Notaio Enrico Spagnoli di Modena del 12 aprile 2007 rep. 67945/15319 ed **assentita di cancellazione** con atto a rogito del medesimo Notaio Enrico Spagnoli di Modena del 10 maggio 2007 rep. 68054/15411.
- **Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 7 agosto 2007 al n. 36191 di registro particolare**, a favore del "San Paolo Banco di Napoli S.p.a" con sede in Napoli, codice fiscale 04485191219 e contro il signor

Mario [illegible] il [illegible]

a Napoli il 3 ottobre 1975 per euro 392.000,00 (trecentonovantaduemila) a garanzia di un mutuo di e' [illegible] edetto Istituto di credito con atto a rogito del Notaio Cesare Cantù di Milano in data 18 luglio 2007, rep. 51168/25716.

In merito a tale ultimo gravame sopra citato, il [illegible] ensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c., si accolla l'integrale pagamento della residua parte del sopra menzionato mutuo sollevando, a tal riguardo, da ogni responsabilità il signor C [illegible] Mario Paolo, che accetta detto accollo.

Il sopra fatto accollo di debito verrà pertanto notificato ai sensi di legge all'istituto di credito mutuante, affinchè il creditore possa richiedere il pagamento unicamente al sig Fabio Malinconico.

Qualsiasi imposta, tassa o onere condominiale, comunque afferente la quota del cespite ceduto per il periodo fino ad oggi, rimane ad esclusivo carico della parte cedente anche se accertato o posto in riscossione in epoca successiva.

In particolare, in riferimento alla quota sopra ceduta, la parte cedente dichiara e garantisce di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali, restando a carico di essa parte cedente ogni spesa condominiale derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna.

Articolo 8°) DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni (L. 21/12/2001 n.433 e D. Lgs 27/12/2002, n.301), nonchè ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 21 del D.P.R. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali, di cui all'art.76 del predetto D.P.R., cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, la parte cedente signor Mario Paolo CACACE NAVARRO dichiara che la costruzione del cespite immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui lo stesso fa parte è stata realizzata in virtù ed in conformità del permesso di costruire prot. n. 21895 rilasciato dal Comune di Rozzano in data 21 gennaio 2004 e di successive Denuncie di Inizio Attività presentate rispettivamente in data 3 aprile 2006 prot. n. 15311 ed in data 16 settembre 2006 prot. n. 42698

Dichiara altresì la parte cedente che, nel cespite oggetto di cessione e nel fabbricato di cui lo stesso fà parte, successivamente, non sono state effettuate opere per la cui esecuzione occorreva il rilascio di ulteriori licenze, autorizzazioni, D.I.A., concessioni edilizie e/o permessi di costruire, anche in sanatoria.

ARTICOLO 9°) D. LGS. 192/2005 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192, così come corretto ed integrato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modifiche ed integrazioni, (nonchè dalle Deliberazioni di Giunta della Regione Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, 31 ottobre 2007 n. 8/5773, 22 dicembre 2008 n. 8/8745 e successivi provvedimenti esplicativi, viene allegato al presente atto sotto la lettera " A " attestato di certificazione energetica relativo alla porzione immobiliare in oggetto.

ARTICOLO 10°) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CESSIONI DI QUOTE SOCIETARIE

Per quanto riguarda le cessioni di quote sociali effettuate nell'ambito della presente transazione, le costituite parti dichiarano e convengono quanto segue:

a) i trasferimenti di quote saranno depositati ed iscritti presso il competente Registro Imprese ai sensi di legge, anche per consentire ai cessionari il legittimo esercizio dei diritti afferenti la partecipazione sociale acquistata.

b) le parti vengono reciprocamente immesse nel possesso delle quote come sopra acquistate.

c) le quote, come sopra cedute, sono di piena proprietà di chi ne ha disposto, libere da pesi, sequestri, pignoramenti o altri vincoli di sorta.

In relazione ai trasferimenti di quote sociali effettuati, le costituite parti assicurano e garantiscono altresì che non esistono altri soci aventi diritto a prelazione, avendovi questi ultimi in precedenza

rinunciato, nè clausole di gradimento che possano inficiare la validità e/o l'efficacia delle sopra fatte cessioni di quote sociali.

