

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO * SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI

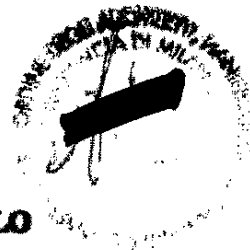
R.G. n. 3165/2012

c/o STUDIO LEGALE Adv. [REDACTED]

Creditori intervenuti
Condominio La Rotonda di Via Manzoni 67 - Busto Garolfo
c/o STUDIO LEGALE Adv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

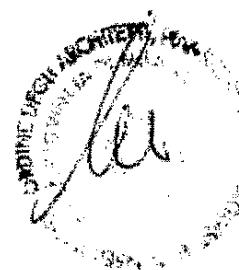


- Giudice Esecutore: Dott. Maria Stella COGLIANDOLO
- C.T.U.: Arch. Anita SCHIVO



INDICE:

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 6) CERTIFICAZIONE EDILIZIA
- 7) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI
- 8) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) COERENZE
- 11) VALUTAZIONE
- 12) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) RISCONTRO DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 15) SCHEDA RIASSUNTIVA



1) - PREMESSE :

La sottoscritta:

Dott. Arch. Anita SCHIVO, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano - posizione n. [redacted], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Milano al n. 7700 e Penale al n. 279, al Collegio Lombardo Consulenti ed Esperti al n. 4599 ed all'Albo Certificatori Energetici accreditati in Regione Lombardia al n. 21329 - con studio in Milano - Via [redacted] n. [redacted] telefono/telefax [redacted] - Cellulare [redacted] - Fax [redacted]

con riferimento all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Maria Stella COGLIANDOLO con ordinanza del 15.04.2013 e successiva accettazione e giuramento in data 08.05.2013:

- verificata la documentazione ipo-catastale, acquisite planimetria e visura storica aggiornata all'attualità;
- inviata raccomandata A/r all'Esecutato in data 18.09.2013 (restituita al mittente per compiuta giacenza) nonché ai legali delle parti (corrispondenza anticipata all'Esecutato a mezzo posta prioritaria ordinaria) (ALLEGATO 4);
- effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 25.09.2013 alla presenza di persona qualificatasi madre del sig. [redacted], attuale occupante senza titolo dell'unità immobiliare a seguito di contratto di locazione stipulato in data 30.06.2011 (ALLEGATO 9), non registrato;
- rilevato che l'appartamento, con l'annessa cantina di pertinenza e posto auto in cortile attualmente risultano essere occupati dal sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Codice Fiscale [redacted] (ALLEGATO 9) - decorrenza contratto NON REGISTRATO dal 01.07.2011 al 30.06.2015. Importo canone € 4.800, pari ad € 400 mensili con aggiornamento ISTAT annuale. Non è stato indicato un importo riferito alle spese;
- riscontrate difformità nella distribuzione interna degli spazi tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;

descrive di seguito la valutazione dell'unità immobiliare sita in BUSTO GAROLFO - Via Alessandro MANZONI n. 67 - piano primo oltre vano cantina di pertinenza al piano interrato e del posto auto privato al piano terreno.

2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)":

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 3165/2012

- RICHIESTO da: [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] con studio in Milano - Via [redacted]
- A CARICO di: [redacted] - Proprietario 1000/1000
- Quota colpita dal Pignoramento 100/100 a carico di [redacted]

IMMOBILI PIGNORATI:

- 1) APPARTAMENTO e cantina di pertinenza, in BUSTO GAROLFO - Via Alessandro Manzoni n. 67 piano 1-S1
- 2) POSTO AUTO nel cortile, in BUSTO GAROLFO - accesso carraio da Via Santa Rita da Cascia suc piano Terreno

ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: Reg. Gen. 90736 - Reg. Part. 62164 del 11.09.2012
UFFICIALE GIUDIZIARIO: Repertorio 14335/2012 del 18.07.2012

- QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO: 1000/1000 - CASTRONUOVO Luca

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

L'unità immobiliare è stata acquistata da CASTRONUOVO Luca con Atto di compravendita del 29.11.2006 al Rep. N. [redacted] - Racc. N. [redacted] - Notaio [redacted] (ALLEGATO 3) - Registrato a Monza il 05.12.2006 al n. 10807 - serie 1T - e trascritto il 06.12.2006 al nn. 98461/189704.

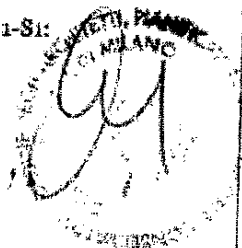
4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:

ISPEZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta identificato all' N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO - CANTINA sita in Busto Garolfo - Via Manzoni n. 67 - Piano 1-S1:

Foglio	17
Mappale	45
Sub.	701
Categoria	A/4
Classe	5
Consistenza vani	3,5
Rendita Euro	180,76



POSTO AUTO sito in Busto Garolfo con accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia suc - Piano T:

Foglio	17
Mappale	44
Sub.	520
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza mq.	10
Rendita Euro	15,49

Si allegano visura storiche aggiornata e planimetrie catastali (ALLEGATO 2)

INTESTAZIONE CATASTALE:

- [redacted] nato a [redacted]
 - C.F. n. [redacted]
- Proprietario per 1000/1000

OSSERVAZIONI CATASTALI

Esaminata la provenienza storico-catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione con annesso vano cantina (attuale sub. 701) si rileva quanto segue:

- Censita originariamente il 31.01.1940 - scheda n. 918 - sub. 21 - destinazione abitazione;
- Con scheda del 22.11.1994 n. 29474 - a seguito di fusione e frazionamento il sub. 21 diveniva sub. 523 con variazione di destinazione da abitazione ad ufficio;
- Con scheda del 27.06.1997 n. 363771 veniva presentata scheda per cambio di destinazione da ufficio ad abitazione e costituito l'attuale sub. 701 - destinazione abitazione A/4.

Per un disguido catastale la pratica del 1994 è stata evasa successivamente a quella del 1997 e, pertanto, dalla visura storica l'attuale sub. 701 deriva direttamente dall'originario sub. 21 ed il sub. 523 - passaggio intermedio da ufficio ad abitazione - ha un impianto autonomo pur facendo capo alla medesima unità immobiliare.

Per quanto sopra sarebbe necessario presentare un foglio di osservazioni al Catasto chiedendo la soppressione del sub. 523 per duplicazione del sub. 701 ed inserendo il passaggio mancante nel sub. 701.

ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO
(ALLEGATO 1)

CASTRONUOVO Luca

TRASCRIZIONI A FAVORE

98461-189704/06.12.2006 TRASCRIZIONE A FAVORE
Atto di Compravendita Notaio [redacted]
Immobili in [redacted]

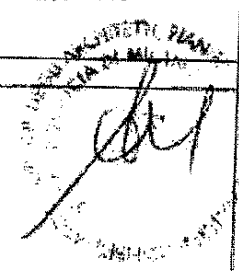
TRASCRIZIONI CONTRO

62164-90736/11.09.2012 TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare
Immobili in Busto Garolfo

ISCRIZIONE CONTRO

47782-189705/06.12.2006 [redacted]
Ipoteca volontaria da Concessione di Mutuo Fondiario
Somma capitale € 165.000
Immobili in Busto Garolfo

19899-86906/26.07.2011 CONDOMINIO LA ROTONDA VIA MANZONI 67
Ipoteca giudiziale gravante sul sub. 701
Iscrizione per € 1.929,45 da Decreto ingiuntivo
Giudici di Pace - Rep. 107 del 02.04.2009
Immobili in Busto Garolfo



5) - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un complesso residenziale denominato "La Rotonda", avente accesso pedonale da Via Alessandro Manzoni ed accesso carraio da Via Santa Rita da Cascia snc, comprendente i civici 65/67 e 69 (l'appartamento oggetto di stima - sub. 701 - è posto al civico 67).

Il posto auto - sub. 520 - ha accesso carraio da Via Santa Rita da Cascia snc.

Il complesso residenziale è posto in zona centrale, non distante dal Municipio e alla cassa Rurale di Busto Garolfo, nelle immediate vicinanze di via Vincenzo Monti e via Busto Arsizio, tra via Bellini e via Garibaldi, non distante da via Caplorna, via San Remigio e via Arconate, in Comune di BUSTO GAROLFO - Via Alessandro MANZONI n. 67, discretamente servito dai mezzi di trasporto pubblico di superficie che collegano Busto Garolfo ai Comuni limitrofi - Legnano, Busto Arsizio, Inveruno, Rho, Magenta, Magnago e Cornaredo - ed a Milano che dista circa 35/40 km.

6) - VERIFICHE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

In risposta a quanto indicato al punto n. 9 del quesito - presenza o meno di Certificazione energetica - la scrivente ha consultato l'archivio del Catasto Energetico e per l'unità immobiliare di che trattasi non è mai stata presentata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo.

La scrivente ha provveduto a far predisporre Attestato di Certificazione Energetica sottoscritta e presentata telematicamente in data 10.01.2014 - Codice Identificativo 15041 - 000001/14. Validità fino al 10.01.2024, fatte salve variazioni all'attuale impianto.

L'unità risulta in Classe energetica G - 260.48 KWh/mqa (ALLEGATO 10)

Si allega Dichiarazione di conformità degli impianti condominiali predisposto dalla Ditta [redacted] datata 05.12.1994

7) - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI:

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 701 - adibita ad abitazione - A/4 - è posta al piano primo di stabile di tipo popolare, ha accesso pedonale da via Alessandro Manzoni n. 65/67/69 ed accesso al civico 67 da cortile interno ed è composta da un soggiorno con zona cottura, due camere ed un bagno, oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare - attualmente occupata con contratto di locazione non registrato - si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono state effettuate opere interne non conformi alla planimetria catastale.

All'appartamento spetta, unitamente all'appartamento adiacente e come indicato nell'atto di provenienza, il diritto di servitù avente ad oggetto il diritto d'uso esclusivo e perpetuo sull'antistante porzione di ballatoio.

Il posto auto è situato al piano terra, nel cortile condominiale ed ha accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia snc.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta della planimetria catastale in scala 1:200, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine,
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

APPARTAMENTO		Mq. 60.00 circa
BALCONE	Mq. 2.00 coeff. 0.30%	Mq. 0.70 circa
CANTINA	Mq. 10.00 coeff. 0.25%	Mq. 2.50 circa
POSTO AUTO	Mq. 10.00 valutazione a corpo	
SUPERFICIE APPARTAMENTO E CANTINA		Mq. 63,20 circa in cifra tonda
SUPERFICIE POSTO AUTO		Mq. 10 circa

8) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

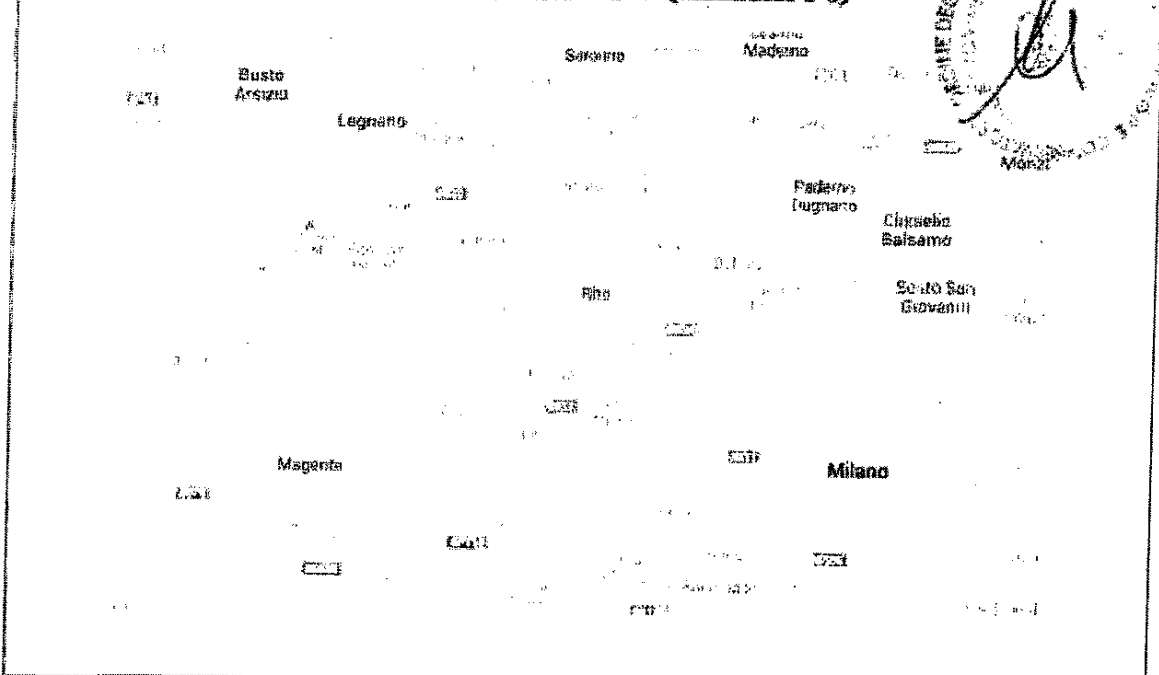
L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed ha pavimenti in ceramica.
 Il bagno ha rivestimenti a pavimento in ceramica ed è dotato di sanitari e rubinetterie di tipo comune.
 Gli intonaci sono realizzati al civile e le pareti tinteggiate di colore chiaro.
 Le finiture interne risultano essere di tipo civile.
 I serramenti esterni sono in alluminio verniciato di colore marrone, con doppi vetri e persiane.
 Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso, in legno e vetro, è blindata con serratura di sicurezza.
 L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto idrico-sanitario esistente.
 L'impianto di riscaldamento è autonomo - caldaia marca Vaillant - che produce anche acqua calda sanitaria.
 L'unità immobiliare oggetto di stima, è discretamente illuminata e dotata di doppia esposizione, su via Manzoni e su cortile comune e ha buon riscontro d'aria.
 Il posto auto è situato nel cortile condominiale.

9) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

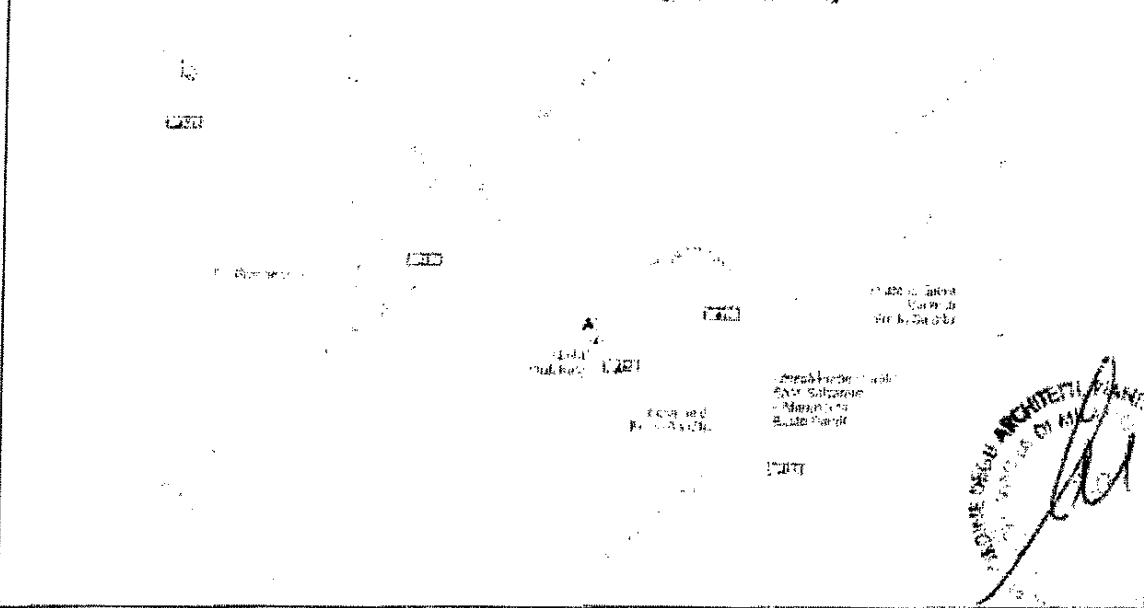
L'APPARTAMENTO con annesso VANO CANTINA di pertinenza, sito in Comune di BUSTO GAROLFO - Via MANZONI n. 67 - piano Primo/S1, risulta ubicato in zona centrale, in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale.
 La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.
 Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con i comuni limitrofi e con Milano (circa 35/40 km di distanza).
 Il POSTO AUTO ha accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia snc; delle righe bianche ne delimitano l'ubicazione.

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, come risulta dall'allegata Licenza di Abitabilità rilasciata il 01.02.1940 a seguito di domanda presentata al Podestà in data 02 gennaio 1940..

MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)



MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)



10) - COERENZE:

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima e della relativa pertinenza sono state ricavate dall'atto di provenienza - Atto Notaio dr. [redacted] del 29.11.2006 e verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto:

Confini in contorno in senso orario

- COERENZE DELL'APPARTAMENTO:

Nord/Est: Via Manzoni; Sud/Est: appartamento sub. 524 e ballatoio comune con il sub. 524; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: proprietà terzi.

- COERENZE DELLA CANTINA:

Nord/Est: Corridoio comune di accesso; Sud/Est: Corridoio comune e cantina sub. 527; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: cantina sub. 541.

- COERENZE DEL POSTO AUTO:

Nord/est: posto auto sub. 521; Sud/Est: posto auto sub. 514; Sud/Ovest: posto auto sub. 519; Nord/Ovest: cortile comune.

11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABILE DI MERCATO:

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà similari o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

Per quanto sopra, i prezzi correnti in zona per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quella di cui si tratta, dopo aver consultato la tabella della rivista "Il Consulente Immobiliare", Osservatorio OMI (€/mq. 1.200/1.400) ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari, si possono sinteticamente stimare tra Euro 1.000,00/mq ed Euro 2.000,00/mq.

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente stimato e, pertanto, all'unità immobiliare di che trattasi viene attribuito un prezzo medio prudenziale di Euro 1.300,00/mq., tenuto in particolar considerazione lo stato manutentivo, l'ubicazione ed il tipo di complesso residenziale da ristrutturare, nonché le spese per l'aggiornamento edilizio e catastale (sanatoria in Comune e nuovo docfa e foglio di osservazioni in Catasto ammontati ad € 2.000/2.500 circa).

COMPARAZIONI CON IMMOBILI VENDUTI IN ZONA

Appartamento di mq. 55 in via Manzoni	Euro 109.000	valore €/mq 1.980
Appartamento di mq. 65 in via Manzoni	Euro 100.000	valore €/mq 1.530
Appartamento di mq. 73 in via Manzoni	Euro 70.000	valore €/mq 960
Appartamento di mq. 60 in via Manzoni	Euro 70.000	valore €/mq 1.160

Appartamento e cantina	Mq. 63 x € 1.300,00/mq = € 81.900,00
Posto auto in cortile	Mq. 10 a corpo € 6.000,00
Totale	€ 87.900,00
In cifra tonda	€ 88.000,00 - Ottantottomila
Di cui € 82.000 Appartamento e cantina e € 6.000 Posto auto	

VALORE LIBERO € 88.000,00 APPARTAMENTO/CANTINA/POSTO AUTO

VALORE OCCUPATO	€ 60.000,00 APPARTAMENTO e CANTINA
VALORE LIBERO	€ 6.000,00 POSTO AUTO

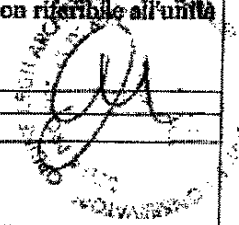
"GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE"

Il CTU, a titolo puramente indicativo, quantifica di seguito un canone da ritenersi "giusto prezzo di locazione" quale indennità da richiedere a chi lo occupa senza titolo.

- Canone appartamento e vano cantina - da € 400 ad € 500 al mese oltre spese condominiali
- Canone posto auto in cortile - da € 30 ad € 50 al mese oltre spese condominiali

STATO OCCUPATIVO

- L'APPARTAMENTO con l'annessa cantina di pertinenza attualmente risulta essere occupato con contratto di locazione non registrato - a [redacted] - Codice Fiscale [redacted] (ALLEGATO 9) - decorrenza contratto dal 01.07.2011 al 30.06.2015. Importo canone € 4.800, pari ad € 400 mensili con aggiornamento ISTAT annuale, senza indicazione di spese.
- Da ricerche esperite presso i Pubblici Uffici detto contratto, che si allega alla presente perizia in quanto fornito dal sig. [redacted] non è mai stato registrato.
- La scrivente ha effettuato ricerche più approfondite in quanto il sig. [redacted] in data 20.10.2013 ha presentato una risoluzione contrattuale - Atti n. 20139, risultata non riferibile all'unità oggetto di stima.



DIVISIBILITÀ' DEL BENE

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, nonché l'unico ingresso, il bene non risulta suddivisibile.

Il posto auto potrebbe essere venduto separatamente.

Non si consiglia la vendita separata in quanto diminuirebbe il valore dell'appartamento poiché ubicato in zona centrale con scarsa possibilità di parcheggio.

12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, come risulta dall'allegata Licenza di Abitabilità rilasciata il 01.02.1940 a seguito di domanda presentata al Podestà in data 02 gennaio 1940..

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per differente distribuzione degli spazi interni.

Per l'aggiornamento edilizio e catastale (sanatoria in Comune e nuovo docfa e foglio di osservazioni in Catasto) si prevede una spesa di € 2.000/2.500 circa, già considerata nella valutazione complessiva dei beni oggetto di stima.

13) - COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

PIGNORAMENTO.	Codice 649 T € 168,00	Imposta ipotecaria
L'imposta ipotecaria viene calcolata sullo 0.50% del valore e, comunque, per importo non inferiore ad € 168		
	Codice 456 T € 59,00	Imposta di bollo
	Codice 778 T € 35,00	Tasse ipotecarie
ISCRIZIONI:	Codice 778 T € 35,00	Tassa ipotecaria

14 - RISCONTRO CONTABILE DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE:

Si allega prospetto condominiale aggiornato al gennaio 2014 fornito dall'Amministratore - dott.ssa [redacted] - Via [redacted] - [redacted] - Telefono [redacted] relativa all'ammontare delle spese condominiali non pagate.

Rate arretrate importo al 10.01.2014 € 6.603,12

Importo a consuntivo Esercizio 2012 - € 6.292,32 di cui € 5.644,93 per spese ordinarie € 647,39 per spese straordinarie e manutenzione tetto

Importo a preventivo per l'esercizio 2013 € 310,80

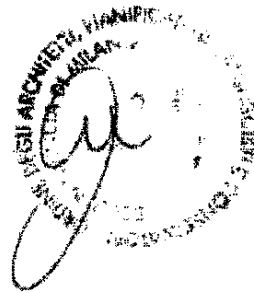
Oltre interessi e addebiti legali e fatte salve ulteriori verifiche

I millesimi di proprietà 23.780

I millesimi di gestione 23.780

Si allega (ALLEGATO 5):

- n. 1 prospetto riguardante la posizione debitoria dell'Esecutato
- copia della licenza di abitabilità del fabbricato datata 1940
- copia conformità impianti condominiali del 1994



15) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:

SCHEDA RIASSUNTIVA

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 701 - adibita ad abitazione - A/4 - avente una superficie commerciale di mq. 63 circa, è posta al piano primo di stabile di tipo popolare, ha accesso pedonale da via Alessandro Manzoni n. 65/67/69 ed accesso al civico 67 da cortile interno ed è composta da un soggiorno con zona cottura, due camere ed un bagno, oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare - attualmente occupata con contratto di locazione non registrato - si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono state effettuate opere interne non conformi alla planimetria catastale.

All'appartamento spetta, unitamente all'appartamento adiacente e come indicato nell'atto di provenienza, il diritto di servitù avente ad oggetto il diritto d'uso esclusivo e perpetuo sull'antistante porzione di ballatoio.

Il posto auto è situato al piano terra, nel cortile condominiale ed ha accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia snc.

I beni sono posti in Comune di BUSTO GAROLFO - Via MANZONI n. 67 - piano Primo/S1, in zona centrale, in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con i comuni limitrofi e con Milano (circa 35/40 km di distanza).

Il POSTO AUTO ha accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia snc; delle righe bianche ne delimitano l'ubicazione.

