

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

N° Gen. Rep. **2840/2016**

data udienza: 22-10-2019 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa SIMONETTA SCIRPO**

**PERIZIA IMMOBILIARE**  
**LOTTO 001**  
**Beni in Gorgonzola (MI) – Via Mantova snc**  
**Via Pavia snc**

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuela di Tocco  
**Codice fiscale:** DTCMNL57A54F205C - P.IVA 09923350152

**Studio in:** Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)  
**Telefono:** 0299027512 - [REDACTED]  
**Email:** archditocco@alice.it  
**Pec:** [ditocco.6212@oamilano.it](mailto:ditocco.6212@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** Negozi e botteghe (C1)

**Dati catastali:** foglio 11, particella 485, sub 3

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Categoria:** stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)

**Dati catastali:** foglio 11, particella 485, sub 32

### 2. Stato di possesso

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Possesso:**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere da persone, ma in parte ingombre di cose.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Creditori Iscritti:** [redacted] (creditore precedente)

[redacted] (creditore ipotecario)

**5. Comproprietari**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Comproprietari:** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Misure penali:** NESSUNA

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Lotto:** 001

**Bene:** Via Mantova snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Negozio

**Bene:** Via Pavia snc – Gorgonzola (MI) – 20064

**Corpo:** Box

**Prezzo da liberi:** € 163.000,00 (centosessantatremila/00)

**Bene immobile sito in Gorgonzola (MI)**

**Via Mantova snc**

**Lotto 001 – corpo negozio**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di **100/100** di **negozio** sito in Via Mantova 12, con accesso dal fronte nord. Il negozio è composto da un locale open space e servizio al piano terreno con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo, al quale si accede da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 103,00.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

██████████ con sede ██████████ – piena proprietà per la quota di 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 11, particella 485, sub 3, cat. C/1, indirizzo Via Mantova , Piano T-S1, Comune di Gorgonzola , classe 6, consistenza 88 mq., superficie catastale mq. 97, rendita €. 2.617,82.**

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 07/05/2002 – Nota presentata con modello Unico in atti dal 14/05/2002 – repertorio n. ██████████ – Rogante: Luciano Severini per atto di compravendita

**Coerenze:**

Negozi: a nord e ad est Via Mantova, a sud altra U.I.U. e enti comuni, ad ovest altra U.I.U.

Cantina: a nord box sub 32, ad est altra U.I.U., a sud altra U.I.U. , ad ovest enti comuni

**Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

### Descrizione corpo negozio

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra.

La porzione dove si trova il negozio è composta da un solo piano fuori terra con sovrastante terrazzo di altra proprietà.

L'edificio condominiale si presenta in buono stato di conservazione.

Il negozio ha accesso sia dalla Via Mantova che dal vano scala/ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un locale e servizio al piano terreno con altezza di H. 3.30, ribassato ad H. 2.90 da un controsoffitto, con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo con altezza di H. 2.50, al quale si accede da una scala interna.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 103,00

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con doppio vetro e non sono forniti di protezioni esterne.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico ed idraulico non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono forniti da un generatore autonomo.

Il negozio si presenta in buono stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive fabbricato e negozio:**

<b>Fondazioni:</b>	tipologia: non conosciuta
<b>Strutture verticali:</b>	materiale: C.A. e tamponamenti in laterizio
<b>Travi (struttura):</b>	tipologia: in C.A.
<b>Solai (struttura):</b>	tipologia: in latero cemento
<b>Copertura:</b>	tipologia: a falda

**Componenti edilizie e costruttive:**

<b>Porta di accesso dalla Via Mantova</b>	tipologia: vetrina a doppia anta in alluminio con doppio vetro condizioni: buone
<b>Porta accesso vano scala</b>	Tipologia: porta blindata in legno condizioni: buone
<b>Infissi esterni</b>	tipologia: vetrine fisse e nella parte superiore con aperture a vasistas materiale: alluminio con doppio vetro condizioni: buone protezione esterna: assente
<b>Infissi interni</b>	tipologia: a battente e scorrevoli in legno – condizioni: buone
<b>Pavim. Interna</b>	Ubicazione: piano terra - materiale: gres porcellanato condizioni: buone  Ubicazione: piano interrato - materiale: ceramica condizioni: buone
<b>Plafoni</b>	Ubicazione: piano terra - materiale: controsoffitto in alluminio nella zona negozio - condizioni: buone Ubicazione: piano interrato – materiale: stabilitura e idropittura - condizioni: buone
<b>Rivestimento bagno</b>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<b>Pareti interne</b>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura – condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<b>Citofonico:</b>	tipologia: audio
<b>Idrico:</b>	alimentazione: apparecchi sanitari – condizioni: funzionante
<b>Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non funzionante certificazioni: non rintracciate
<b>Telefonico:</b>	tipologia: sottotraccia, non verificato
<b>Fognatura:</b>	recapito: rete comunale – condizione: non ispezionabile
<b>Antenna collettiva:</b>	Non verificata

- Gas:** tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano  
condizioni: non funzionante  
certificazione: non conosciute
- Termico:** tipologia: caldaia autonoma – condizioni: non funzionante  
certificazione: non presente
- Condizionamento:** Presente – condizioni: non verificabile  
Certificazione: non presente
- Ascensore:** Presente
- Scala interna:** Tipologia: muratura – rivestimento: pietra

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale del negozio al lordo delle mura-  
ture esterne e fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.  
Per le ulteriori superfici si rimanda alla tabella sottostante.

**NEGOZIO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficies equiva- lente
Negozio P.T.	Superficie lorda	86.00	1.00	86.00
Cantina P. S1	Superficie lorda	34.00	0.50	17.00
<b>Totale</b>				<b>103.00</b>

**Bene immobile sito in Gorgonzola (MI)  
Via Pavia snc  
Lotto 001 – corpo box**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di **100/100** di **box** sito in Via Pavia.  
L'unità immobiliare ha accesso diretto anche dal piano interrato.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 22,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

██████████ con sede in ██████████ piena proprietà per la quota di 1/1

**Descrizione:**

**Foglio 11, particella 485, sub 32**, cat. C/1, indirizzo Via Pavia , Piano S1, Comune di Gorgonzola , classe 5, consistenza 20 mq., superficie catastale mq. 22, rendita €. 80,57.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 07/05/2002 – Nota presentata con modello Unico in atti dal 14/05/2002 – repertorio n. ██████████ – Rogante: Luciano Severini per atto di compravendita

**Coerenze:**

Box: a nord corsello boxes, ad est e sud altre U.I.U., ad ovest enti comuni

**Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

**Descrizione corpo box**

Il box a piano interrato è accessibile dalla rampa sulla Via Pavia e dal piano cantinato del sub 3 mediante porta di accesso.

*Pavimento: in battuto di cemento*

*Porta ingresso: basculante in alluminio*

*Pareti interne: in C.A. non verniciate*

*Impianto elettrico: esterno alla muratura*

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa **mq. 22,00**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale del box al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

**BOX**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficies equivalente
Box P.S1	Superficie lorda	22.00	1.00	22.00
<b>Totale</b>				<b>22.00</b>

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili si trovano in zona periferica del Comune di Gorgonzola, denominata Cascina Antonietta.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

Sulla Piazza si trovano sufficienti spazi di parcheggio.

I collegamenti pubblici sono assicurati da mezzi di superficie e dalla stazione della linea 2 della Metropolitana (fermata Cascina Antonietta) a circa 850 metri di distanza.

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico normale con buoni spazi di parcheggio

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera da persone, ma in parte ingombra di cose.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/03/2017 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 02/09/2019, si riporta quanto segue:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **NESSUNA**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **NESSUNA**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **NESSUNO**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **NESSUNO**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria attiva**

A favore di [redacted] contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo, per atto Notaio Sergio Vecchioni in data 18/06/2002 repertorio n. [redacted] iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27/06/2002 ai nn. [redacted]  
Importo ipoteca: €. 244.000,00 - Importo capitale: €. 122.000,00

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio e box

**- Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [redacted] contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo n. [redacted] del Tribunale di Milano del 29/06/2012, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25/06/2013 ai nn. [redacted]  
Importo ipoteca: €. 200.000,00 - Importo capitale: €. 155.732,93

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio e box

**- Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted], derivante da decreto ingiuntivo n. [redacted] del Tribunale di Bergamo del 16/12/2013, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27/12/2013 ai nn. [redacted]  
Importo ipoteca: €. 240.000,00 - Importo capitale: €. 200.195,52

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio e box

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Lodi in data 09/12/2013 al n. [redacted] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25/02/2014 ai nn. [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio e box

**- Pignoramento**

a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 30/11/2016 al n. [redacted] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/12/2016 ai nn. [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio e box



4.2.3 Altre trascrizioni: NESSUNA

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: NESSUNA

4.3 Misure Penali: NESSUNA

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpi: Negozio e box**

**Negozi e botteghe (C1)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, le spese ordinarie e straordinarie per gli immobili in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente, i millesimi di proprietà ed eventuali spese condominiali scadute ed insolute.

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio, come da comunicazione ricevuta dallo Studio Amministrazioni Aprigliano in data 16/10/2019.

Gestione ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019 - € 1.204,93 (Negozio)

Gestione ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019 - € 123,47 (Box)

**Per un totale di € 1.328,40**

L'insoluto totale con il Condominio, ad oggi, ammonta ad **€ 15.763,81**

Spese condominiali ordinarie annue negozio: circa € 1.200,00

Millesimi di proprietà: 50,71.