Articolo 11°) SPESE

Le spese del presente atto e sue conseguenziali cedono come per legge.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

E Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte a mano da me Notaio ed in parte con procedimento elettronico da persona di mia fiducia. Ne ho dato lettura alle parti, che lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà ed unitamente a me Notaio lo sottoscrivono alle ore venti e quarantotto minuti.

Consta di cinque fogli per diciassette pagine fin qui.

Firmato:

li (sigillo).

Unione Europea — Regione Lombardia — Comune di Rozzano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Allegato d'A'. Prot. n. 2359/1778

1618900 007310

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 14/03/2020

Dati proprietario

Nome e cognome **Fabio Malinconico**
Ragione sociale
Indirizzo **Viale Europa**
N civico **94**
Comune **Rozzano**
Provincia **MI**
C.A.P. **20089**
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono **02**

Catasto energetico

Numero di protocollo **15189 - 000073 / 10**
Registrato il **14/03/2010**
Valido fino al **14/03/2020**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Marco Arioli**
Numero di accreditamento **1080**

Dati catastali

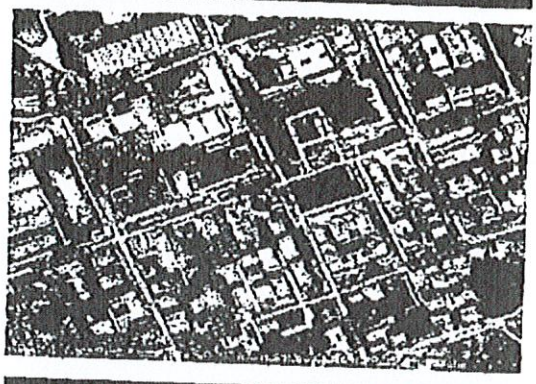
Sezione	Foglio	Particella	Categoria catastale
	11	606	-

Subalterni da 8 a; da a; da a; da a

Dati edificio

Provincia **Milano**
Comune **ROZZANO**
Indirizzo **Viale Europa 94**
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre – 15 aprile**
Gradi giorno **2404** [GG]
Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **1993-2006**
Superficie utile **65** [m²]
Superficie disperdente (S) **160.8** [m²]
Volume lordo riscaldato (V) **200** [m³]
Rapporto S/V: **0.8** [m⁻¹]
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

Mappa



Classe energetica - EP_g — Zona climatica E

Bassi fabbisogni

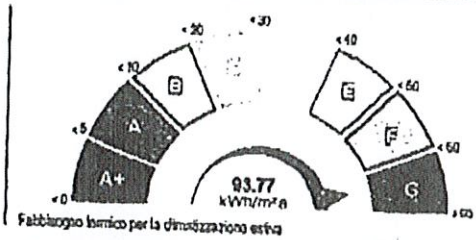
A+	< 14 [kWh/m²a]
A	< 29 [kWh/m²a]
B	< 58 [kWh/m²a]
C	< 87 [kWh/m²a]
D	< 116 [kWh/m²a]
E	< 145 [kWh/m²a]
F	< 175 [kWh/m²a]
G	> 175 [kWh/m²a]

157.6 kWh/m²a

Alti fabbisogni

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **89.35** [kWh/m²a]

Prestazione raffrescamento - ET_c

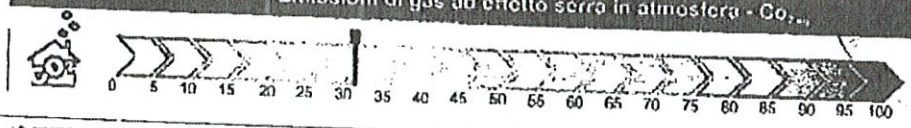


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2eq}



31.48 [kg/m²a]

CESTEC — CENED

www.cened.it

Io sottoscritto dottor Stefano Borrelli, Notaio in Roccasecca, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Cassino, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi del 3°comma dell'art.20 del D.P.R. 28.12.2000 n°445, che si trasmette ad uso dell'Agenzia del Territorio.

Firmato: Stefano Borrelli Notaio.