DATI CATASTALI:

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano identificato all'N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO - CANTINA siti in Busto Garolfo - Via Manzoni n. 67 - Piano 1-S1;

Foglio 17 - Mappale 45 - sub. 701 - Categoria A/4 - Classe 5 - Vani 3,5 - Rendita €180,76

POSTO AUTO sito in Busto Garolfo con accesso carraio da Via Santa Rita Da Cascia snc - Piano T;

Foglio 17 - Mappale 44 - Sub. 520 - Categoria C/6 - Classe 2 - mq. 10 - Rendita € 15,49

- COERENZE DELL'APPARTAMENTO:

Nord/Est: Via Manzoni; Sud/Est: appartamento sub. 524 e ballatoio comune con il sub. 524; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: proprietà terzi.

- COERENZE DELLA CANTINA:

Nord/Est: Corridoio comune di accesso; Sud/Est: Corridoio comune e cantina sub. 527; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: cantina sub. 541.

- COERENZE DEL POSTO AUTO:

Nord/est: posto auto sub. 521; Sud/Est: posto auto sub. 514; Sud/Ovest: posto auto sub. 519; Nord/Ovest: cortile comune

Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione centrale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso residenziale, nonché del discreto stato manutentivo dell'appartamento e delle spese necessarie per presentare sanatoria in Comune e regolarizzazione catastale, la porzione immobiliare di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stima in di € 82.000,00 (Ottantottomila) considerata libera ed € 60.000 (sessantamila) considerata occupata.

Attualmente è occupata con contratto non registrato che si allega.

Il posto auto è stato considerato libero e valutato in complessivi € 6.000.

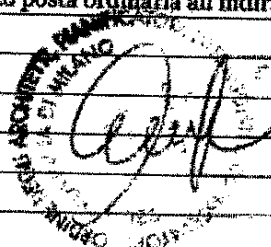
Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza di persona qualificatasi madre dell'attuale occupante dell'immobile che ne ha autorizzato l'accesso.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta con la serena coscienza di aver adempiuto all'incarico affidatole e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata a mezzo posta ordinaria all'indirizzo dell'Esecutato.

Dott. Arch. Anita SCHIVO

Milano, il 18 gennaio 2014

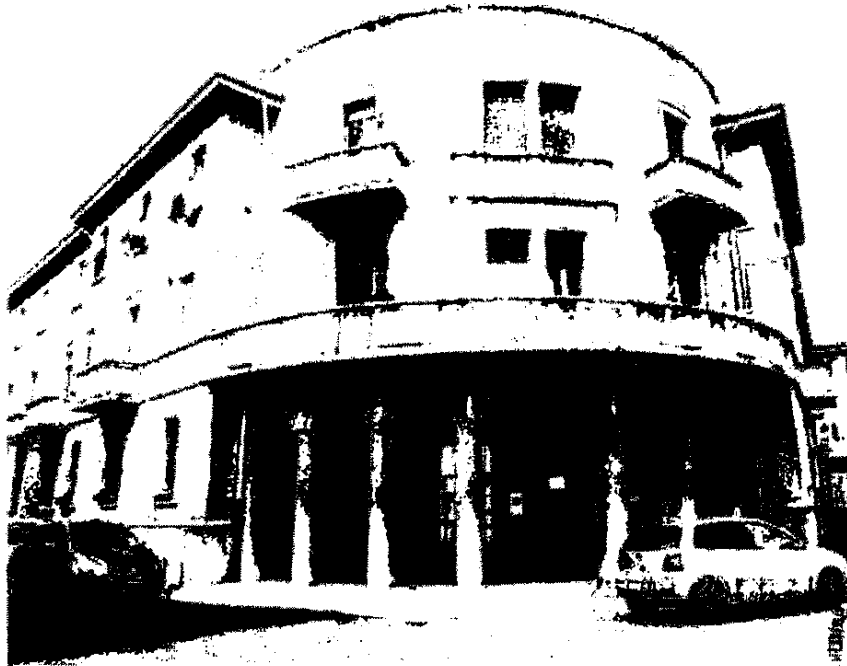


ALLEGATI

1. Ricerche ipotecarie aggiornate
2. Ricerche catastali aggiornate planimetria catastale
3. Copia del titolo di provenienza
4. Copia raccomandate a/r inviate ai Legali dei Creditori ed all' Esecutato
5. Documentazione condominiale
6. Carta topografica della zona - Microlocalizzazione e macrolocalizzazione
7. Documentazione fotografica esterna ed interna
8. Scheda riassuntiva
9. Copia contratto di locazione non registrato
10. Copia ACE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**CONDOMINIO LA ROTONDA - VIA MANZONI 65/67/69
ANGOLO VIA SANTA RITA DA CASCIA**



CONDOMINIO LA ROTONDA - VIA MANZONI 65/67/69



BALCONE



ANDRONE CONDOMINIALE



INGEGNERE ARCHITETTO PIAZZA
LEONARDO DA VINCI 10 MILANO
[Signature]

CORTILE CONDOMINIALE - FACCIATA INTERNA



CORTILE CONDOMINIALE - POSTI AUTO PRIVATI

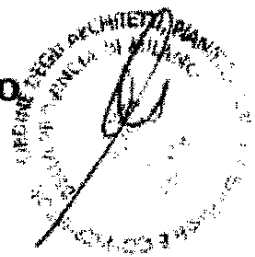


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI PAVIA
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA
E ARCHITETTURA
10/10

FACCIATA INTERNA



BALLATOIO - ACCESSO APPARTAMENTO



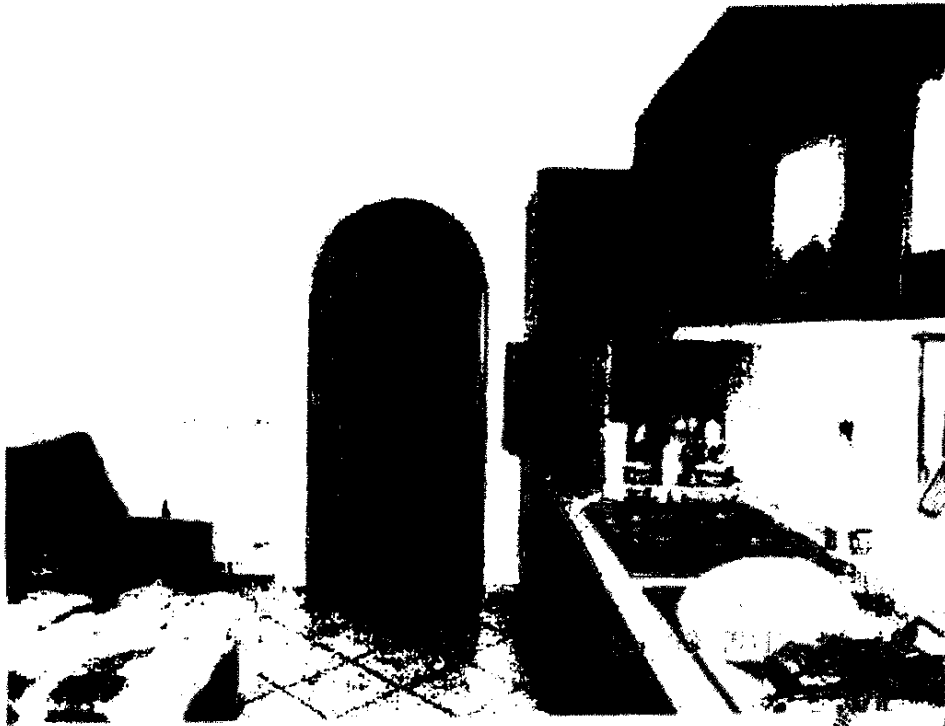
APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA



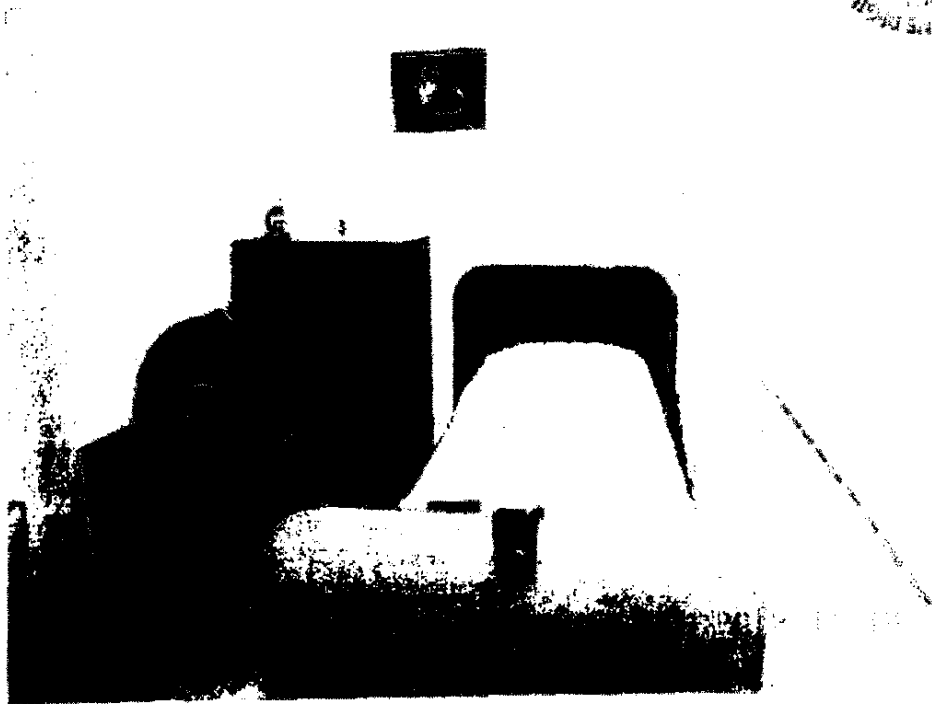
INGRESSO - SOGGIORNO



SOGGIORNO - ZONA COTTURA



CAMERA



CAMERA



BAGNO

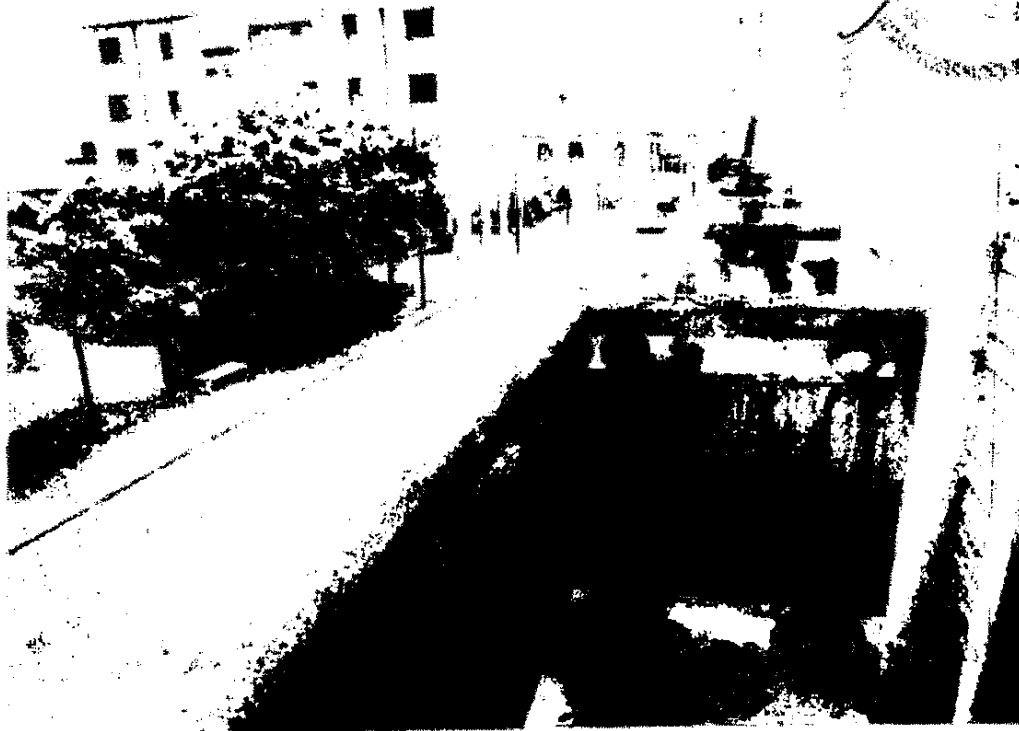


SOGGIORNO - INGRESSO

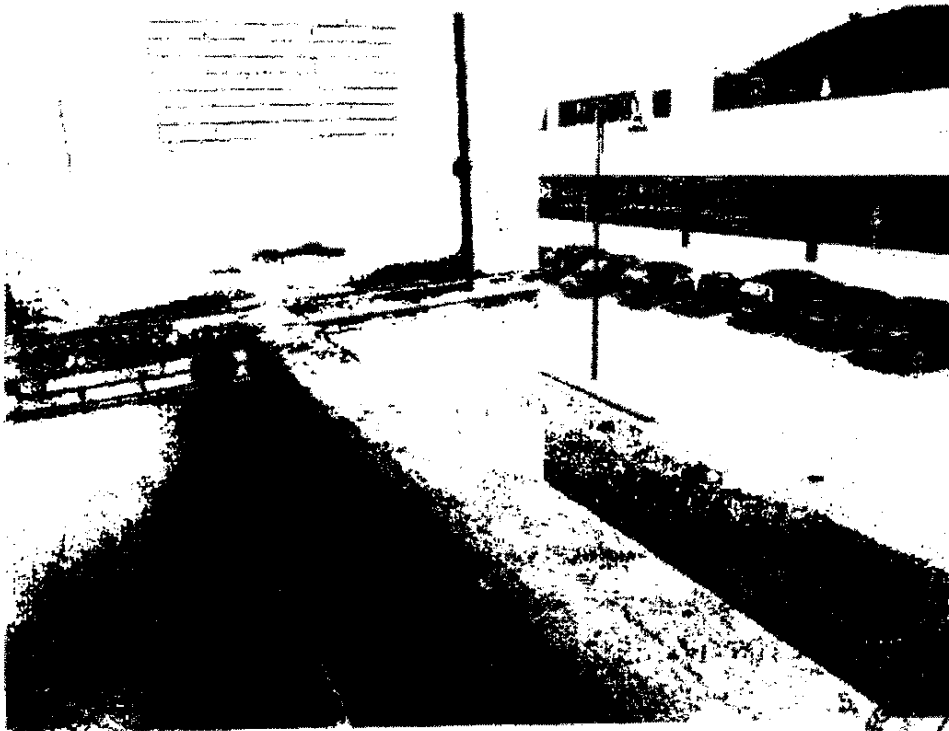
19



BALCONE

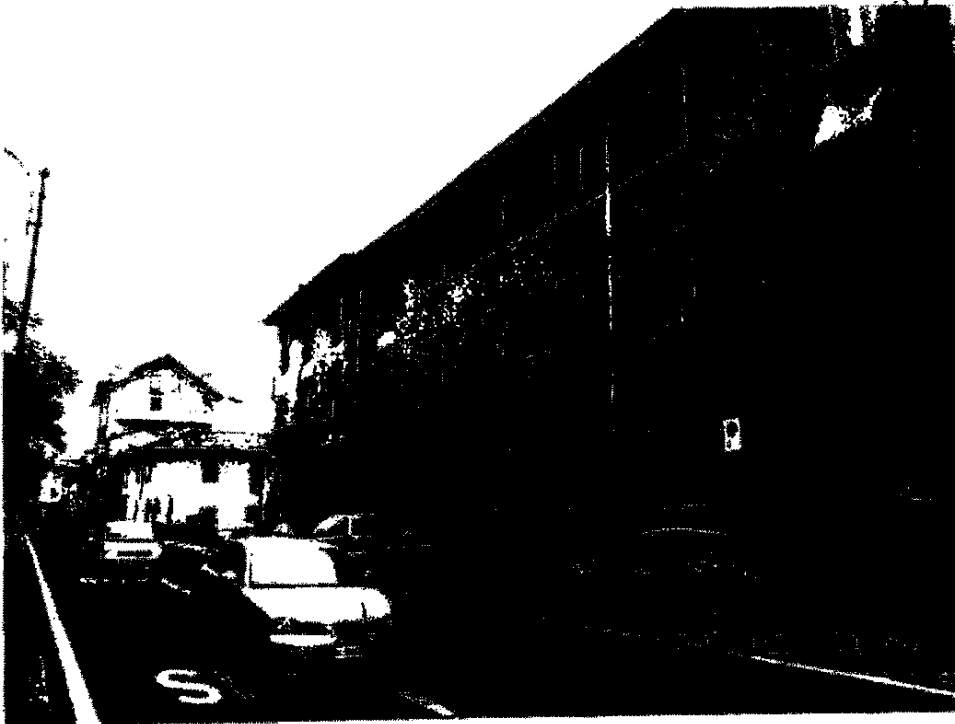


VISTA DA BALCONE



VIA MANZONI - FACCIATA ESTERNA

Stampa circolare con firma e testo illeggibile.



Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via 


Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax 

ALLEGATO N. 1
RICERCHE IPOTECARIE AGGIORNATE

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

Data 09/01/2014 Ora 12:42:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MI 6534 del 2014
Ricevuta di cassa n. 871
Ispezione n. MI 6551/3 del 2014
Inizio ispezione 09/01/2014 12:41:45

Richiedente SCHIVO

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

[REDACTED]
[REDACTED]
--/--

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1973 al 08/01/2014

Elenco omonimi

3.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

M

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 1 [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 15209 del 29/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BUSTO GAROLFO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 7/1 [REDACTED] del 29/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BUSTO GAROLFO(MI)
SOGGETTO DEBITORE

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

Data 09/01/2014 Ora 12:42:09
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MI 6534 del 2014
Ricevuta di cassa n. 871
Ispezione n. MI 6551/3 del 2014
Inizio ispezione 09/01/2014 12:41:45

Richiedente SCHIVO

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio [redacted] del 02/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BUSTO GAROLFO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2012 - Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [redacted] del 18/07/2012
ATTO ESECUTIVO Q CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUSTO GAROLFO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via



A

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax



ALLEGATO N. 2
RICERCHE CATASTALI AGGIORNATE
PLANIMETRIE CATASTALI
APPARTAMENTO/CANTINA E POSTO AUTO

N=5043600

Ufficio Provinciale di Milano - Partizione Servizi Industriali Direzione IMI



Visura ordinata con il foglio

1906510

1 Particella 11



Comune BUSICO GARIBOLDI
Foglio 11
Richiedente SABINO

Scala originale 1:1000
Dimensione cartella 367 000 x 189 000 metri

10-Lug-2013 10:09
Foglio n. MI0388165-2013

13 entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 17/01/2014 - Ora: 21.07.03

Segue

Visura n.: 1283379 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2014

Dati della richiesta

Comune di BUSTO GAROLFO (Codice: B301)

Provincia di MILANO

Foglio: 17 Particella: 45 Sub.: 701

INTESTATO

(1) Proprietario per l.r.

Unità immobiliare dal 27/06/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mezzo	Categoria	Classe		Compendio	Rendita
1		17	45	701			A/4	5	3,5 vani	Euro 188,26 L. 350,000	VARIAZIONE del 27/06/1997 n. 363771/1997 in atti del 27/06/1997 RISTRUTTURAZIONE UFFICIO RESIDENZA
Indirizzo NOTIFICA Annotazioni											
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 97 piano: 1-511 Partita 1002607 classamento proposto (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 29/11/2006

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietario per l.r.
INTESTRAMENTO ATTO PUBBLICO del 29/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 08461/1/2006 in atti del 11/12/2006 Repertorio n. [redacted] Registrato: [redacted]				

Situazione degli intestati dal 14/07/1997

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietario per l.r.
SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1997 Trascrizione n. 38651/2/1997 in atti del 09/03/2008 Repertorio n. [redacted] Registrato: [redacted]				

Situazione degli intestati dal 27/06/1997

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietario per l.r.
VARIAZIONE del 27/06/1997 n. 363771/1997 in atti del 27/06/1997 Registrato: RISTRUTTURAZIONE UFFICIO RESIDENZA				

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2014 - Ora: 21.07.03

Segue

Visura n. T283379 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbanistica	17	45	21			A/4	5	2,5 vani	L. 250.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/1995 n. 262388/1995 in atti dal 27/06/1997
Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 27 piano I-SI; Partita: 11002607 Mod.58											
Notifica: Intestazione da verificare:											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbanistica	17	45	21			A/4	5	2,5 vani	L. 250.000	VARIAZIONE del 27/06/1997 n. 363771/1997 in atti dal 27/06/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. DEL 09/08/94
Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 27 piano I-SI; Partita: 433 Mod.58											
Notifica:											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbanistica	17	45	21			A/4	5	2,5 vani	L. 520	Impronte meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 27 piano I-SI; Partita: 433 Mod.58											
Notifica:											

Situazione degli intestati dal 18/02/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Imm. con sede in			(1) Proprietà fino al 27/06/1997
DATI DERIVANTI DA				
Registrazione: AP. Sotto: Volante: 2V n. 4476 del 09/03/1995 VENDITA				



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 17/01/2014 - Ora: 21.07.03 Fine

Visura n.: T283379 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2014

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. 1

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/04/1987

opp. al 18/02/1993

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

12 ntrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2014 - Ora: 21.08.26

Visura n.: T283410 Pag. 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2014

Dati della richiesta
Comune di BUSTO GAROLFO (Codice: B301)
Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati
Foglio: 17 Particella: 44 Sub.: 520

INTESTATO

(1) Proprietà (per 1/1)

Unità immobiliare dal 14/07/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Consistenza		
1	Urban	44	520	2	10 m ²	10 m ²	Euro 15,49 L. 30.000	SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1997 n. [redacted] del 09/03/2009
Indirizzo: VIA SANTA RITA DA CASCIA piano T; Notifica: [redacted] Assunzioni: [redacted] Mod. 58								

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Consistenza		
1	Urban	44	520	2	10 m ²	10 m ²	L. 30.000	VARIAZIONE del 22/11/1994 n. 29506, 17/09/1994 in atti del 26/01/1999 "FINALIZZATO 98499" - UNITA' AFFERENTI
Indirizzo: VIA SANTA RITA DA CASCIA piano T; Notifica: [redacted] Partita: 100898 Mod. 58								

Situazione degli intestati dal 29/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Particella	Sub	Cognome	Nome	Indirizzo	
1	Urban	44	520	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 [redacted] Rogante: [redacted]
Indirizzo: VIA SANTA RITA DA CASCIA piano T; Notifica: [redacted] Partita: 100898 Mod. 58							

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2014

Data: 17/01/2014 - Ora: 21.08.26

Visura n.: T283410 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 14/07/1997

N.	_____	_____	_____	_____
I.	_____	_____	_____	_____
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1997 Trascrizione n. 38851 /1/1997 in atti dal 09/03/2000 Repertorio n. _____ Rogante: _____ Sede: _____				
Registrazione: CONPRAVENDITA				

CODICE FISCALE _____				DIRITTI E ONERI REALI
_____				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/11/2006

Situazione degli intestati dal 18/02/1995

N.	_____	_____	_____	_____
I.	_____	_____	_____	_____
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 18/02/1995 Volura n. 262380 /1/1995 in atti dal 29/10/2001 (pubblico n. 968894) Repertorio n. _____ Rogante: _____ A Sede: _____				
Registrazione: AP Sede: _____ del 09/03/1995 VENDITA				

CODICE FISCALE _____				DIRITTI E ONERI REALI
_____				(1) Proprietà per 1/1 fino al 14/07/1997