Spese condominiali ordinarie annue box: circa € 125,00

Millesimi di proprietà: 5,55.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Note indice di prestazione energetica:**

Dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso il Catasto Energetico risulta che è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 09/03/2012, valevole fino al 09/03/2022 con codice identificativo n. 15108-000173/12.

Si allega il facsimile dell'attestato generato.

**Avvertenze ulteriori: NESSUNA**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 03/03/2017, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data del 02/09/2019, si riporta quanto segue:

**Proprietari nel ventennio:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] piena proprietà per 1/2  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - piena proprietà per 1/2

Il terreno **particella 228** era pervenuto per atto di compravendita Notaio Grazia Barbara Lombardo in data 30/03/1984 rep. n. [REDACTED], trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/04/1984 ai nn. [REDACTED]  
Dal **07/04/1984** al **27/11/1997**

**Proprietari nel ventennio:**

**Società I** [REDACTED] con sede a Milano – piena proprietà per la quota di 1/1  
Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili era così pervenuto:

**- ex particella 67**

In forza di atto di compravendita Notaio Fulvio Zoppi in data 05/07/1991 rep. n. [REDACTED] a potere di [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 17/07/1991 ai nn. [REDACTED].  
Dal **05/07/1991** al **13/05/2002**

**- ex particella 164**

In forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Salvo in data 25/10/1991 rep. n. [REDACTED], da potere della Soc. [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 05/11/1991 ai nn. [REDACTED].  
Dal **25/10/1991** al **13/05/2002**

**- ex particella 106**

In forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Salvo in data 18/12/1991 rep. n. [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/01/1992 ai nn. [REDACTED].  
Dal **18/12/1991** al **13/05/2002**

**- ex particelle 349-354-355-350-351 e 1/2 ex part. 346-352**

In forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Salvo in data 18/12/1991 rep. n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/01/1992 ai nn. [REDACTED].  
Dal **18/12/1991** al **13/05/2002**

**- ex particelle 107-353 e 1/2 ex part. 346-352**

In forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Salvo in data 15/07/1993 rep. n. [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED], trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 27/07/1993 ai nn. [REDACTED].  
Dal **15/07/1993** al **13/05/2002**

**- ex particelle 78-79**

In forza di atto di compravendita Notaio Fulvio Zoppi in data 29/05/1995 rep. n. [REDACTED] da potere della [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 09/06/1995 ai nn. [REDACTED].  
Dal **29/05/1995** al **13/05/2002**

**- ex particelle 228**

In forza di atto di compravendita Notaio Fulvio Zoppi in data 22/11/1997 rep. n. [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 27/11/1997 ai nn. [REDACTED].  
Dal **22/11/1997** al **13/05/2002**

**Attuale proprietario:**

**TRECOS s.r.l** con sede a Milano - piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio Severini Luciano in data 07/05/2002 rep. n. [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 13/05/2002 ai nn. [REDACTED].

Dal **07/05/2002** ad **oggi**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile dove sono poste le unità immobiliari, oggetto della procedura, è stato costruito a seguito dei seguenti permessi autorizzativi:

- Convenzione Urbanistica tra il Comune di Gorgonzola e la [REDACTED] con atto Notaio Fulvio Zoppi in data 05/12/1997, rep. n. [REDACTED] trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 23/12/1997 ai nn. [REDACTED]

- Convenzione integrativa con atto Notaio Fulvio Zoppi in data 25/06/1998, rep. n. [REDACTED]

- a seguito convenzioni urbanistiche la [REDACTED] ha dato corso alla realizzazione di due lotti: LOTTO A costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra, con unità ad uso commerciale a piano terra e di un piano interrato dove sono collocate le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva

**PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:**

- Concessione Edilizia n. 54/98 rilasciata in data 16.09.1998 per costruzione palazzina (Lotto A)
- Variante C.E. 54/98 rilasciata in data 06.04.2000
- Concessione Edilizia prot. n. 8336 rilasciata 06/04/2000 per variante C.E. n. 54/98
- Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 13.01.1999 per opere di arredo urbano
- Concessione Edilizia n. 98/98 rilasciata in data 28.04.1999 per opere di arredo urbano e facciate fabbricati Lotto A e B
- Autorizzazione Paesistica rilasciata in data 07.05.1999 per opere di urbanizzazione primo lotto
- Concessione Edilizia n. 16/99 rilasciata in data 30.08.1999 per opere di urbanizzazione primo lotto
- ABITABILITA' prot. 1633 del 08.02.2011 relativa alla pratica edilizia 54/98 e successive varianti

Le unità immobiliari nella loro conformazione risultano corrispondenti a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie.

**7.1 Conformità urbanistica:**

**Negozi e botteghe (C1)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per l'immobile, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2018  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 2° semestre 2018  
 Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Negozio. Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	103,00	€. 1.500,00	€. 154.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 154.500,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 154.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 154.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi e botteghe [C1]	103,00	€. 154.500,00	€. 154.500,00

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	22,00	A corpo	€. 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 19.500,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 19.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	22,00	€. 19.500,00	€. 19.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 8.700,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: €. 2.656,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 162.643,20

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €. 163.000,00**

**Allegati**

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visure storiche e planimetrie catastali
- ALLEGATO 3: Rilievo metrico negozio e box in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Copia Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 7: Estratto conto condominiale
- ALLEGATO 8: Concessioni Edilizie e Agibilità

Data:  
03/11/2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuela di Tocco**



## ALLEGATO 2

Catasto: visure, planimetria negozio,  
planimetria box





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 11.12.02 Segue  
Visura n.: MI0283671 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GORGONZOIA ( Codice: E094)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 11 Particella: 485 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

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 Catastrale	Rendita
1	Urban	11	485	3			C/1	6	88 m <sup>2</sup>	Totale: 97 m <sup>2</sup>	Euro 2.617,82	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA MANTOVA piano: 1-SI:												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Conciati  
Codice Comune E094 - Sezione - Foglio 11 - Particella 485

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1	Urban	11	485	3			C/1	6	88 m <sup>2</sup>		Euro 2.617,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2015 protocollo n. MI00069330 in atti dal 05/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65-170/L2015)
Indirizzo VIA MANTOVA piano: 1-SI:												
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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 11.12.03    Fine  
Visura n.: MI0283671 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		HI	485	3			CI1	6	88 m <sup>2</sup>		Euro 2.617,82 L. 5.068,880	COSTITUZIONE del 07/04/2000 in atti dal 07/04/2000 (n. 154096/1/2000)	
Indirizzo: VIA MANTOVA piano: T-S1													
Notifica													
Annotazioni: -													
classamento proposto (D.M. 701/94)													
										Partita	1008372	Mod. 88	-

Situazione degli intestati dal 07/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2002 Trascrizione in atti dal 14/05/2002 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: SEVERINI LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 34361/1/2002)			

Situazione degli intestati dal 07/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 07/05/2002
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 07/04/2000 in atti dal 07/04/2000 Registrazione: (n. 154096/1/2000)			

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 103157      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: **DI TOCCO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





MODULARIO  
4 r.r. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

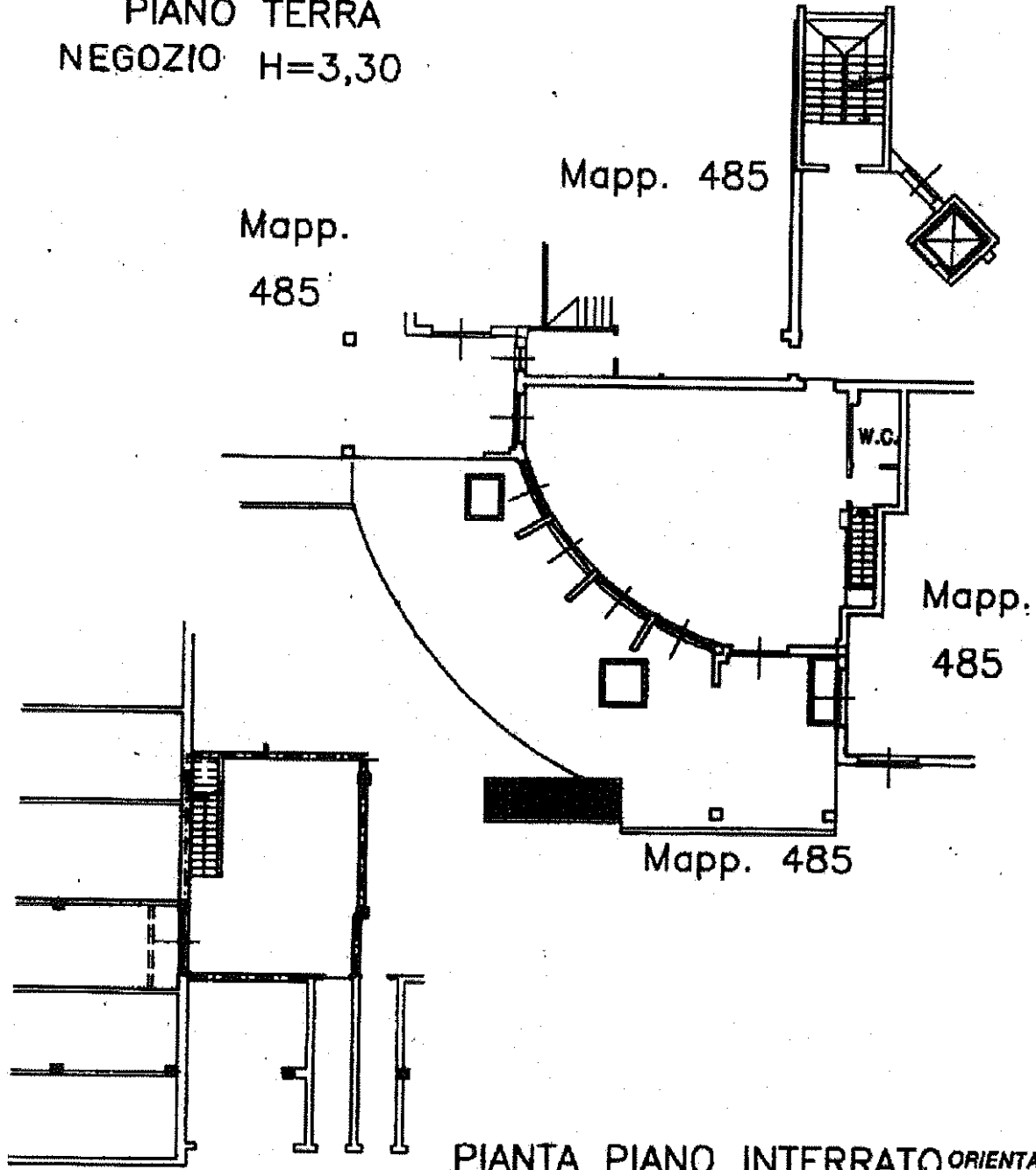
MOD. 8N

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GORGONZOLA** via **MANTOVA**

civ. ....