8 MAG

Agenzia Entrate

Rilascio di Copia

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Protocollo n. MI 703316 del 2018
Pag. 10 - Fine

La presente copia consta di 10 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 31/01/2012 - Reg. Particolare 6905 Reg. Generale 10277
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: CARLO CUPPINI

Elementi per la liquidazione
- Numero di pagine complessive: 10

Agevolazioni concesse CTU ART 18 DPR 30/05/2002 N 115

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	-

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

IL CONSERVATORE

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

IL CONSERVATORE
Maria Chiara Lezzi

N. 5304 del Repertorio N. 2897 della Raccolta

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno ventisette novembre in Napoli alla via Riviera di Chiaia 281.

VNTLGU57D09F839X
rep. 5304/2897 /1
MI2 gen. 126378
Tr. part. 85260
62 21/12/2012

Innanzi a me dottor Luigi Ventrosini, Notaio in Napoli con studio in via Riviera di Chiaia n.281, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Napoli Torre Annunziata e Nola, ed alla presenza dei testimoni a me noti ed aventi i requisiti di legge, come gli stessi mi confermano: Lampognana Daniela, nata a Napoli il 18 agosto 1965, ed ivi domiciliata in viale dei Pini n.8, e Livia Pannuti nata a Napoli il 17 maggio 1981 ed ivi domiciliata in via Caravaggio n. 86

sono presenti i coniugi

[illegible] i,

[illegible]

[illegible] miciliata e residente ir

[illegible]

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo, e gli stessi mi richiedono di ricevere il seguente atto così regolato

PRIMO: Il signor [illegible] io dona alla moglie [illegible] che accetta, i diritti pari alla metà dell'intero del seguente immobile sito nel comune di **ROZZANO (MI) alla via Europa n.94** e precisamente:

-appartamento al piano terra del fabbricato con annessa corte esclusiva e vano cantina al piano interrato;

l'appartamento confina con ingresso comune per piu' lati, con cortile comune per vari lati, mentre il vano al piano interrato confina con sub 45, con sub 46, e corridoio comune, salvo altri,

transazione con il con atto per notaio Stefano Borrelli del **23 aprile 2010,** registrata a Cassino il 5 maggio 2010 al n. 1285/1T, e trascritta a Milano il giorno 11 maggio 2010 ai nn. 59499/35725, e ancora in rettifica il 31 gennaio 2012 ai nn. 10277/6905, (quando il sig.Malinconico era ancora in comunione legale dei beni con il coniuge sign.Carrino).

QUINTO: Ai sensi del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte donante, consapevole delle responsabilità cui può andare incontro in caso di affermazioni non rispondenti al vero, dichiara:

che le opere oggetto del presente atto sono state realizzate in forza di permesso a costruire n.21895 rilasciato dal comune di Rozzano il 21 gennaio 2004 e D.I.A. del 3 aprile 2006 n.15311 e del 16 settembre 2006 n.42698. Per tutto quanto non previsto dal presente atto valgono le leggi in materia.

SESTO: Resta dispensato il competente Conservatore dei Registri Immobiliari competente dal pubblicare iscrizioni d'ufficio. Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, le parti dichiarano di essere: coniugi in regime di separazione dei beni (giusta atto ricevuto dal notaio G.Angelino in data 15 giugno 2011, rep.13023 annotato regolarmente).

SETTIMO: Ai fini fiscali le parti dichiarano:

1) di essere coniugi; 2) che il valore della liberalità è di euro VENTISEIMILACINQUECENTO (euro 26.500,00); 3) che la presente è la prima donazione intercorsa tra di loro.