Situazione degli intestati dal 23/11/1994

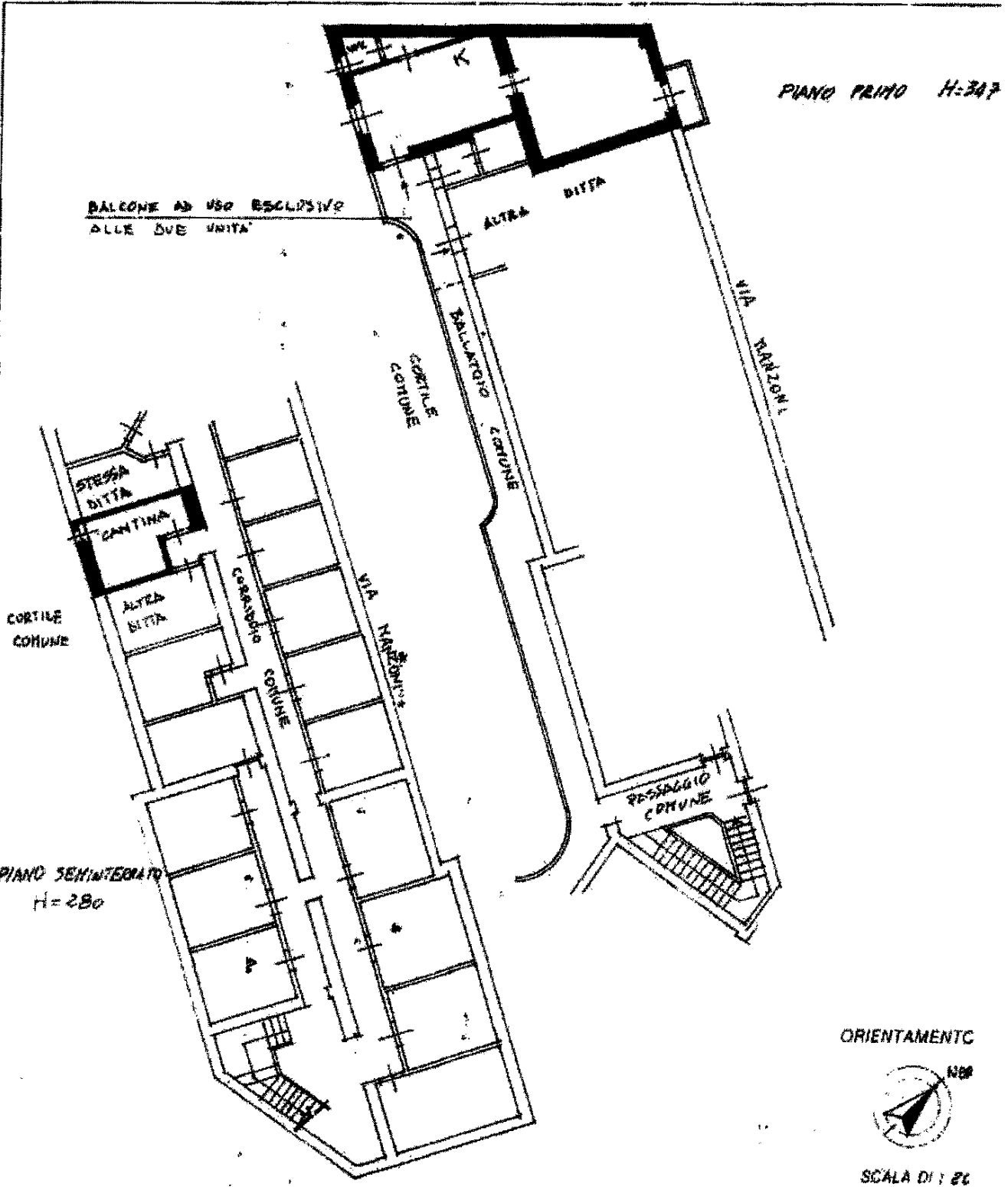
N.	_____	_____	_____	_____
I.	_____	_____	_____	_____
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 23/11/1994 n. 29508 /1/1994 in atti dal 26/01/1999 Registrazione: "FINALIZZATO 98/99" - INITA - AFFERENTI				
Registrazione: AP Sede: _____ con sede in _____				

CODICE FISCALE _____				DIRITTI E ONERI REALI
_____				(1) Proprietà fino al 18/02/1995

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

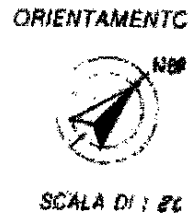


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2013 - Comune di BUSTO GAROLFO (MI) - Foglio: 17 Particella: 45 - Subaltempo 701
VIA MARZONI - ABBONDIAMENTO - 17 - piano I - SI

Denominazione di via
Denuncia di variazione
Ultima Pianimetria in atti
Data presentazione: 27/06/1997 - Data: 19/07/2013 - n. MI0388353 - Richiedente TRIB DI MILANO
Tot. schede: - Formato di acq.: A4(208x297) - Formato di scala: 1:1
45 - 523

Chiusa dal **ARCHITETTO**
[Redacted]
[Redacted]

RESERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione: 22/11/1994 - Data: 19/07/2013 - n. MI0388357 - Richiedente TRIB DI MILANO

MODULARIO
1/19 rev. 4/97



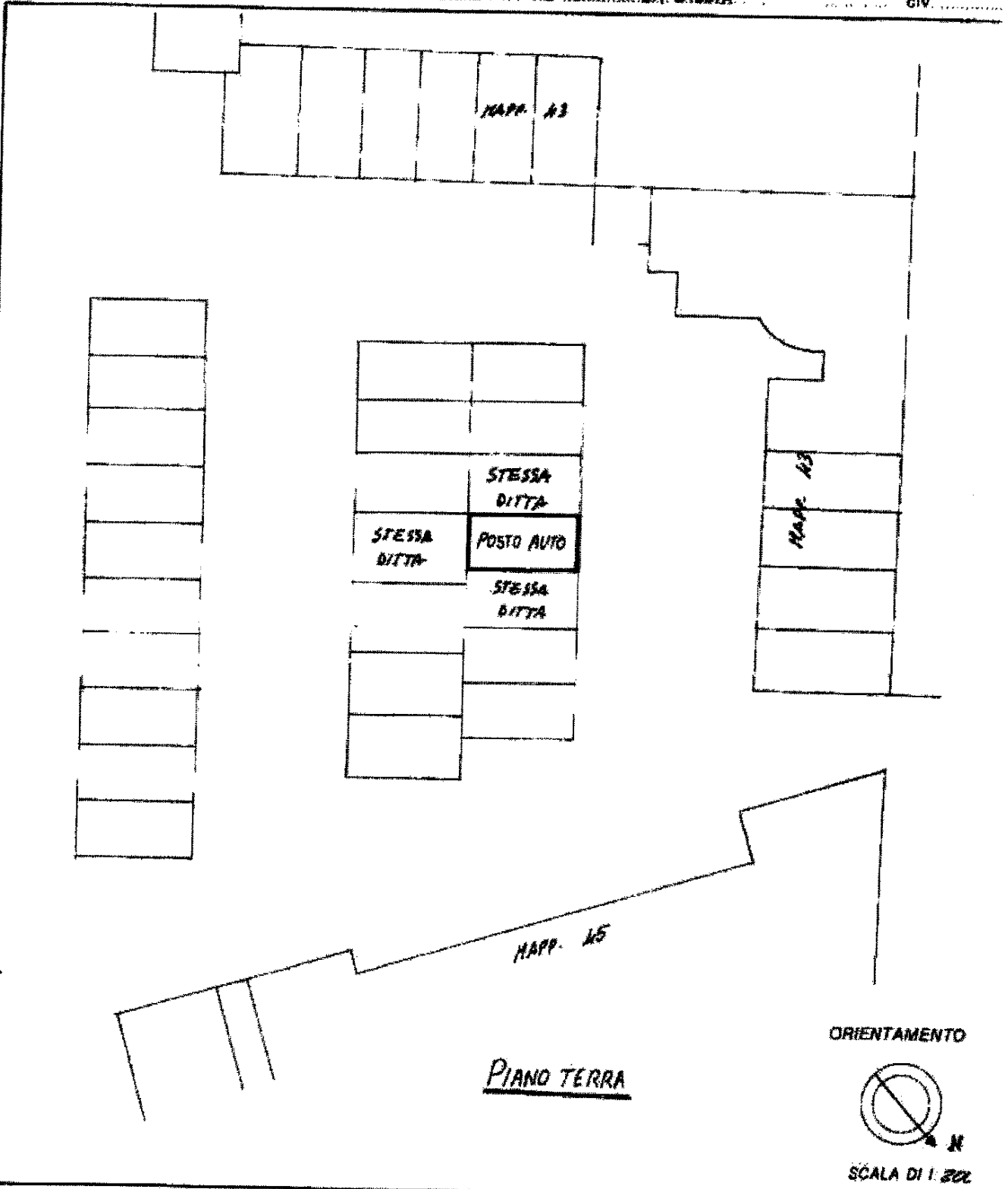
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN 10

LIRE
500

Planimetria di u.l. in Comune di BUSTO GAROLFO via S. RITA DA CASCIA civ.

Catasto del Fabbricati - Situazione al 19/07/2013 - Comune di BUSTO GAROLFO (CB01) - Foglio 17 Particellar: 4/1 - Subalterno S20
VIA SANTA RITA DA CASCIA piano 1°



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima Planimetria in atti
 Data presentazione: 22/11/1994 - Data: 19/07/2013 - n. MI0388357 - Richiedente TRIB DI MILANO
 Foglio 17 - Formato di area: A4 (208x297) - Formato di scala: 1:1
 n. 44 sub 300 della provincia di MILANO n. 3992
 data Firma

Completata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
 RISERVATO ALL'UFFICIO

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via **[REDACTED]**
[REDACTED]

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax **[REDACTED]**
[REDACTED]

ALLEGATO N. 3
COPIA TITOLO DI PROVENIENZA
NOTAIO DR. QUAGLIATA

NOTAIO VITTORIO CAGLIATA

N. [redacted] del Repertorio - N. [redacted] della Raccolta

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno venticinque del mese di novembre in Legnano, nei locali dell' [redacted] n. [redacted]

Avanti me dottor [redacted] notaio in [redacted] iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, senza assistenza di testimoni.

SONO PRESENTI I SIGNORI

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] residente ad [redacted] via [redacted] n. [redacted] cittadina italiana, codice fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted] cittadino italiano, codice fiscale [redacted]

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparanti i quali convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

La signora [redacted] con ogni garanzia di legge anche per i casi di evizioni, turbative o molestie, vende e trasferisce in piena proprietà al signor [redacted], che accetta ed acquista, in comune di Busto Garolfo, nel complesso condominiale avente accesso pedonale dalla via Manzoni ed accesso carrabile dalla via Santa Rita da Cascia, i seguenti immobili:

A) - appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, consistente in una camera, soggiorno con angolo cottura e servizio, ed annessa cantina al piano seminterrato. **CONFINI** dell'appartamento: a Nord-Est via Manzoni, a Sud-Est appartamento sub. 524 e ballatoio comune con il sub. 526, a Sud-Ovest cortile comune, a Nord-Ovest proprietà di terzi; della cantina: a Nord-Est corridoio comune di accesso, a Sud-Est ancora corridoio comune e cantina sub. 527, a Sud-Ovest cortile comune, a Nord-Ovest cantina sub. 541.

Nel Catasto dei Fabbricati del comune di Busto Garolfo (U.F. di Milano) al foglio 17, particella 45 sub. 701, via Alessandro Manzoni n. 67, piano 1-51, Cat. A/4, classe 7, vano 3,5, rendite Euro 180,76, intestate alla venditrice, derivante dall'originario sub. 21 (errorneamente indicato in provenienza come sub. 523), e così risultante in forza di denuncia di variazione n. 363771.1/1997 del 27/6/1997 per ristrutturazione da abitazione a residenza.

B) - posto auto nel cortile a piano terra, confinante: a Nord-Est con posto auto sub. 521, a Sud-Est con posto auto sub. 514, a Sud-Ovest con posto auto sub. 519, a Nord-Ovest con cortile comune

C) - posto auto nel cortile a piano terra, confinante: a Nord-Est con posto auto sub. 521, a Sud-Est con posto auto sub. 514, a Sud-Ovest con posto auto sub. 519, a Nord-Ovest con cortile comune

Registrato a MONZA 9
addi [redacted]
N. [redacted]
Sp. [redacted]
Imp. [redacted]
Imp. [redacted]
Imp. [redacted]
Imp. [redacted]

Santa Rita Da Cascia, piano T, Cat. C/6, classe 2, metri quadrati 10, rendita Euro 15,49, intestata alla venditrice.

Spetta all'appartamento suddetto, unitamente all'adiacente appartamento, il diritto di servitù avente ad oggetto il diritto d'uso esclusivo e perpetuo sulla anzidetta porzione di ballatoio.

A migliore identificazione si allegano al presente atto rispettivamente sotto "A" e "B" le fotocopie delle planimetrie catastali degli immobili.

ART. 2

La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente o nascente da titoli validi, nello stato di fatto e di diritto in cui i suddetti immobili in atto si trovano, con tutti i diritti condominiali "pro quota" su tutte le parti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte.

Tali immobili pertanto vengono trasferiti così come pervenuti alla parte venditrice in forza di atto in data 14/1/1997 in autentica notaio [redacted] di [redacted] repertorio n.ri [redacted] registrato a Milano in data 23/7/1997 al n. [redacted] serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II* in data 17/7/1997 al n.ri 53373/38851.