**PIANO TERRA**  
**NEGOZIO H=3,30**



**PIANTA PIANO INTERRATO** **ORIENTAMENTO**

**CANTINA H=250**

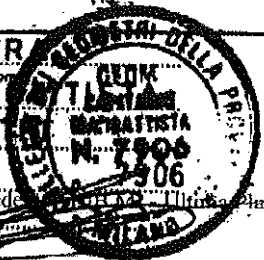


Catasto del Fabbricato - Situazione al 02/09/2019 - Comune di GORGONZOLA (E094) - < Foglio: 11 Particella: 485 - Subaltrempo 3 >  
VIA MANTOVA piano: T-S

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFORMATICA FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 68602c

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

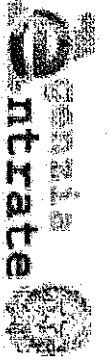
Completata dal **GEOMETRA**  
**CAPITANIO GIAN**  
TITOLO, COGNOME E NOME  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 11

della provincia di **MI**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 11.12.21 Segue

Visura n.: MI0283672 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GORGONZOLA ( Codice: E094) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 485 Sub.: 32

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

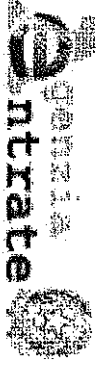
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	11	485	32	Cens.	Zona	C/6	5	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 80,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PAVIA piano: S1;								
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 E094 - Sezione - Foglio 11 - Particella 485

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	11	485	32	Cens.	Zona	C/6	5	20 m <sup>2</sup>		Euro 80,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2015 protocollo n. MI0069355 in atti dal 05/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64195.1/2015)
Indirizzo				VIA PAVIA piano: S1;								
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 Catastrali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 11.12.21 Fine  
Visura n.: MI0283672 Pag. 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	II	485	32			C/6	5	20 m <sup>2</sup>		Euro 89,57 L. 156,000	COSTITUZIONE del 07/04/2000 in atti dal 07/04/2000 (n. 1540956/1/2000)
Indirizzo: VIA PAVTA piano: SI:												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												
Partita: 1008322 Mod. 58												

## Situazione degli intestati dal 07/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2002 Trascrizione in atti dal 14/05/2002 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: SEVERINI LUIGIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: [REDACTED] COMPRAVENDITA (n. [REDACTED])			

## Situazione degli intestati dal 07/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 07/05/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/04/2000 in atti dal 07/04/2000 Registrazione: (n. [REDACTED])			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 103157

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI TOCCO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MODULARIO  
n. r.c.n. 487



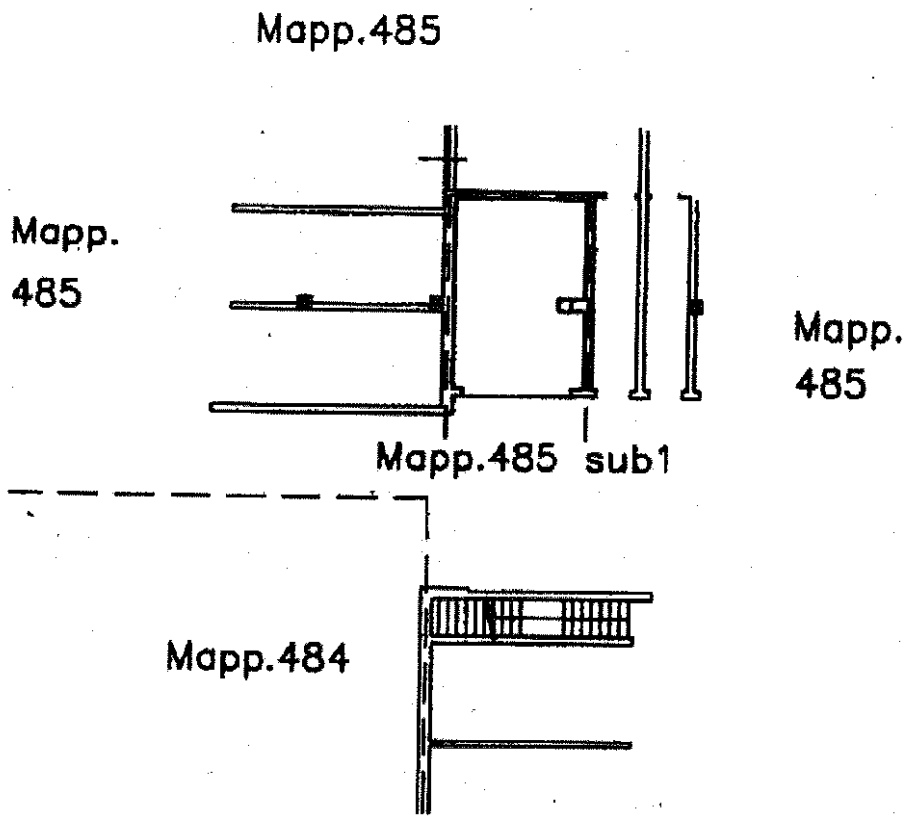
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (

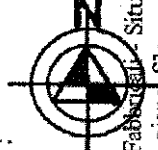
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GORGONZOLA** via **PAVIA** civ. ....

### PIANTA PIANO INTERRATO BOX H=250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
**CAPITANO GIAN BATTISTA**  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
**MILANO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Fabbricati - Situazione al 02/09/2019 - Comune di GORGONZOLA(E094) - < Foglio: 11 Particella: 485 - Subalterno 32 >  
VIA PAVIA piano S1;  
Firmato Da: EMANUELA TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 69602c