OTTAVO: Le spese come per legge. Per quanto riguarda gli immobili oggetto del presente atto, le parti dichiarano che si tratta di immobili non aventi caratteristiche di lusso ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto da me notaio scritto in parte con mezzo elettronico ed in parte da me notaio integrato mano su fogli due e facciate cinque con la presente , e da

me notaio letto, alla presenza dei testimoni, ai costituiti che lo approvano e lo confermano e lo firmano con i testimoni e con me notaio alle ore dodici e minuti dieci

Firmato

Luigi Ventrosini (sigillo notarile)

Copia conforme all'originale che
si compone di uno
per uso consentito

NAPOLI, 11. 12. 2012

Agenzia Entrate

Rilascio di Copia

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Protocollo n. MI 714672 del 2018

La presente copia consta di 5 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio
TRASCRIZIONE del 2012 - Reg. Particolare 85260(documento non informatizzato).
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: CARLO CUPPINI

Elementi per la liquidazione
- Numero di pagine complessive: 5

Agevolazioni concesse CTU ART 18 DPR 30/05/2002 N 115

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	-

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

IL CONSERVATORE

IL CONSERVATORE
Maria Chiara Lezzi

8 MAG. 2018

all. 10

N. 42/2018 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione esecuzioni

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Simona Caterbi;

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

- **nomina esperto nel presente procedimento** l'arch. **Carlo Cuppini**, con studio in Milano via Astolfo n. 29
carlocuppini@fastwebnet.it
0270608210
3355927010;
- **fissa** per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, **l'udienza del 28/11/2018 ad ore 10:50**;
- assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento;
- dispone che l'esperto presti il giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c. in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato.

L'esperto dovrà:
- prendere contatto immediatamente con il custode nominato;
- depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;

- inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, se costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore;

- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal GE.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

- nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, L'avv. Gloria Varsallona, con studio in Milano viale Premuda n. 20
Avv.gvarsallona@libero.it
0276020453

Il custode dovrà:

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- **accedere senza indugio**, con l'ausilio di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature (e con l'ausilio della forza pubblica per **la sola ipotesi in cui ciò si renda necessario**), al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

- **NON E' NECESSARIO CHE L'ACCESSO AVVENGA UNITAMENTE AL PERITO, BEN POTENDO LO STESSO, IN IPOTESI DI DEBITORE COLLABORATIVO, AVVENIRE ANCHE DISGIUNTAMENTE**

- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico al perito estimatore;

- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. utilizzando la griglia in calce al presente provvedimento;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569 c.p.c..

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.

Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita (ove il custode non coincida con l'IVG).

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di **trentasei** rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non possono promuovere autonomi atti di esecuzione, depositino su un libretto di deposito a risparmio, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, ovvero un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 42/2018), **la somma di € 2.500,00** per fare fronte alle spese della procedura.

L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario ovvero dell'emissione dell'assegno circolare – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione - **deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.**; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 60 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Nel caso in cui sia intervenuto un creditore avente titolo di prelazione, il relativo onere di pagamento viene a ricadere direttamente su quest'ultimo.

Si nomina sin da ora custode dei titoli (libretto di risparmio o assegno circolare) il procuratore del creditore che ha aperto il libretto o emesso l'assegno; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno o il libretto a richiesta del delegato e comunque non oltre 5 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c. mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifichi al creditore procedente.

Si notifichi, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima della udienza.

Milano, 27/04/2018

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

Il Giudice
dott.ssa Simona Caterbi

N. 42/2018 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine**:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio**:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune**:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) **fare accesso**, con l'assistenza del custode, ove il debitore non sia collaborativo, separatamente qualora non si riscontrino difficoltà di accesso, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

(lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica: qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario NON provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- <u>abbattimento forfettario</u> (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- <u>decurtazioni</u> relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

J) eseguire almeno nr. 12 **fotografie** dei manufatti e delle aree (4 scatti dell'esterno e delle parti comuni e 8 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

K) **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

N) **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) **partecipare all'udienza** fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

Milano, 27/04/2018

Il Giudice
dott.ssa Simona Caterbi

Firmato Da: CATERBI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c70bb513798d1cfa5358a218be8042a

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile

R.G.E. Imm.ri N. **42/2018**

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto **Arch. Carlo Cuppini**, esperto nominato nella procedura esecutiva su indicata dal Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Simona Caterbi** con provvedimento del 27/04/2018

dichiara

ai sensi dell'art 569, 1° comma c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto, di ben fedelmente adempiervi e a tal fine presta il giuramento di rito.

Milano, 02/05/2018

L'Esperto

Arch. Carlo Cuppini

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
CUPPINI CARLO
architetto
4195

all. 11