ART. 3

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente tutti i patti, le condizioni, i diritti e gli obblighi contenuti nel regolamento di condominio, con le relative tabelle di caratura millesimale e la determinazione delle parti comuni dell'edificio di cui quanto venduto fa parte, che trovasi allegato sotto "B" all'atto in data 28/1/1995 in autentica notaio [redacted] di [redacted] repertorio n.ri [redacted] registrato a Milano il 15/2/1995 al n. [redacted] serie 2V e che qui deve intendersi integralmente ripertato anche se non materialmente trascritto, obbligandosi la stessa parte acquirente a portarlo a conoscenza ed a farlo osservare ai propri aventi causa in genere ed inquilini in particolare.

ART. 4

Il prezzo della vendita è stato tra le parti, di comune accordo, convenuto a corpo in complessivi Euro 93.000 (novantatremila) che verranno pagati oggi stesso mediante utilizzo di parte del netto ricavo di un mutuo, già concordato dalla parte acquirente con la [redacted] e che sarà perfezionato immediatamente dopo il presente atto.

La parte venditrice, fatto salvo il buon fine a proprio favore di detta erogazione di mutuo, dichiara di null'altro avere a pretendere quale corrispettivo della presente vendita, dalla parte acquirente, immettendola nel pieno possesso di quanto come sopra venduto e surrogandola in ogni

diritto. azione e ragione ad essa in precedenza spettante in
virtù dei citati titoli di provenienza.

Al sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
Le parti, consapevoli delle conseguenze penali per le
dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di
accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e delle
sanzioni applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace
indicazione dei dati, dichiarano che il suddetto prezzo verrà
corrisposto dalla Banca, su incarico della parte acquirente,
mediante due assegni circolari non trasferibili emessi in
data odierna n. D 7.306.015.086-06 da Euro 50.000
(cinquantamila) e n. D 7.306.015.087-07 da Euro 43.000
(quarantatremila), entrambi intestati alla venditrice e di
cui si esibiscono fotocopia.

ART. 5

La parte acquirente precisa che intende destinare i mezzi
finanziari rivenienti dal mutuo di cui sopra, ad accontenti
l'importo da corrispondere alla venditrice per gli scopi
seguenti:

a) quanto ad Euro 8.735, (ottomila settecentoventicinque), per
compensi di mediazione anche finanziaria e per il pagamento
di compensi (IVA inclusa), spese e imposte dipendenti dal
presente atto e dal successivo mutuo;

b) quanto alla differenza, per il pagamento di oneri bancari,
assicurativi e fiscali dipendenti dal mutuo e per ulteriori
esigenze di liquidità personale.

ART. 6

Dichiara e garantisce la signora [redacted] che gli
immobili come sopra venduti sono di sua esclusiva proprietà,
nella sua piena disponibilità, franchi e liberi da pesi,
oneri, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate e
qualsiasi titolo dovute e formalità ipotecarie, comunque
pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Milano II^a in data 17/7/1997 al n.ri
[redacted] già assente di cancellazione in forza di atto
in data 22/11/2006 notaio [redacted], repertorio
[redacted] di [redacted] di registrazione [redacted]

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Milano II^a in data 23/2/1994 al n.ri
13925/3880, gravante solo sull'appartamento, già avvincolata
dallo stesso in forza di atto in data 17/9/1997 in autentica
notaria [redacted] di [redacted] repertorio n.
[redacted] registrazione [redacted] di [redacted] di [redacted] serie [redacted]

ART. 7

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare
integralmente tutti i patti, clausole, servizi e condizioni
contenute nel presente atto redatto senza di presenza di un
notaio.

ART. 8

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano IT* e dispensandolo dall'eseguire formalità d'ufficio.

ART. 9

Al sensi della vigente normativa, la parte venditrice dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione compravenduta sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1997.

La parte venditrice dichiara altresì che, per il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da ufficio ad abitazione, è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Busto Arsizio la concessione edilizia n. 70/1997 in data 7/5/1997.

ART. 10

Al sensi degli articoli 177 e seguenti e 2659 C.C., i comparanti rispettivamente dichiarano:

- [redacted] di essere coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni, come risulta dai Registri dello Stato Civile del Comune di [redacted] (Anno 2004, Atto n. 1, parte II, S. A);

- [redacted] di essere celibe.

ART. 11

Al sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, le parti, consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e delle sanzioni applicabili in caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di essersi avvalse di un mediatore:

"[redacted] codice fiscale CSL [redacted] per una spesa ammontante ad Euro 3.240 (tre mila duecentoquaranta) IVA inclusa, corrisposta dalla parte acquirente mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna n. B.7.003.287.677-01 di cui mi esibiscono fotocopia e per una spesa ammontante ad Euro 1.000 (mille), IVA inclusa corrisposta dalla parte venditrice mediante assegno bancario n. 0002253263 12, tratto sulla [redacted] e [redacted] in data odierna, di cui mi esibiscono fotocopia."

ART. 12

I comparanti dichiarano che non esistono vincoli di parentela in linea retta o di coniugio tra la parte acquirente e la parte venditrice.

ART. 13

Le spese del presente atto, relative e consequenziali, sono a carico della parte acquirente la quale, ai sensi dell'art. 1, comma 497 della legge 23/12/2005 n. 266, richiede che la

base imponibile ai fini delle imposte di registrazione del presente atto, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26/4/1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo sopra convenuto.

- A tal fine la parti dichiarano:
- che esse sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali;
 - che i beni oggetto del presente atto sono immobili ad uso abitativo e/o loro pertinenze;
 - che il valore dei beni suddetti, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del suddetto D.P.R. n. 131/1986, ammonta ad Euro 22.666,87 (ventiduemilaseicentosesantasei e ottantaesette centesimi).

ART. 14

Le parti richiedono l'applicazione delle aliquote ridotte previste dalla vigente normativa in materia di imposta di registro, di imposte ipotecarie e catastali ed IVA, in quanto oggetto della vendita è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969, ubicata nel Comune ove l'acquirente ha la propria residenza.

La parte acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato.

La parte acquirente dichiara altresì di non essere titolare, neppure per quote anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni richiamate dalla lettera c) della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26/4/1986 n. 131.

La parte acquirente prende atto che, in caso di dichiarazione mendace, ovvero nel caso in cui rivenda quanto con il presente atto acquistato prima di un quinquennio dalla data adotta e non provveda, entro un anno dalla rivendita, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, incorrerà nella perdita dei benefici fiscali sopra richiamati e nelle sanzioni relative, come previsto dalle norme suddette.

COMPRESI, CALCOLATI E AVANTI PER LA CONFEZIONE, IN DIPENDENZA DELLA LETTERA DEGLI ALLEGATI.

Richiesto al notaio se ricevuto questo atto, esatto in parte e macchine da persona da sua fiducia ed in parte da mio padre su undici pagine fra cui di tre fogli e di cui es dove

[REDACTED]

[REDACTED] notain

Copia conforme all'originale alle mie minute
Regolamento firmato che consta di tre fogli e due allegati
si rilascia in carta [REDACTED] per uso [REDACTED] [REDACTED]
Sesto [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED]

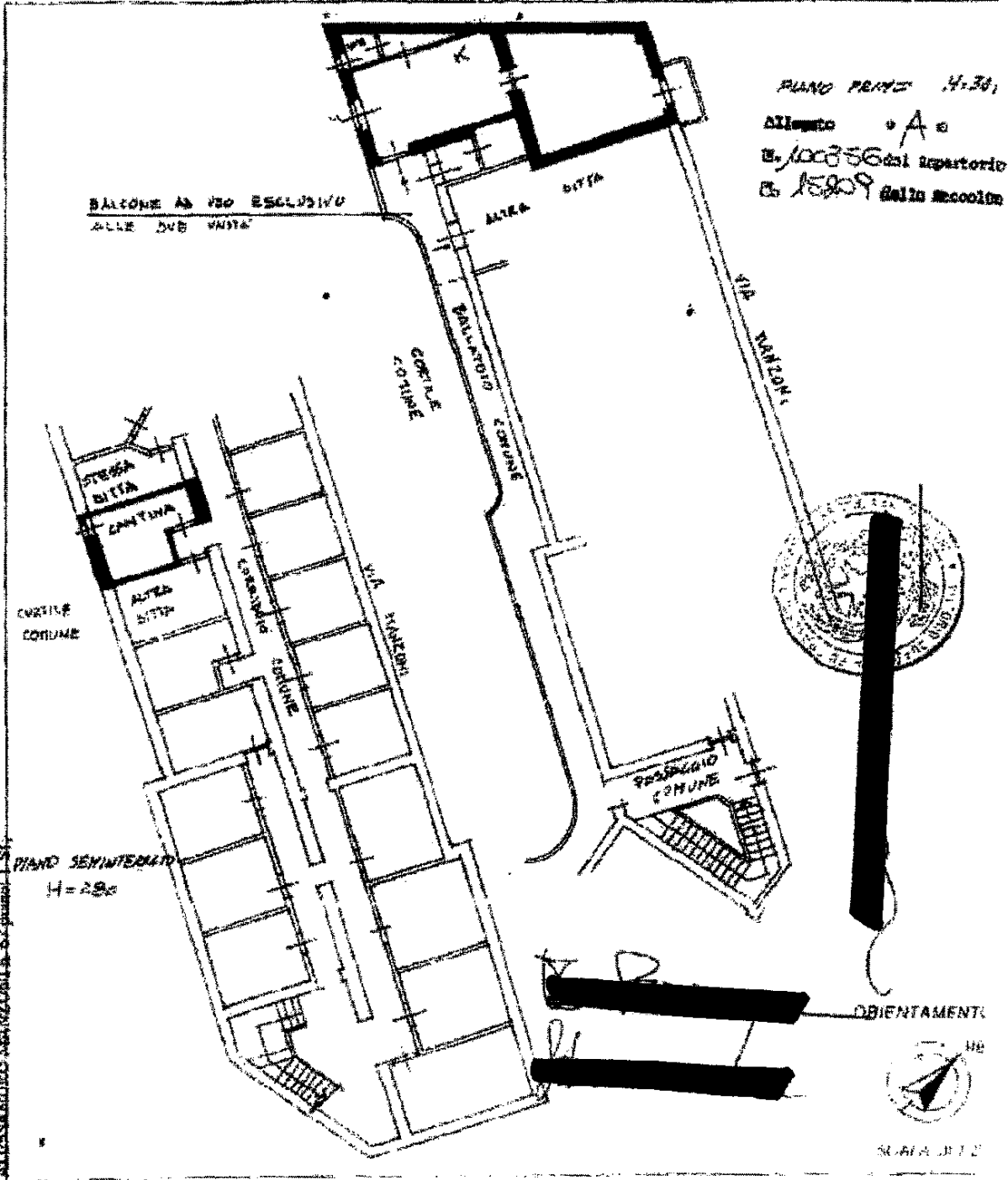


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DI STATISTICA
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-6-1939 n. 252)

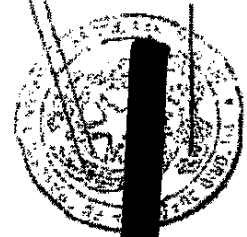
MAPPA 500
500

Pianimetria di via in Comune di **BUSTO ARSIZIO** n. **MANZONI**

inv. 67



PIANO PRIMO 4.30
Allegato A
E. 100356 dal Repertorio
E. 15209 della sezione



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Ufficio del Catastro - Sezione di Busto Arsizio (MI0724327) - Foglio 1/220000 - Subalterno 701