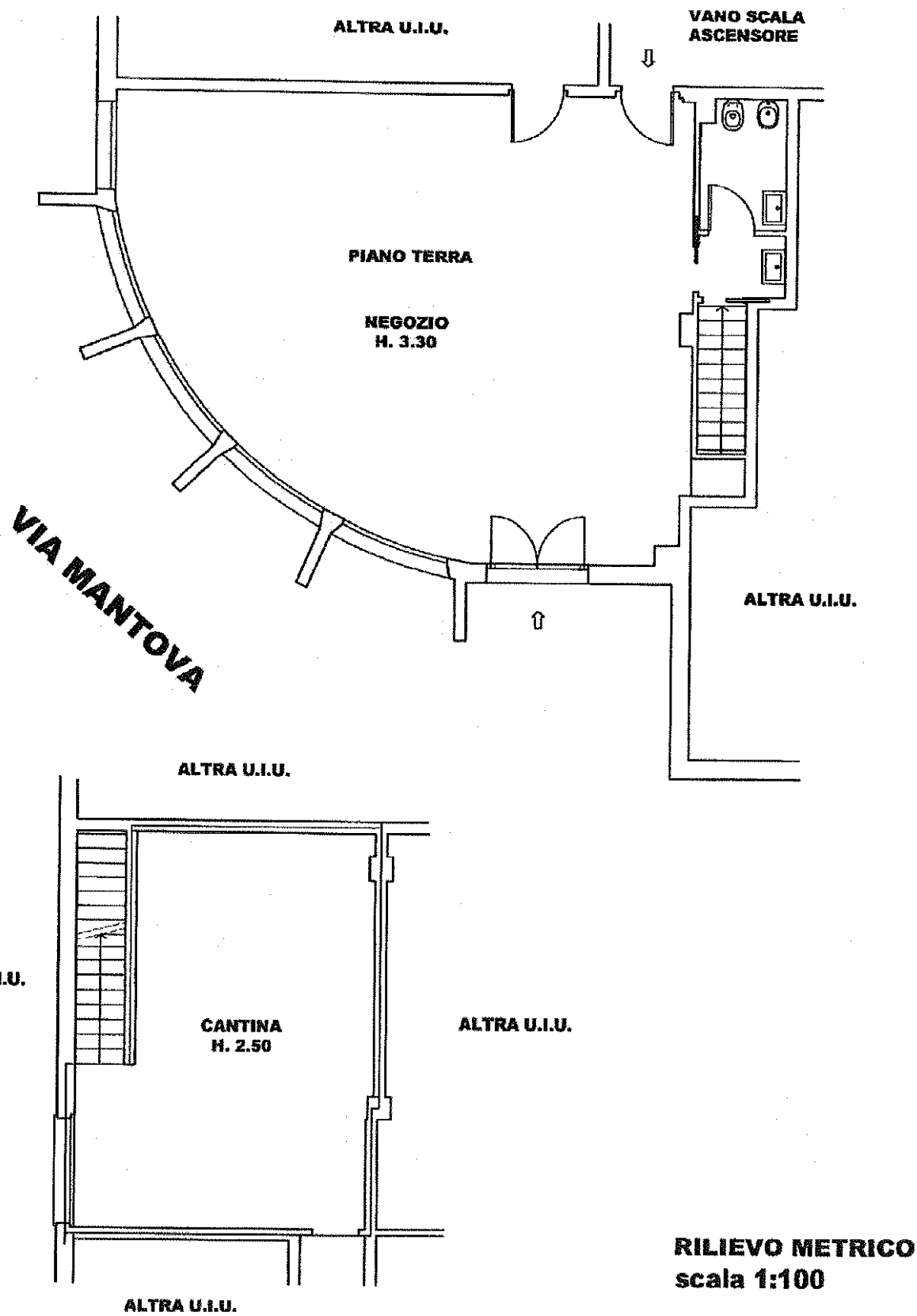


# **ALLEGATO 3**

**Rilievo metrico NEGOZIO e BOX  
in scala 1:100**



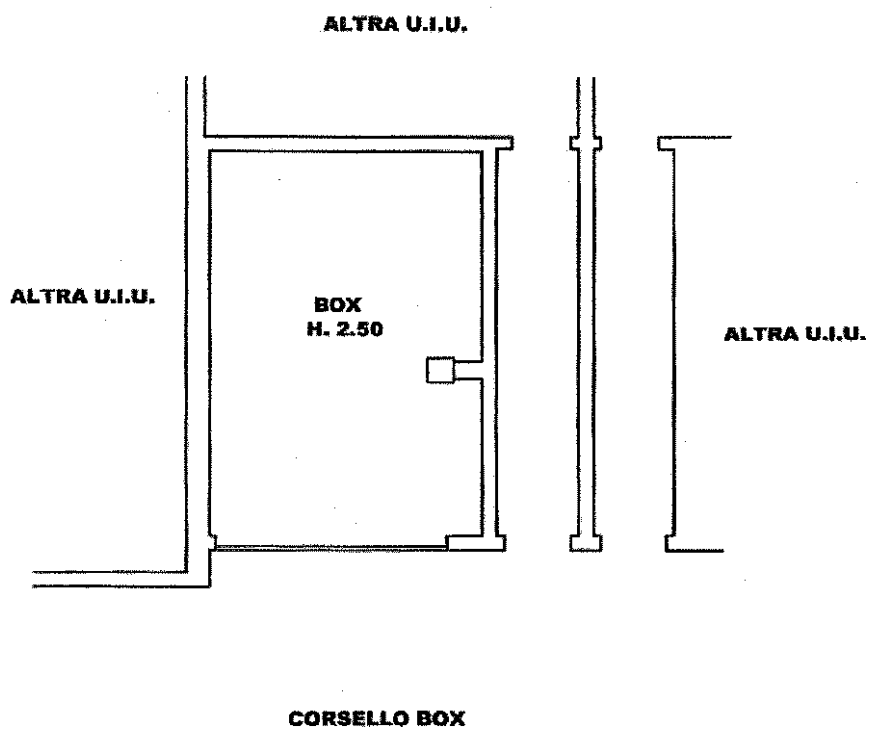
**UNITA' IMMOBILIARE SITA A GORGONZOLA (MI)  
VIA MANTOVA  
Foglio 11, Particella 485, SUB 3**



**RILIEVO METRICO  
scala 1:100**



**UNITA' IMMOBILIARE SITA A GORGONZOLA (MI)  
VIA MANTOVA  
Foglio 11, Particella 485, SUB 32**



**RILIEVO METRICO  
scala 1:100**



# **ALLEGATO 4**

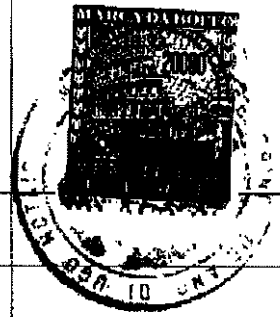
Atto di provenienza





0477

n. [redacted] / [redacted] di Rep.



VENDITA

Fra i sottoscritti:

Parte Venditrice:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted], domiciliato per la carica a [redacted]

[redacted]  
che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua  
qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione per  
conto ed in rappresentanza della società:

" [redacted] "

con sede in [redacted]

Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-  
prese di Milano [redacted] (già iscritta presso il Registro  
delle Imprese di Milano al n. 27487 Tribunale di Milano),  
iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Milano al n.  
[redacted]

capitale sociale Euro 10.700,00

munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Con-  
siglio di Amministrazione del 29 giugno 2001 il cui verbale  
per estratto in autentica dr. Luciano Severini, notaio in  
Milano, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in  
data 18 luglio 2001 n. [redacted] di rep. a rogito dr. Lu-  
ciano Severini, notaio in Milano, registrato a Milano - Atti

REGISTRATO ALLA  
AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO LOCALE

MILANO 3

il 16.05.2002

N° [redacted]

Serie 2V

€ 391,05

di cui € 129,44

per TRASCRIZIONE

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 68602c



0478

Publici in data 26 luglio 2001 al n. [REDACTED]

**Parte Acquirente:**

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
domiciliato per la carica a [REDACTED]

[REDACTED]  
che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua  
qualita' di Amministratore Unico per conto ed in rappresen-  
tanza della società:

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-  
prese di Milano [REDACTED] (già iscritta presso il Registro  
delle Imprese di Milano al n. MI146-358719 Tribunale di Mila-  
no),

capitale sociale Euro 80.000,00=,  
munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto  
Sociale.

**premesse**

- che la [REDACTED] nel seguito di questo  
atto anche denominata "IMPRESA") è proprietaria di vari ap-  
pezzamenti di terreno in Gorgonzola, località Cascina Anto-  
nietta, inseriti nel Comparto di lottizzazione n. 7;

- che tali terreni sono stati acquistati da detta società in  
forza dei seguenti atti:

-- atto in data 5 luglio 1991 n. [REDACTED] di rep. in autentica



0479



dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano, registrato a Milano - At-  
ti Privati in data 22 luglio 1991 al n. [REDACTED] serie IV e tra-  
scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Milano 2a in data 17 luglio 1991 ai n.ri [REDACTED]  
-- atto in data 18 dicembre 1991 n. [REDACTED] di rep. in autenti-  
ca dr. Giuseppe Salvo, notaio in Milano, registrato a Milano  
- Atti Privati il 7 gennaio 1992 al n. [REDACTED] e tra-  
scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Milano 2a in data 7 gennaio 1992 ai n.ri [REDACTED]  
-- atto in data 18 dicembre 1991 n. [REDACTED] di rep. in autenti-  
ca dr. Giuseppe Salvo, notaio in Milano, registrato a Milano  
- Atti Privati in data 7 gennaio 1992 al n. [REDACTED] serie IV e  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Milano 2a in data 7 gennaio 1992 ai n.ri [REDACTED];  
-- atto in data 15 luglio 1993 n. [REDACTED] di rep. a rogito dr.  
Giuseppe Salvo, notaio in Milano, registrato a Milano - Atti  
Pubblici in data 28 luglio 1993 al n. [REDACTED] serie IV e tra-  
scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Milano 2a in data 27 luglio 1993 ai n.ri [REDACTED];  
-- atto in data 22 novembre 1997 n. [REDACTED] di rep. in autenti-  
ca dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano, registrato a Milano -  
Atti Privati in data 10 dicembre 1997 al n. [REDACTED] serie 2V e  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di Milano 2a il 27 novembre 1997 ai n.ri [REDACTED]  
- che per la edificazione dei suddetti terreni la IMPRESA



0480

[redacted] ha stipulato con il Comune di Gorgonzola

le seguenti convenzioni urbanistiche:

-- Convenzione relativa all'attuazione di un piano particola-

reggiato ex art. 13, legge 1150/1942, stipulata con atto dr.

Fulvio Zoppi, notaio in Milano, in data 5 dicembre 1997 n.

[redacted] di rep., registrato a Milano - Atti Pubblici il

22 dicembre 1997 al n. 22853 serie 1B e trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2a il 23 di-

cembre 1997 ai n.ri [redacted]

-- convenzione integrativa e modificativa stipulata con atto

in data 25 maggio 1998 n. [redacted] a rogito dr. Fulvio

Zoppi, notaio in Milano, registrato a Milano - Atti Pubblici

in data 5 giugno 1998 al n. [redacted]

- che a seguito delle convenzioni urbanistiche sopra menzio-

nate in forza dei provvedimenti autorizzativi elencati qui di

seguito la "[redacted]" ha dato corso ad

una prima realizzazione di due lotti del detto Comparto di

lottizzazione n. 7 e precisamente:

LOTTO A costituito da un palazzina di quattro piani fuori

terra e di un piano interrato, composta da tre unità ad uso

commerciale al piano terra, da cinque appartamenti ai piani

primo - secondo - terzo, da 33 (trentatre) vani accessori ad

uso autorimessa, cantine, locali di deposito al piano inter-

rato, per una capacità edificatoria di complessivi mc.