MOD. 1000
A. 10. 1984. 101

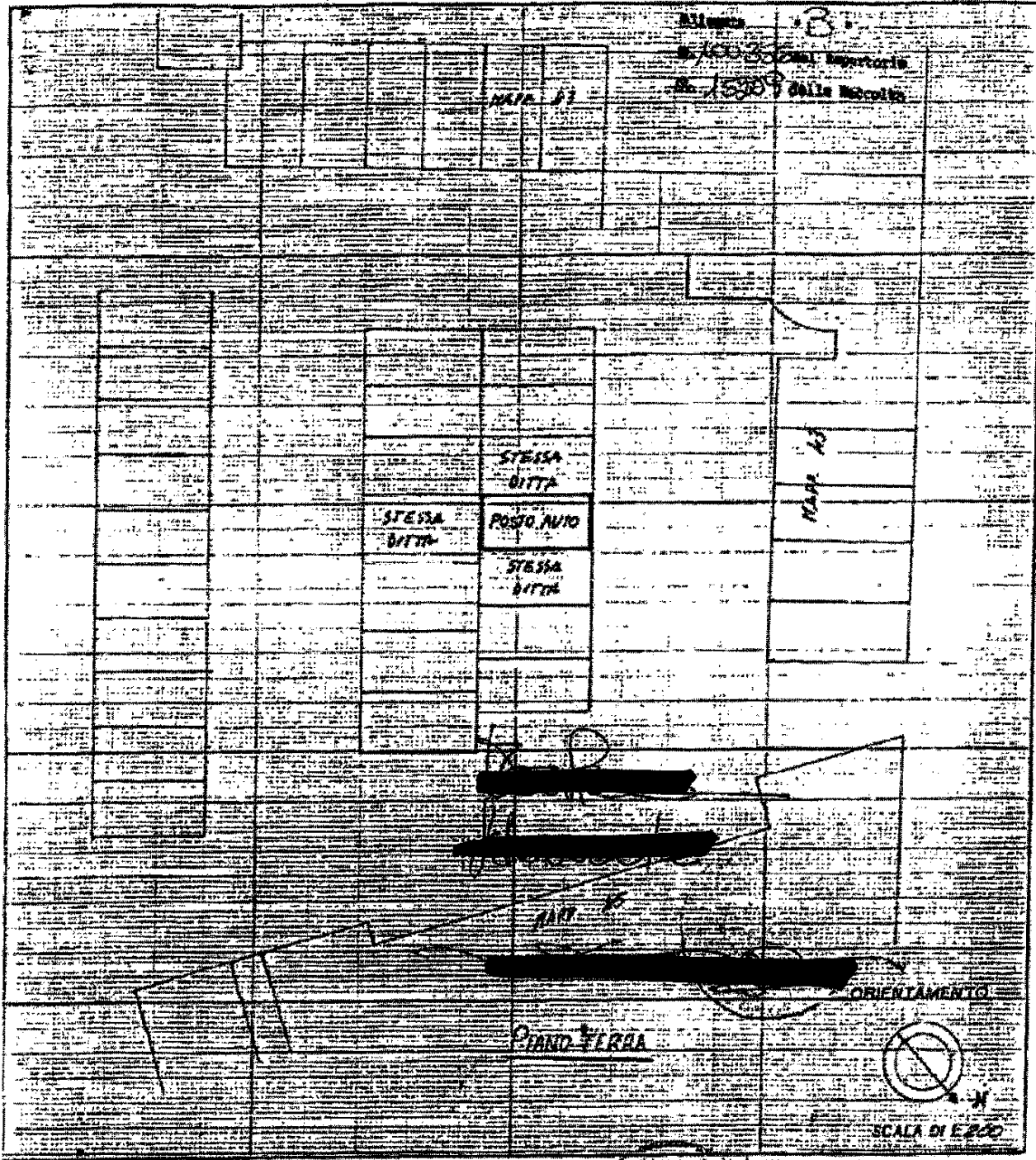


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MCD 3N (CEU)

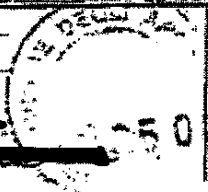
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BUSTO GAROLFO via 6. RITA DA CASCIA CIV.



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 n. 570

Completata dal ARCHITETTO
 (nome, cognome e titolo)
 iscritta all'atto da g. ARCHITETTO
 nella provincia di MILANO
 data 11/11/94



RISERVATO ALL'UFFICIO
 22 NOV. 1994

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via [REDACTED]
[REDACTED]

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax [REDACTED]
[REDACTED]

**ALLEGATO N. 4
COPIA CORRISPONDENZA INVIATA
AL CREDITORE PROCEDENTE E
ALL'ESECUTATO**

Dott. Arch. Anita SCHIVO

Via [redacted]
Tel. [redacted]

Milano, lì 18 settembre 2013

RACCOMANDATE A/R anticipate
a mezzo POSTA PRIORITARIA

Egr. Sig
[redacted]
[redacted]

Spett.le Studio Legale
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Spett.le Studio legale
[redacted]
[redacted]
[redacted]

OGGETTO: TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE III CIVILE _ R.G.E n. 3165/2012
[redacted]

**Creditore intervenuto: Condominio La Rotonda di Via Manzoni 67
G.E. dott. ssa Maria Stella Cogliandolo
Sopralluogo: Mercoledì 25 SETTEMBRE 2013 – ore 11.00**

La presente per comunicarLe, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata dall'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Maria Stella Cogliandolo che il giorno **Mercoledì 25 settembre 2013 alle ore 11.00** effettuerò sopralluogo presso l'unità immobiliare in **Bustan Garolfo – Via Manzoni n. 67 – Piano 1° oltre pertinenze.**

Per quanto sopra la invito cortesemente a voler consentire la visita dell'appartamento e della relativa pertinenza, oppure concordare con anticipo altra data al seguente numero telefonico **338/71.89.992.**

Ritengo utile, inoltre, segnalare che, non ricevendo riscontro alla presente in merito alla conferma del sopralluogo, come da disposizioni dell'Ill.mo Sig. Giudice, verrà nominato un Custode Giudiziario autorizzato ad accedere all'unità immobiliare con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro per la sostituzione delle serrature.

La informo, infine, che l'udienza per l'audizione del debitore e delle parti è fissata per il 08 ottobre 2013 – ore 9.30.

Non ricevendo alcuna telefonata da parte sua entro lunedì 23 settembre p.v. riterrò confermata il giorno ed ora da me indicati (**25 settembre 2013 – ore 11.00**).

Un cordiale saluto

Dott. Arch. [redacted]
[redacted]

N. Raccomandata



Posteitaliane

771212P025 - Mod. 211 - MOD. 60025 (a vno) - R. (1) Ed. 08

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

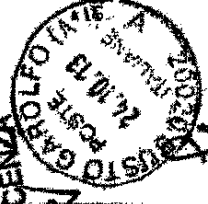
Vis aerea **A.R.**
 Assagno € _____ (in cifre)

SERVIZI ACCESSORI
RICHESTE
 Contrassegno la
 consegna interposta

Fraz. 38137
 Causale: R
 Peso gr.: 15
 Serv. Agg.: AR
Boite
(raccomandate trasmesse)

Sez.: 6 Operaz. 0047
 Tariffa f 4,30 Affr. € 4,30
TASSE

AR € 4,30
 ELICOPRIMO - 20000
 1111111111
 771212P025 (01)



AL MITTENTE PER
COMPIUTA GIACENZA

[Large handwritten scribbles and vertical lines]

Dott. Arch. ANITA SCHIVO

24 OTT. 2013

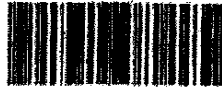
Apr. 23/10/13 9:53 AM - 10:04 / Nuova Spina

53



R

N. Raccomandata



Posteitaliane

EP1614EP225 - Mod. 3215 - MOD. 50203 (1/1) - 3511 (1/1) 01

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO
[Redacted]

INDIC. [Redacted]

PROV. [Redacted]

MITTENTE **Dot. Arch. ANITA SCHIVO**

VIA/PIAZZA [Redacted] N° CIV. [Redacted]

C.A.P. [Redacted] COD. [Redacted] PROV. [Redacted]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Controsegnaire la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno €

(in cifre)

Fraz. 38137 Sez. 6 Operaz. 0045
Causale: R 20/09/2013 09:11
Peso gr.: 10 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
Serv. Agg.: AR

N. Raccomandata



Posteitaliane

EP1614EP225 - Mod. 3215 - MOD. 50203 (1/1) - 3511 (1/1) 01

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO
[Redacted]

INDIC. [Redacted]

PROV. [Redacted]

MITTENTE **Dot. Arch. ANITA SCHIVO**

VIA/PIAZZA [Redacted] N° CIV. [Redacted]

C.A.P. [Redacted] COD. [Redacted] PROV. [Redacted]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Controsegnaire la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno €

(in cifre)

Fraz. 38137 Sez. 6 Operaz. 0046
Causale: R 20/09/2013 09:12
Peso gr.: 10 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
Serv. Agg.: AR

Nota (accettazione manuale)

TASSE

3165-2012
Avviso di ricevimento

Raccomandata Preciso
 Assicurata Euro

Data di spedizione: [Redacted]

Destinatario: [Redacted]

Via: [Redacted]

C.A.P.: [Redacted]

Località: [Redacted]

Spazio per l'indirizzo del mittente (Nome e Cognome)
Cognome, indirizzo ed event. def. art. 20 D.M. 01/10/98:
 Inv. multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Spazio per l'indirizzo del mittente (Nome e Cognome)
Cognome, indirizzo ed event. def. art. 20 D.M. 01/10/98:
 Inv. multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Postmark: [Redacted]

3165-2012
Avviso di ricevimento

Raccomandata Preciso
 Assicurata Euro

Data di spedizione: [Redacted]

Destinatario: [Redacted]

Via: [Redacted]

C.A.P.: [Redacted]

Località: [Redacted]

Spazio per l'indirizzo del mittente (Nome e Cognome)
Cognome, indirizzo ed event. def. art. 20 D.M. 01/10/98:
 Inv. multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Spazio per l'indirizzo del mittente (Nome e Cognome)
Cognome, indirizzo ed event. def. art. 20 D.M. 01/10/98:
 Inv. multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Postmark: [Redacted]

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

ALLEGATO N. 5
COPIA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Prospetto rate

Candeliello "LA ROTONDA" - C. Fisc. 93818146181
 Via A Manzoni 67 - 20120 Duomo Garbato (MI)

Esercizio ordinario "2013"
 Periodo: 01/01/2013 - 31/12/2013

Tabellina 1

	Preventive di gestione	Saldi fine ex. p.m.s.	Totale preventivo	Versamenti Effettuati	Rata nr. 1 30/04/2013	Rata nr. 2 30/06/2013	Rata nr. 3 30/07/2013	Rata nr. 4 30/08/2013	Rata nr. 5 30/09/2013	Rata nr. 6 30/11/2013	Rata 30/12/2013	Quota a debito	Totale rate da versare
1	221,65	-221,65	-221,65	0,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	0,00	0,00	164,37
2	222,16	0,00	222,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	449,27	-449,27	449,27	0,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	0,00	0,00	408,88
4	200,16	0,00	200,16	0,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	0,00	0,00	479,85
5	208,94	0,00	208,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	232,77	-232,77	232,77	0,00	136,00	136,00	136,00	136,00	136,00	136,00	0,00	0,00	582,25
7	240,89	0,00	240,89	0,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	0,00	0,00	469,41
8	214,34	0,00	214,34	0,00	83,00	83,00	83,00	83,00	83,00	83,00	0,00	0,00	418,09
9	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	214,34	0,00	214,34	0,00	114,00	114,00	114,00	114,00	114,00	114,00	0,00	0,00	571,49
11	212,36	0,00	212,36	0,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	0,00	0,00	418,09
12	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	212,36	0,00	212,36	0,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	0,00	0,00	418,09
14	214,34	0,00	214,34	0,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	0,00	0,00	482,87
15	212,36	0,00	212,36	0,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	0,00	0,00	424,70
16	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	212,36	0,00	212,36	0,00	159,00	159,00	159,00	159,00	159,00	159,00	0,00	0,00	500,30
18	214,34	0,00	214,34	0,00	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	0,00	0,00	1.002,30
19	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	214,34	0,00	214,34	0,00	346,00	346,00	346,00	346,00	346,00	346,00	0,00	0,00	581,30
21	212,36	0,00	212,36	0,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	0,00	0,00	3.277,39
22	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	212,36	0,00	212,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	214,34	0,00	214,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

14/04/2013

Elaborato dal: Studio LS Sine di Dott.

Anno 1940

97. 1

COMUNE DI BUSTO GAROLFO LICENZA DI ABITABILITÀ

IL PODESTA'

Veduta la domanda in data 2- gennaio - 1940

presentata dal Signor [REDACTED]

per ottenere la licenza di abitabilità (1)

di nuove costruzioni erette da
si fabbricate su tre piani consistenti in 90 locali

posta in questo Comune, Via di Sant'Antonio

veduto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 10-1-1940

la quale risulta che furono rispettate tutte le condizioni prescritte dall'art. 3
Legge 22 Dicembre 1888 n. 5849 e quelle contenute nel locale Regolamento
d'Igiene vigente.