5.560,64;

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 68662c



0481



LOTTO B costituito da un edificio a due piani fuori terra con destinazione a ufficio, due ampi locali seminterrati ad uso archivio, locali accessori e posti auto, nonché un vano tecnico posto sulla copertura, per una capacità edificatoria di complessivi mc. 5.807,37;

- che la realizzazione dei suddetti lotti è stata eseguita in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-- concessione edilizia n. 19/98, rilasciata il 24 giugno 1998, per costruzione palazzina uffici (Fabbricato B);

-- autorizzazione paesistica rilasciata in data 11 maggio 1999, relativa a variante della originaria concessione edilizia di cui sopra;

-- concessione edilizia n. 19/98, rilasciata in data 5 settembre 1999, per variante alla originaria concessione edilizia;

-- concessione edilizia n. 54/98, rilasciata in data 16 settembre 1998, per costruzione palazzina di civile abitazione (Fabbricato A);

-- concessione edilizia prot. n. 8336, rilasciata in data 6 aprile 2000, per variante alla concessione n. 54/98;

-- autorizzazione paesistica rilasciata in data 6 aprile 1999 per la costruzione di autorimesse private convenzionate;

-- concessione edilizia n. 11/99, rilasciata in data 1 luglio 1999, per costruzione autorimesse private convenzionate;

- autorizzazione paesistica rilasciata in data 13 gennaio



0482

1999 per opere di arredo urbano e facciata fabbricati A e B;

-- concessione edilizia n. 98/98 rilasciata il 28 aprile

1999, per opere di arredo urbano e facciata fabbricati A e B;

-- autorizzazione paesistica rilasciata in data 7 maggio 1999

per opere di urbanizzazione primo lotto;

-- concessione edilizia n. 16/99 rilasciata in data 30 agosto

1999 per opere di urbanizzazione Primo Lotto;

- che, in forza della denuncia di cambiamento presentata al-

l'U.T.E. di Milano in data 30 agosto 1999, n. [REDACTED], gli

edifici A e B sono stati introdotti nelle mappe catastali con

la attribuzione dei nuovi numeri di mappa, e precisamente:

**FABBRICATO A** (palazzina di abitazione), foglio 11 mappale

485;

**FABBRICATO B** (palazzina Uffici), foglio 11 mappale 484;

- che in data 7 aprile 2000 è stata presentata all'U.T.E. di

Milano la denuncia di nuova costruzione, con relative plani-

metrie, relativa all'intero fabbricato A, con proposta di

classamento ai sensi del D.M. 701/1994;

- che la palazzina per uffici (Fabbricato B) e la Palazzina

di abitazione (Fabbricato A) hanno in comune alcuni servizi

ed utenze e quindi la necessità della gestione condominiale

degli stessi; allo scopo si è provveduto a stabilire la quota

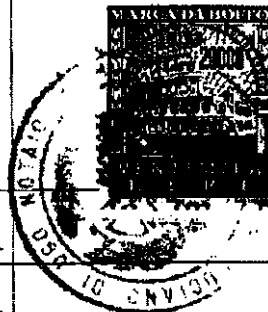
millesimale di partecipazione di ciascun edificio alla ge-

stione condominiale, come segue:

Fabbricato A (palazzina abitazioni) millesimi 484;



0483



Fabbricato B (palazzina Uffici) millesimi 616;

- che gli enti comuni tra le due palazzine sono individuati con colorazione verde nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al regolamento di condominio di cui appresso;

- che con atto a rogito dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano, in data 11 dicembre 1998 n. [redacted] di rep., registrato a Milano - Atti Pubblici in data 16 dicembre 1998 al n. [redacted] vol. 458, la [redacted] ebbe a concedere alla "[redacted]

[redacted] un mutuo fondiario di Lire 3.500.000.000.- (pratica n. [redacted]), garantito da ipoteca iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2a in data 16 dicembre 1998 ai n.ri [redacted] sopra il complesso in corso di costruzione, comprendente i suddetti fabbricati A e B, allora identificato in Catasto Terreni con in mappali 228 - 107 - 106 e 469 del foglio 11;

- che con atto a rogito dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano, in data 11 dicembre 1998 n. [redacted] di rep. registrato a Milano - Atti Pubblici in data 16 dicembre 1998 al n. [redacted] vol. 458, [redacted] ebbe a concedere alla [redacted]

[redacted] un mutuo fondiario di Lire 3.000.000.000.- (pratica n. [redacted]) garantito da ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2a in data 16 dicembre 1998 al n. [redacted] sopra gli stessi immobili di cui al punto precedente; ipoteca questa, ora in corso di cancellazione in forza del consenso prestato dall'Istituto mu-



0484

tuante con atto a rogito dr. Luciano Severini, notaio in Milano in data 15 ottobre 1999 n. [REDACTED] di rep. registrato a Milano - Atti Pubblici in data 3 dicembre 1999 al n. [REDACTED]

- che con atto a rogito dr. Luciano Severini, notaio in Milano, in data 15 ottobre 1999 n. [REDACTED] di rep. registrato a Milano - Atti Pubblici il 3 novembre 1999 al n. [REDACTED], la [REDACTED]

[REDACTED] ha prestato assenso a che la ipoteca iscritta in data 16 dicembre 1998 ai n.ri [REDACTED] sia cancellata dal suddetto fabbricato ad uso uffici distinto in Catasto con i mappale 484 del foglio 11;

- che con atto a rogito dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano, in data 8 giugno 2000 n. [REDACTED] di rep., registrato a Milano

Atti Pubblici il 22 giugno 2000 n. [REDACTED] tra la [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] è stato stipulato

l'atto portante, tra l'altro, il frazionamento del suddetto mutuo di Lire 3.500.000.000.= (pratica n. 2849628), e della relativa ipoteca iscritta in data 16 dicembre 1998 ai n.ri

[REDACTED], in n.ro 16 lotti con rimborso in anni 15 e ed un lotto con rimborso in anni 10 ed assenso per la cancellazione dell'ipoteca da 19 boxes distinti con i subalterni 20 -

34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 del mappale 485;

- che la esecuzione degli annotamenti ipotecari conseguenti





0485



agli atti sopra menzionati è stata già richiesta alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;

tutto ciò premesso

si stipula e conviene quanto segue

la società "████████████████████", come sopra rappresentata

vende

alla società "██████████" che come sopra rappresentata

accetta ed acquista

i seguenti beni immobili

**IN COMUNE DI GORGONZOLA**

Via Mantova - Via Pavia, porzioni del fabbricato ad uso negozi, abitazioni e autorimesse private distinto in Catasto con il mappale 485 del foglio 11 e coerenziato a nord con la Via Mantova e poi, girando in senso orario, con i mappali 486 - 491 - 493 e 484.

E precisamente formano, oggetto della presente vendita le seguenti porzioni immobiliari:

negozio posto al piano terra con annesso vano di cantina al piano interrato oltre a vano box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune, in forza della variazione presentata all'U.T.E di Milano in data 7 aprile 2000 n. 154096 di prot. come segue:

Foglio 11 Mappale 485



0486

- subalterno 3 Via Mantova SNC - Piano T/S1 z.c. U cat. C/1

cl. 6 mq. 88 R.C. Euro 2.617,82;

- subalterno 32 Via Pavia SNC - Piano S1 z.c. U cat. C/6 cl.

5 mq. 20 R.C. Euro 80,57.

A migliore identificazione di quanto in contratto nonché delle coerenze delle unità in oggetto le parti fanno espresso riferimento alle copie delle planimetrie catastali che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" .

La vendita è fatta ed accettata per il convenuto prezzo di Euro 174.000,00 (centosettantaquattromila virgola zerozero) oltre imposta I.V.A. come per legge, somma che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo, rinunciando a qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

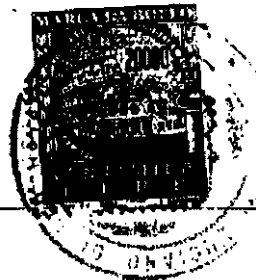
#### CLAUSOLE CONTRATTUALI

ARTICOLO 1) La parte venditrice autorizza la trascrizione e la voltura catastale dipendenti dal presente atto.

ARTICOLO 2) L'immobile sopra descritto è rispettivamente venduto ed acquistato nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, a corpo con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli ed oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Gorgonzola, intendendosi immettere



0487



la Parte Acquirente nel preciso stato e luogo della Parte  
venditrice.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle aree, vano, spazi ed impianti che per legge e per il regolamento di condominio di cui appresso sono di proprietà comune tra i proprietari delle singole porzioni costituenti il fabbricato. La parte acquirente dichiara di prendere atto del fatto che è escluso ogni rapporto pertinenziale di diritto civile tra i boxes per autorimesse e le unità abitative del fabbricato; ciò stante, i boxes, ferma restando in ogni caso la loro destinazione a spazi per parcheggio, non sono oggetto di comunione e condominio tra i proprietari del fabbricato, e possono quindi, nel rispetto delle vigenti norme di legge, essere liberamente alienati anche separatamente dalle unità abitative.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e approvare il regolamento condominiale, con annessa tabella millesimale, allegato al primo atto di vendita costitutivo del Condominio (atto in data 27 giugno 2000, n. [redacted] di rep. in autentica dr. Fulvio Zoppi, notaio in Milano) e si obbliga ad osservarlo e farlo osservare dai suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare, la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare le norme di detto regolamento che qui si trascrivono:



0488

- "1) tutti i vialetti pedonali indicati nella planimetria delle parti comuni condominiali insistenti sui mappali 485 e 491 del foglio 11 (individuati nel tipo planimetrico allegato "A" in tinta gialla con tratteggio obliquo continuo), sono gravati di servitù perpetua in uso pubblico, così anche le porzioni insistenti sull'area di cortile comune annessa al fabbricato (tinteggiata in tinta verde);
- 2) l'accesso carraio, lo scivolo e il corsello box interrato condominiali con accesso dalla Via Pavia contraddistinto con i mappali 490 e 485 sub. 1 del foglio 11 (individuati nel tipo planimetrico allegato "A" in tinta rosa), sono gravati di servitù perpetua di accesso carraio a favore del mappale 484 del foglio 11 (Fabbricato B);
- 3) Le porzioni di porticato di proprietà esclusiva dei negozi a piano terra di cui al mappale 485 del foglio 11 subalterni nr. 2 - 3 - 4 (individuati nel tipo planimetrico allegato "A" in tinta azzurra) sono gravate da servitù perpetua di passo pedonale;
- 4) a favore dei beni in oggetto è costituita servitù perpetua di accesso pedonale da esercitarsi attraverso i vialetti pedonali esistenti sull'area di cui ai mappali 484 e 497 del F.11;
- 5) a favore dei beni in oggetto è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio gravante sulla porzione di corsia di accesso ai boxes a parte del mappale 484 del F. 11 (indi-



0489

viduata nel tipo planimetrico allegato "A" in tinta rossa).

Tutte le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e rifacimento dei giardini, delle strutture in ferro sovrastanti i camminamenti, dello scivolo e corsello boxes e dei vialetti pedonali dovranno essere ripartiti fra i due fabbricati in quota millesimale.

Le (spese per le) manutenzioni ordinarie e straordinarie di tutte le aree che figurano individuate in tinte diverse nella planimetria (allegata al detto regolamento) sotto la lettera "A", nonché (quelle delle) aree condominiali assoggettate a servitù attive e passive di cui sopra, dovranno essere ripartite tra i due fabbricati in quota millesimale secondo la tabella (riportata nelle premesse).

In particolare gli enti di supercondominio sono:

- ingresso carraio da Via Pavia;
- tutti i vialetti pedonali delle parti comuni insistenti sui mappali 484, 485, 497 del F. 11, ivi compresi corpi illuminanti, panchine, ecc.;
- strutture di ferro sovrastanti i camminamenti;
- lo scivolo e il solo corsello box centrale mapp. 490 - 485 sub. 1 parte e mapp. 484 parte del F. 11;
- tutte le aree cortilizie adibite a giardini insistenti sui mapp. 497 - 484 e 485 del F. 11.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli enti comuni del Fabbricato A non gravanti da servitù attive e passive so-



0400

no ad esclusivo carico delle unità che compongono l'edificio

A.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli enti comuni del fabbricato B non gravante da servitù attive e passive sono ad esclusivo carico del solo edificio B."

ARTICOLO 3) La parte venditrice presta la garanzia per l'evizione a' sensi di Legge e garantisce la piena proprietà di quanto in contratto e la sua libertà da oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti ipoteche iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2a:

- ipoteca in data 16 dicembre 1998 ai n.ri [redacted] a favore della [redacted], già assentita di cancellazione con il sopra citato atto in data 15 ottobre 1999 n.

[redacted] di rep., a rogito dr. Luciano Severini, notaio in Milano;

- ipoteca in data 16 dicembre 1998 n. [redacted] a favore [redacted] già assentita di cancellazione dalla e unità in oggetto con atto in data odierna n. [redacted]

di rep. a rogito dr. Luciano Severini notaio in Milano.

Di dette ipoteche è in corso il relativo annotamento a totali spese della parte venditrice.

ARTICOLO 4) Ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 il signor [redacted], nella qualità sopra detta dichiara, ai fini e per gli effetti del-



0491

l'art. 3 comma 13 ter della Legge 26 giugno 1990 n. 165, che  
il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente contratto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto trattasi di bene alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa.

ARTICOLO 5) Il signor ██████████, nella qualità sopra detta, dichiara altresì che la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto qui venduto è stata eseguita in piena ed esatta osservanza della concessione edilizia e altri provvedimenti autorizzativi menzionati nelle premesse e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o cessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta e che pertanto l'unità in oggetto è conforme alla normativa urbanistica.

Dichiara inoltre il signor ██████████, nella qualità sopra detta, che in data 13 luglio 2000 prot. n. 16827 è stato richiesto certificato di agibilità.

La parte acquirente prende atto che nell'immobile oggetto del presente contratto non potranno essere svolte attività in contrasto con le norme e le legislazioni vigenti, si impegna ad ottenere licenze, autorizzazioni, nonché a svolgere tutte le pratiche necessarie presso l'ASL competente relative all'inizio dell'attività che andrà ad insediare nell'immobile.

Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte ac-



0492

quirente.

**PATTI SPECIALI**

**ARTICOLO 6)**

a) Le parti convengono che la garanzia per vizi, di cui all'art. 1490 e seguenti del Codice Civile, resti disciplinata come segue. La parte Venditrice presta garanzia per i vizi occulti attinenti alle sole parti strutturali ed impiantistiche che si dovessero manifestare nelle unità immobiliari e nelle parti comuni, entro un anno dalla consegna, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1669 Codice Civile.

Da detta garanzia debbono comunque considerarsi escluse le manifestazioni dovute al normale assetamento del fabbricato, le manifestazioni di condensa e di umidità proprie delle nuove costruzioni, i fenomeni di "shading" della moquette, fenomeni tutti dei quali pertanto la parte venditrice non dovrà rispondere; la parte Venditrice, inoltre, non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura, qualora essi derivassero direttamente od indirettamente da mancata insufficiente manutenzione o da manomissioni od interventi effettuati dalla Parte Acquirente su materiali, manufatti ed impianti.

La garanzia di cui sopra consiste unicamente nell'obbligo della Parte Venditrice di fornire i materiali e la mano d'opera occorrenti per l'eliminazione dei vizi, nei termini da concordarsi o, in difetto, che saranno fissati da un arbi-





6493

tro designato dal Collegio degli Ingegneri della Provincia di Milano, rimossa ogni altra pretesa ed eccezione.

Nessun'altra opera accessoria (rimozione di mobili, rifacimento di tinteggiatura e di tappezzeria, rilucidatura di pavimenti, ecc.) farà carico alla Parte Venditrice.

La parte venditrice non assume alcuna responsabilità qualora, per atti inqualificabili ed imprevedibili, i locali venissero occupati abusivamente da estranei.

b) La parte acquirente accetta sin d'ora che l'amministratore del condominio, all'atto stesso della sua nomina, subentri come tale, in tutti i contratti, anche pluriennali, relativi alla gestione condominiale, stipulati dalla società Venditrice prima della formale costituzione del condominio.

Le spese relative alla gestione condominiale - da corrispondersi in via anticipata, salvo conguaglio, nei tempi e nelle misure che sono stabilite dal regolamento di condominiale o dagli usi - e così pure l'imposta comunale sugli immobili (ICI), fanno carico alla Parte acquirente a partire da oggi.

La società venditrice si riserva il diritto di designare e nominare il primo amministratore condominiale, che resterà in carica per un periodo di due anni; il suo compenso verrà concordato nella prima riunione di condominio, in misura congrua all'impegno richiesto.

Le spese condominiali relative alle unità immobiliari ancora invendute alla data di inizio della gestione del fabbricato,



0494

saranno accolte dal Condominio alla Società Venditrice solo nella misura del 25%, e ciò alla sola condizione che non siano stati utilizzati i servizi relativi (impianti comuni, acqua potabile, raccolta rifiuti, ecc.).

c) E' riservata alla Società Venditrice la facoltà di dare o ricevere con le proprietà confinanti eventuali concessioni per apertura di porte o finestre di qualsiasi tipo e dimensione, per sporti, tubazioni, scarichi e quant'altro, a distanza anche inferiore alla legale, concordando anche gli eventuali canoni e precari che saranno in seguito obbligatoriamente assunti a carico del condominio.

La società venditrice si riserva inoltre il diritto di concedere servitù di passo pedonale e carraio e di attraversamento di tubazioni, impianti, scarichi e quant'altro si rendesse necessario, anche a distanze inferiori a quelle prescritte dal Codice Civile e anche in deroga alle norme del medesimo. La parte acquirente dà mandato e procura fin d'ora alla Società Venditrice perché intervenga, anche in sua rappresentanza, in tutti gli atti da compiersi a conferma, esecuzione, integrazione e modifica delle sopra citate convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Gorgonzola, nelle eventuali convenzioni e contratti che la società riterrà opportuno stipulare successivamente alla data del presente atto con le proprietà limitrofe e in tutti gli atti che il Comune potrà richiedere per la legale abitabilità degli stabili.



ARTICOLO 7) Possesso e godimento di quanto in contratto si

trasferiscono<sup>1</sup> nella parte acquirente Da oggi<sup>2</sup> a tutti gli effetti attivi e passivi.

$\frac{1}{/}$        $\frac{2}{/}$

ARTICOLO 8) Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A. a' sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a' sensi dell'art. 10 paragrafo 4 c) del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito in legge 425/96, in quanto la società venditrice ha per oggetto principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati e/o loro porzioni a destinazione abitativa.

ARTICOLO 9) Spese e tasse del presente atto sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 10) L'originale del presente atto sarà conservato in via permanente dal Notaio autenticante il quale è autorizzato a rilasciarne copie ed estratti.

$\frac{1}{/}$  dele "trasferiscono" adde "sono trasferiti a far tempo dall'11 maggio 2000"  $\frac{2}{/}$  dele "da oggi".

Due postille approvate.

N.  di Rep. \_\_\_\_\_ N.  di Racc. \_\_\_\_\_

Certifico io sottoscritto dott. LUCIANO SEVERINI notaio resi-



0496

dente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che previa espressa e concorde rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testi, i signori:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] domiciliato per la carica a [redacted]

[redacted]  
nella sua qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione, per conto ed in rappresentanza della società:

[redacted], con sede in [redacted]

[redacted] munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 giugno 2001

- [redacted] nato a [redacted]  
domiciliato per la carica a [redacted]

[redacted]  
nella sua qualita' di Amministratore Unico, per conto ed in rappresentanza della società:

[redacted] con sede in [redacted]

[redacted]  
munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto Sociale

delle cui identità personali, io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede e gli allegati.