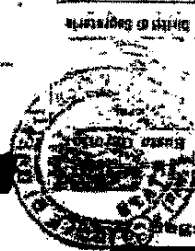
AUTORIZZA

l'apertura e abitabilità al 10 febbraio 1940

di dette costruzioni

Busto Garolfo, il 11 GEN. 1940 Anno VIII 19

Il Podestà



Segretario

(1) Di nuove costruzioni (Reg. n. 4000/1938)



IMPIANTI ELETTRICI E ELETTRONICI
ASSEMBLAGGI ELETTRICI e INDUSTRIALI

Cod. Fisc. [redacted]
Partita IVA [redacted]
Iscri. [redacted]
C.C.I.A.A. [redacted]

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
DM 20/2/92, G.U. n. 49 del 28/2/92

Il sottoscritto [redacted]
titolare legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) [redacted]
operante nel settore ELETTRICO con sede in Via [redacted]
n. [redacted] Comune [redacted] (prov. [redacted]) tel. [redacted]
P.IVA [redacted] () iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n. 2011)
della Camera C.I.A.A. di [redacted] n. [redacted] () iscritta all'Albo Provinciale
delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n. 443) di [redacted] n. [redacted] esecutrice
dell'impianto (descrizione schematica): ADEGUAMENTO DELLE SOLE PARTI COMUNI
(SCALE-CANTINE-LOCALE CONTATTORE)
inteso come: () nuovo impianto; () trasformazione; () ampliamento; () manutenzione straordinaria;
(X) in (1) ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 46/90
Nota: - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1^a - 2^a - 3^a famiglia,
GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: [redacted] installato nei locali siti nel Comune di:
BUSTO GAROLFO (prov. MI) Via [redacted] scala
piano Interno di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) [redacted]
[redacted] PRO. NR. 3 MT
In edificio adibito ad uso: () industriale, (X) civile, (2) commercio, () altri usi:

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/1990);
 eseguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3): C.E.I.

- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 Legge 46/90;
 controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
 relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
 schema di impianto realizzato (6);
 riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
 copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 05/12/1994

ORSI GIUSEPPE

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario - L. 46/1990, art. 10 (9)

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

ALLEGATO N. 8
SCHEDA RIASSUNTIVA DEL BENE

SCHEDA RIASSUNTIVA

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 701 - adibita ad abitazione - A/4 - avente una superficie commerciale di mq. 63 circa, è posta al piano primo di stabile di tipo popolare, ha accesso pedonale da via Alessandro Manzoni n. 65/67/69 ed accesso al civico 67 da cortile interno ed è composta da un soggiorno con zona cottura, due camere ed un bagno, oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare - attualmente occupata con contratto di locazione non registrato - si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono state effettuate opere interne non conformi alla planimetria catastale.

All'appartamento spetta, unitamente all'appartamento adiacente e come indicato nell'atto di provenienza, il diritto di servitù avente ad oggetto il diritto d'uso esclusivo e perpetuo sull'antistante porzione di ballatoio.

Il posto auto è situato al piano terra, nel cortile condominiale ed ha accesso carrajo da Via Santa Rita Da Cascia snc.

I beni sono posti in Comune di BUSTO GAROLFO - Via MANZONI n. 67 - piano Primo/S1, in zona centrale, in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con i comuni limitrofi e con Milano (circa 35/40 km di distanza).

Il POSTO AUTO ha accesso carrajo da Via Santa Rita Da Cascia snc; delle righe bianche ne delimitano l'ubicazione.

DATI CATASTALI:

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano identificate all' N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO - CANTINA siti in Busto Garolfo - Via Manzoni n. 67 - Piano 1-S1:

Foglio 17 - Mappale 45 - sub. 701 - Categoria A/4 - Classe 5 - Vanî 3,5 - Rendita €180,76

POSTO AUTO sito in Busto Garolfo con accesso carrajo da Via Santa Rita Da Cascia snc - Piano T:

Foglio 17 - Mappale 44 - Sub. 520 - Categoria C/6 - Classe 2 - mq. 10 - Rendita € 15,49

- COERENZE DELL'APPARTAMENTO:

Nord/Est: Via Manzoni; Sud/Est: appartamento sub. 524 e ballatoio comune con il sub. 524; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: proprietà terzi.

- COERENZE DELLA CANTINA:

Nord/Est: Corridoio comune di accesso; Sud/Est: Corridoio comune e cantina sub. 527; Sud/Ovest: cortile comune; Nord/Ovest: cantina sub. 541.

- COERENZE DEL POSTO AUTO:

Nord/est: posto auto sub. 521; Sud/Est: posto auto sub. 514; Sud/Ovest: posto auto sub. 519; Nord/Ovest: cortile comune

Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione centrale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso residenziale, nonché del discreto stato manutentivo dell'appartamento e delle spese necessarie per presentare sanatoria in Comune e regolarizzazione catastale, la porzione immobiliare di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stima in di € 82.000,00 (Ottantottomila) considerata libera ed € 60.000 (sessantamila) considerata occupata. Attualmente è occupata con contratto non registrato che si allega.

Il posto auto è stato considerato libero e valutato in complessivi € 6.000.

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax ~~XXXXXXXXXX~~

ALLEGATO N. 10
COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE
NON REGISTRATO

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 1 LEGGE 9-12-1998 N. 431**

con la presente scrittura da farsi valere ad ogni effetto di legge:

Il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente in via [redacted] e scala e [redacted] cod. fisc. [redacted] in prosieguo denominati semplicemente Locatore

concede in locazione

al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] codice fiscale [redacted] in prosieguo denominato semplicemente conduttore

che accetta

l'unità immobiliare ad uso abitativo sita in busto garolfo (MI) via manzoni 67 piano 1 composta da due locali più servizi cantina e posto auto ad uso esclusivo di abitazione del locatario e della sua famiglia identificata catastalmente come segue: foglio 17 numero 45 sub. 701

Patti e condizioni:

- 1) Le parti intendono stipulare il presente contratto di locazione in base all'art. 2 comma 1° Legge n. 431/98.
- 2) La durata della locazione viene convenuta in anni quattro (4) cioè dal 01/07/2011 al 30/06/2015 e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di anni quattro (4) salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta scritta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 Legge 431/98 da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima della scadenza, con l'indicazione specifica del motivo invocato.
- 3) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei (6) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta (60) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.
- 4) Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 Legge 392/78.

5) E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento con preavviso di almeno sei (6) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata; fermo l'obbligo di corrispondere il canone dovuto e gli oneri accessori per l'intero periodo di preavviso.

6) Il canone annuo di locazione viene stabilito nella misura di €. 4.800 (diconsi Euro quattromilaottocento/00) da pagarsi in valuta legale in rate mensili anticipate di €. 400,00 (diconsi Euro quattrocento/00) ciascuna scadente il primo giorno di ogni mese al locatore presso la sua residenza.

Le parti convengono che il canone verrà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza che occorra richiesta da parte del locatore, nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il calcolo dell'aggiornamento verrà eseguito considerando l'indice del mese stipula del contratto.

7) Il pagamento del canone e/o degli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore a qualsiasi titolo addotte. Il mancato pagamento parziale o totale, anche di una sola rata di pigione e degli oneri accessori, decorso il termine di venti giorni dalla convenuta scadenza, costituisce il conduttore in mora, e produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni oltre la corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C., salvo quanto previsto dall'art. 55 legge 392/78.

8) Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il mancato pagamento della pigione costituisca comunque in mora il conduttore e darà luogo alla corresponsione dell'interesse di cinque punti superiore all'interesse legale, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento di cui al punto 6.

9) Il conduttore provvederà a liquidare a parte le spese condominiali sulla base di quanto richiesto periodicamente dall'Amministratore dello stabile.

10) E' fatto esplicito divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte gli immobili locati o di cedere ad altri il presente contratto e di modificarne la destinazione d'uso sotto pena di risoluzione del medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c..

11) Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni di sorta all'immobile coi relativi impianti senza il preventivo consenso, dato per iscritto, del locatore. Salvo diversi accordi scritti rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a carico del conduttore.

12) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da vizi o difetti che ne diminuiscano il godimento.

Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art. 1609 c.c. sono a carico del conduttore; in particolare il conduttore dovrà provvedere alla verifica periodica della caldaia con tenuta, in

conformità alle normative vigenti, del libretto d'impianto debitamente vidimato da un tecnico abilitato.

13) In caso di riparazioni straordinarie all'immobile locato o alle parti e impianti comuni dell'edificio, il canone di locazione sarà aumentato di un importo pari all'interesse legale calcolato sulla spesa sostenuta dal locatore a far tempo dalla prima rata in scadenza, automaticamente e senza che occorra richiesta da parte del locatore.

14) Il conduttore dichiara di essere a conoscenza, di accettare ed impegnarsi a rispettare il regolamento di condominio.

15) Il conduttore si impegna a lasciare visitare l'immobile dal locatore o da chi lo rappresenta, in qualunque tempo, allo scopo di constatare il modo d'uso.

Il conduttore si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini durante l'ultimo semestre di locazione o durante tutto il rapporto locatizio in caso di vendita ad aspiranti acquirenti, previa comunicazione del locatore. Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita.

16) Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale il conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggior danno.

17) Il conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini o da terzi, e segnatamente per i furti. Il conduttore esonera altresì espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che dovessero derivargli per interruzioni incolpevoli delle utenze (gas, luce, etc.).

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

18) Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno, mentre le spese di bollo e di quietanza sono a carico del conduttore.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti giudiziari ed esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, ed ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà avvenire mediante atto scritto e sottoscritto dalle parti contraenti.

21) Il locatore ed il conduttore rilasciano reciproco consenso alla comunicazione a terzi dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs 196/2003).

22) Il locatore dichiara che è in corso di predisposizione il certificato energetico dell'immobile locato e che provvederà a consegnarne copia al conduttore appena sarà rilasciato.

23) Per ogni controversia nascente dalla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano Sezione distaccata di Legnano.

Per quanto non specificato nel presente contratto si farà riferimento alle disposizioni di legge in materia di contratti di locazione.

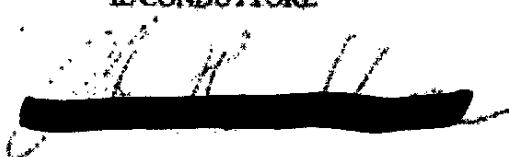
Letto, confermato e sottoscritto.

Busto Garolfo li 30-6-2011

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



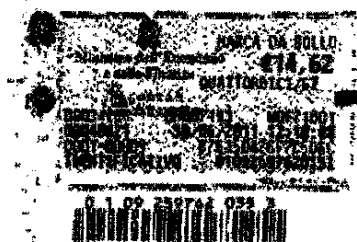
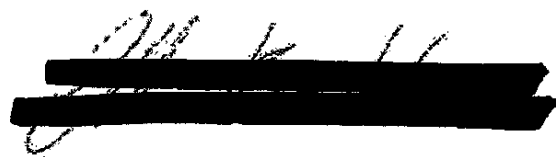
Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai numeri 4 (prelazione nuova locazione), 5 (recesso conduttore), 6 (canone di locazione e suo adeguamento), 7 (risoluzione mancato pagamento), 10 (divieto sublocazione), 12 (idoneità bene locato), 13 (spese straordinaria manutenzione), 15 (prelazione vendita), 17 (esonero responsabilità danni), 19 (elezione domicilio), 20 (modifiche contratto), 21 (consenso comunicazioni dati personali), 22 (dichiarazione locatore e conduttore per certificazione energetica) 23 (foro convenzionale) dichiarano espressamente di approvarle.

Busto Garolfo li 30-6-2011

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Via ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

Tel/Fax ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~

ALLEGATO N. 10
CERTIFICAZIONE ENERGETICA



150410000114

valido fino al 10/01/2024

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET _t	136.40 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET _e	25.95 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET _s	22.02 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP _t	260.45 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP _e	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP _s	33.06 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP _{FR}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento η _{sc}	52.00 [%]
Acqua calda sanitaria ζ _{sc}	67.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria η _{sc,AV}	54.00 [%]
Totale per usi termici EP _t	293.54 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP _{ill}	0.90 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			26.00
<input type="checkbox"/> condensazione			Gas naturale
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E. combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> tele riscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] h [%]	Risparmio EP _t [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
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						
	Scelta/ottimizzazione del sistema di distribuzione						
	Sottituzioni del sistema di emissione						
	Installazione/ottimizzazione VMC						
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

Firma

A. Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. N. 448/2001 - e sulla consapevolezza che le dichiarazioni rese sono vere e corrette in tutti i suoi punti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto e presentato istantaneamente alla DGR n. 5115/07B e s.m.i.

Soggetto certificatore

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