Certifico inoltre che la parte venditrice da me notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del



0497

D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ha reso e sottoscritto in

**ORIGINALE**

mia presenza le suestese dichiarazioni ai sensi degli artico-

**NOTA IN RESE**

li 3 e 76 del citato D.P.R. 445/2000.

Bollo redatto 87,98

Onorario - G.N.I.L. 353,00

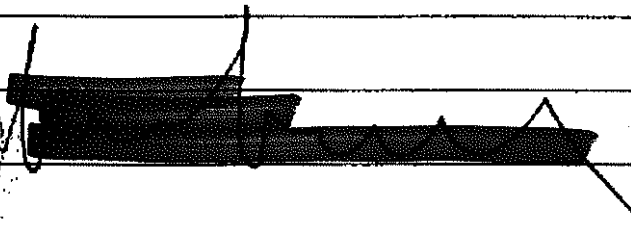
Gorgonzola, Piazza Italia n. 12, sette maggio duemiladue.

Tassa Archivio 35,30

Reportorio 9,52

Copia registro 110,80

Copia voltura 46,00



**TRASCritto**

a Luca...

il 13.5.2002

N.° [redacted]





## **Archivio notarile distrettuale di Milano**

**Si certifica che la presente copia su supporto informatico di complessive n. 21 (ventuno) pagine (esclusa la presente) è conforme all'originale cartaceo regolarmente sottoscritto e custodito in questo Archivio.**

**Si rilascia al richiedente arch. Emanuela Di Tocco, Garbagnate Milanese, in esenzione dall'imposta di bollo per uso consulenza tecnica d'ufficio (Tribunale di Milano R.G.E. n. 2840/2016) e con apposizione della firma digitale ai sensi dell'art. 68 ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e dell'art. 22 comma 1 D. Lgs. del 7 marzo 2005 n. 82.**

---

**Nota contabile**

**Bolletta n. 11.032**

**Del 10 settembre 2019**

**Totale riscosso: Euro 55,50**

**MILANO, oggi 16 settembre 2019**

**Per il Sovrintendente  
IL CONSERVATORE DELEGATO  
dott.ssa Raffaella Materi**



# **ALLEGATO 5**

Copia Ispezioni ipotecarie



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

Data 02/09/2019 Ora 11:28:14  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MI 767907 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 67623  
Ispezione n. MI 767934/3 del 2019  
Inizio ispezione 02/09/2019 11:28:09

Richiedente DI TOCCO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GORGONZOLA (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 11 - Particella 485 - Subalterno 3

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 30/08/2019

**Elenco immobili**

Comune di GORGONZOLA (MI) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 11 Particella 485 Subalterno 3

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 13/05/2002 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Repertorio [redacted] del 07/05/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/06/2002 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale SERGIO VECCHIONI Repertorio [redacted] del 18/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 10/09/2003 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Repertorio [redacted] del 07/05/2002  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 26501 del 1998
4. ANNOTAZIONE del 11/01/2005 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale FULVIO ZOPPI Repertorio [redacted] del 08/06/2000  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 26501 del 1998
5. ISCRIZIONE del 25/06/2013 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]





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

Data 02/09/2019 Ora 11:28:14  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MI 767907 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 67623  
Ispezione n. MI 767934/3 del 2019  
Inizio ispezione 02/09/2019 11:28:09

Richiedente DI TOCCO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/06/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8470 del 01/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 27/12/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio [REDACTED] del 16/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8044 del 25/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 23977 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 25/02/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 09/12/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10250 del 30/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO Repertorio [REDACTED] del 10/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



# ALLEGATO 6

Attestato di Prestazione Energetica





151080007312

Dati proprietario

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

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15108 - 000173 / 12
Registrato il 09/03/2012
Valido fino al 09/03/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Ludovico Santoro
Numero di accreditamento 3895

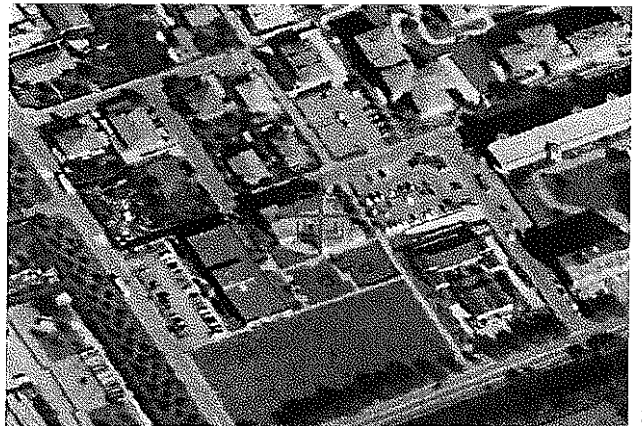
Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, GORGONZOLA, Sezione, Foglio, 11, Particella, 485. Subalterni da 3.

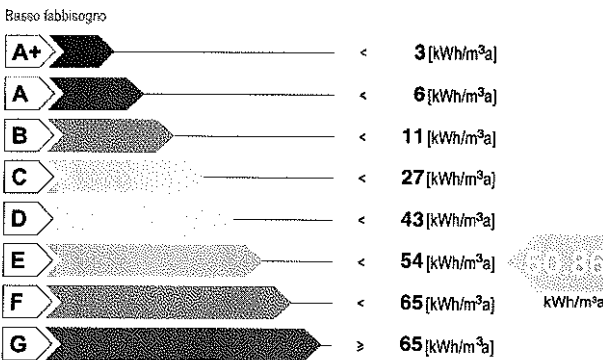
Dati edificio

Provincia MILANO
Comune GORGONZOLA
Indirizzo Via Mantova 12
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2557[GG]
Categoria dell'edificio E.5
Anno di costruzione 1993-2006
Superficie utile 112.09 [m²]
Superficie disperdente (S) 163.06 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 430.57 [m³]
Rapporto S/V 0.38 [m²]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

Mapa

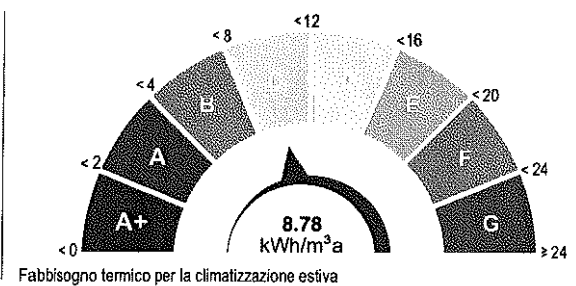


Classe energetica - EPi Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 15.20 [kWh/m²a]

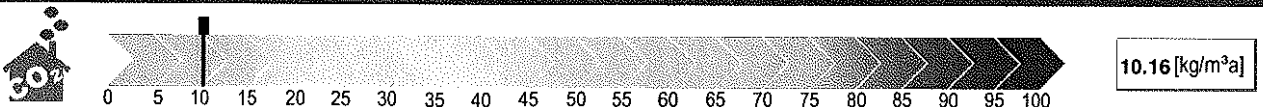
Classe energetica - ETc



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 - Co2eq



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 09/03/2022



Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	36.97 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	8.78 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	2.92 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	50.86 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	6.04 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,yr}$	73.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	48.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gHW,yr}$	70.00 [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>56.89 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	22.49 [kWh/m <sup>2</sup> a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			29.80
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<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"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input checked="" 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 <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K]	Risparmio EP <sub>1</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2ec</sub> [%]
<b>Involucro</b>	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					
<b>Impianto</b>	Sostituzione generatore di calore					
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
<b>FER</b>	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
<b>TOT.</b>	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

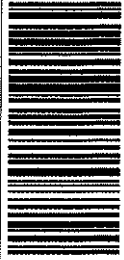
Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i..

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 Edifici Regionale.



1510800017312

valido fino al 09/03/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

# **ALLEGATO 7**

Estratto conto condominiale



**BUSSEROGEST di Aprigliano S.**  
**PIAZZA CAVOUR, 6**  
**20060 BUSSERO** MI  
 Cod. fisc. PRGSDR65R05F205L P.I. 03530610967  
 Telefono 0295330452 Fax 0295330452  
 E-mail busgest.segreteria@ilbero.it Sito

**COND. IL CILIEGIO**  
**VIA MANTOVA, 12**  
**20064 GORGONZOLA** MI  
**91545700154**

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Estratto conto condomino

GESTIONE ORDINARIA 2019 - RATA ACCONTO G

2

20

MI

Movimenti dal 01/01/2019 al 31/12/2019

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
36		05/01/2019	RATA N. 1 RATA ACCONTO GESTIONE 2019 UNITA' 2	350,00	
36		05/01/2019	RATA N. 1 RATA ACCONTO GESTIONE 2019 UNITA' 3	350,00	
37		20/02/2019	Conguaglio precedente UNITA' 2	12.004,14	
37		20/02/2019	Conguaglio precedente UNITA' 20	754,33	
37		20/02/2019	Conguaglio precedente UNITA' 21	814,65	
37		20/02/2019	Conguaglio precedente UNITA' 22	787,68	
37		20/02/2019	Conguaglio precedente UNITA' 3	7.174,67	
37		15/03/2019	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 2	341,97	
37		15/03/2019	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 20	38,18	
37		15/03/2019	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 21	51,08	
37		15/03/2019	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 22	49,39	
37		15/03/2019	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 3	657,43	
37		20/06/2019	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 2	256,48	
37		20/06/2019	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 20	28,64	
37		20/06/2019	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 21	38,31	
37		20/06/2019	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 22	37,04	
37		20/06/2019	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 3	493,07	
37		30/09/2019	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 2	256,48	
37		30/09/2019	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 20	28,64	
37		30/09/2019	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 21	38,31	
37		30/09/2019	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 22	37,04	
37		30/09/2019	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2019 UNITA' 3	493,07	

**Totale 25.080,60 0,00**

**Saldo a suo debito 25.080,60**

16/10/2019



# **ALLEGATO 8**

Concessioni Edilizie e  
Certificato di agibilità





COMUNE DI GORGONZOLA  
PROVINCIA DI MILANO

Cond. Ed. N° 54/98

IL COORDINATORE RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

- Vista l'istanza inoltrata in data 01 giugno 98 intesa ad ottenere la concessione per la realizzazione delle seguenti opere paleriana plurifamiliare (Lotto A);
- ad uso: residenziale/terziario;
- da eseguirsi in questo Comune sul terreno contraddistinto in mappa n° 468-228 del Fg. II corrispondente al Comparto n° 7 - Lotto A;
- visti i disegni ed i tipi allegati alla richiesta stessa;
- sentito il parere favorevole della Commissione Zd. espresso nella seduta del 09-07-98;
- sentito il parere del servizio Urbanistica ed edilizia;
- visti i vigenti regolamenti di edilizia e d'igiene;
- vista la legge 17-8-1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- vista la legge 28-1-1977 n°10;
- vista la legge Regione Lombardia del 15-4-1975 n° 31 e 5-12-1977 n° 60-61;
- vista la legge 5-8-1978 n°457;
- vista la legge 25-3-1982 n° 94;
- vista la legge 28-2-1985 n°47;
- vista la legge 9-1-1989 n° 13 e legge regionale 26-2-1989 n° 6;
- vista la legge 5-3-1990 n° 46;
- vista la legge 9-1-1991 n° 10;
- vista la Legge Regionale 15-07-96 n° 15;
- vista la convenzione urbanistica sottoscritta;

CONCEDE

alla [redacted] con sede in [redacted] di eseguire le opere richieste con l'istanza in premessa specificata e sotto l'osservanza delle condizioni indicate nella presente concessione nonché delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Restano salvi ed impregiudicati i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari o per altre cause.

Per la esecuzione delle opere e strutture in C.A. o in metallo indicate nell'art. 1 della legge 3 novembre 1971 n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla sicurezza del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori la opera deve essere sottoposta al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo deve essere visitato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità delle costruzioni.

Prima del rilascio delle esecutive opere in C.A. o in metallo, deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nell'esecuzione dell'opera non sono state commesse infrazioni in C.A. o in metallo.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di agibilità, il titolare della concessione deve presentare (ove occorre) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- la legge 1974 n°319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- la legge 1974 n°319 per la situazione del piano energetico nazionale in materia d'uso razionale dell'energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili d'energia (in particolare il concessionario deve depositare presso il Comune al sede dell'art. 19 la relazione delle opere in progetto con la relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge - una copia della documentazione deve essere conservata in cantiere);
- la legge 1964 n°614 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- la legge 1948 n°100 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione incendi.

CONDIZIONI

- 1) Dovranno essere rispettati gli impegni assunti, nessuno escluso, nei confronti del Comune con le convenzioni in data 05-12-97, n° [redacted] di rep. Dott. Fulvio Soggi, reg. a Milano, atti pubblici, il 21-12-1997 al n° 22853 serie 1/B e in data 25-05-98 n° [redacted] di rep. Dott. Fulvio Soggi, reg. a Milano, atti pubblici, il 05-06-1998 al n° [redacted]
- 2) Il termine per l'inizio dei lavori viene improrogabilmente fissato entro mesi sei dalla data della presente concessione ed i medesimi devono essere ultimati, cioè resi abitabili o agibili, entro tre anni dalla data della presente concessione. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.
- 3) Inosservanze delle norme, prescrizioni e modalità esecutive comporta l'applicabilità delle sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 della legge 28-1-1977 n°10 e dagli articoli 7-12 e 20 della legge 28-2-1985 n°47.
- 4) Prima del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità devono essere approvate le eventuali varianti apportate in corso d'opera sempre che tali opere non contrastino con gli strumenti urbanistici vigenti, non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso della costruzione.
- 5) Nei luoghi in cui si eseguono i lavori dovrà essere apposto un cartello come previsto dall'art. 4.4 della legge 28-2-1985 n°47;
- 6) Vengono escluse dalla presente, le sistemazioni esterne e le finiture di facciata - serramenti in legno in "colore naturale" e non tinte nocive, vedere la tipologia delle bocche di aspirazione e della scala di sicurezza del piano cantinato/box, in relazione al progetto generale di area [redacted] circa a verde.

Gorgonzola, il [redacted] IL COORDINATORE (Dott. Ing. [redacted] Mauro Novaresi)







**COMUNE DI GORGONZOLA**  
PROVINCIA DI MILANO

Settore Gestione  
e Pianificazione del Territorio  
Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Via Lazzaretto, 12  
Tel. 95126855 - Fax. 95302489

Gorgonzola, li

Spett.

Oggetto: Approvazione varianti in corso d'opera ai sensi della Legge  
10/77 art. 15.12 e Legge 47/85 art. 15 - (conc. edil. n°  
54/98 e 98/98)

**IL COORDINATORE RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO**

Vista la domanda presentata in data 06/04/00 dalla società [redacted]  
[redacted] con sede in Milano via V. Pisani 8/A, titolare delle  
Concessioni edilizie n° 54/98 del 16-09-98 e n° 98/98 del 28-04-99.

Visto che le varianti per le quali viene richiesta  
l'autorizzazione rientrano tra quelle previste dall'art. 15.12 della  
Legge 28.01.1977 n. 10;

Visto il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione  
del P.R.G.

Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta  
del 22-06-00.

Visto l'art. 15 - 1° comma Legge 28/2/1985 n°47.

Visto che le varianti proposte non comportano alterazioni  
sostanziali o di rilievo alle autorizzazioni paesistiche già rilasciate;

**RILASCIA**

concessione per le suddette varianti così come descritte negli elaborati  
di progetto presentati, firmati ed allegati alla presente, (n° 32  
tavole).



IL COORDINATORE  
(Dott. Ing. Gianmauro Rovaresi)



REGISTRAZIONE PROTOCOLLO



COMUNE DI GORGONZOLA  
016827

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE  
di GORGONZOLA

**OGGETTO: Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità.**  
Pratica edilizia: Concessione n. 54/98 DEL 16.09.1998 C.R. NR. 98/98 DEL 28.04.1999 e successiva variante del 29.06.2000

Il sottoscritto [redacted] e successive varianti  
titolare della concessione edilizia nr. 54/98 - 98/98 per la costruzione DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE  
ABITATIVA E COMMERCIALE (COMPARTO NR. 7 FABBRICATO A)  
in questo Comune in Via MANTOVA - PAVIA Sez. Fg. 11 Mapp. n. 485

**DICHIARA**

che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata in data 05.07.2000 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempite nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla allegata documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e dalla dichiarazione del Direttore dei Lavori Sig. Geom. CAPITANIO GIAN BATTISTA  
resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;

**CHIEDE**

il certificato di abitabilità / agibilità, per la suddetta costruzione ai sensi dell'art. 221 e 226 del T.U.L.S.S. - approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.





COPIA  
Settore Gestione e Pianificazione Urbanistica  
COMUNE DI GORGONZOLA  
Visto N. 1633

Gorgonzola, 8 febbraio 2011

PROT. n. 1633 del 8-2-11  
CAT. 06 CL. 03 FASC. 00

Spett.

[Redacted recipient name]

**Oggetto:** "Attestazione abitabilità relativa alla pratica edilizia n. 54/98 e successive varianti per la realizzazione di un fabbricato residenziale in Via Mantova/Pavia"

Con la presente, visti gli Atti d'Ufficio, si certifica che in data 13/7/2000 l'impresa [Redacted] ha inoltrato richiesta di certificato di abitabilità riferita alla pratica in oggetto, ai sensi della legge 425/94 allora vigente.

In data 10/8/2000 prot. N. 11242 sono state richieste integrazioni alla documentazione presentata; le stesse sono pervenute in data 9/5/2001 prot. N. 11242.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/94 si comunica che, trascorsi 30 giorni dalla data di integrazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

Distinti saluti



Il Dirigente

Arch. Lorenzo Sparago

pratica trattata da: Milvia Valzasina  
Per informazioni in merito alla pratica trattata telefonare al n. 02/951268.300-303, oppure spedire una e-mail all'indirizzo: [milvia.valzasina@comune.gorgonzola.mi.it](mailto:milvia.valzasina@comune.gorgonzola.mi.it) ;  
nella risposta citare sempre il numero di protocollo e l'oggetto della pratica.

Città di Gorgonzola  
Provincia di Milano  
20064 Gorgonzola  
Via Italia, 62  
Tel. 02 95 70 11  
Fax 02 95 70 12 31  
C.F./P.IVA 00861930154  
[www.comune.gorgonzola.mi.it](http://www.comune.gorgonzola.mi.it)

SETTORE  
GESTIONE E  
PIANIFICAZIONE DI  
TERRITORIO

Piazza Giovanni XXIII, 6  
Tel. 0295 1268 300  
Fax 0295 3024 89  
[edilizia.urbanistica@comune.gorgonzola.mi.it](mailto:edilizia.urbanistica@comune.gorgonzola.mi.it)

RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA'

