

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate (MI)**  
(creditore procedente)

contro

**sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **15/2018**

**Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo**

*Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835*

*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282*

*C.F. GSL GLC 68R05 C3521 – P.IVA N. 12093590151*

*con studio in Rho (MI) –via Italia n.38*

*Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927*

*e-mail: [ggesualdo@iscalinet.it](mailto:ggesualdo@iscalinet.it)*

**Bene Immobile sito in Pantigliate (MI)**  
**via Nigra, n°2**  
**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Appartamento** sito al piano secondo, composto di un locale oltre i servizi, L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di **38,00** m<sup>2</sup> circa.

Identificati in Catasto come segue:

**Intestatari dei beni:**

- XXXXXXXXXXXXX, nato a Livorno il 27 dicembre 1962, codice fiscale NTL GNN 62T27 E625K, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

e complessivamente proprietari al 100%

**Ai beni pignorati compete la quota dei beni comuni condominiali nella misura di 28,06/1000**

**Dati Identificativi dell'appartamento:** foglio 5, particella 680, subalterno 17, Natura A/3, Consistenza 2 vani, Classe 3, superficie catastale totale 38 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale €. 97,09, Indirizzo Via Nigra n. 2, Pantigliate (MI), piano 2.

**Coerenze dell'appartamento in senso orario a partire da Nord:**

via Pisacane, passaggio comune, proprietà altra unità immobiliare, via Pisacane.

**B. L'esecutato** sopra generalizzato risulta residenti presso l'appartamento oggetto di pignoramento ovvero in via Nigra, 2 Pantigliate (MI).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Zona periferica centrale del Comune di Pantigliate a traffico modesto e con discreta dotazione di parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e servizi.

**Servizi offerti dalla zona:** a meno di 1 km sono presenti asilo e scuole, centro commerciale, farmacie, negozi, parco giochi, spazi verdi, ed altri negozi di vicinato. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**, ingresso tangenziale Est e autostrada A4 e meno di 6 km. Servizio pullman

**3. STATO DI POSSESSO**

A seguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate risulta che sull'appartamento insiste un contratto di locazione parziale n. 4278 serie 3T (RLI Telematico - Ufficio di competenza: UT Lodi) registrato il 10/11/2016 di anni di 4 anni + 4 anni dal 24/10/2016 al 23/10/2020 di € 100,00 al mese. Il canone risulta congruo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**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 non cancellate (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):

#### ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 32732 Registro Generale 130246

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33637/5752 del 28/07/2006 a favore di MeliorBanca SpA e a carico dell'esecutato sopra generalizzati.

### 4.2.1. Trascrizioni (riferiti ai beni oggetto di pignoramento):

#### TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 33661 Registro Generale 50516

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9338 del 25/03/2018 a favore di Condominio via Nigra, 2 Pantigliate (MI) e a carico dell'esecutato sopra generalizzati.

### 4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità edilizia

**4.3.2. Conformità catastale:** in planimetria, la finestra del bagno è stata riportata, erroneamente, in camera. Inoltre non è stato riportato l'ingombro della canna funaria posta in corrispondenza del vaso. Occorrerà procedere con un aggiornamento della scheda catastale per un costo di regolarizzazione di € 600,00 imposte e tasse comprese.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come comunicatomi dall'Amministratore del Condominio risultano i seguenti dati (**dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà**):

- Spese medie ordinarie annue di gestione circa € 500,00
  - Spese condominiali scadute ed insolite ultimi due anni riferite all'appartamento: circa € 3.000,00
  - Spese condominiali scadute ed insolite totali riferite all'appartamento: € 5.800,00
  - Spese condominiali scadute ed insolite totali riferite al Condominio: € 27.000,00
- Cause in corso da parte del Condominio: SI  
Atti ablativi: non conosciuti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX proprietario dal 28/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33636/5751 del 28/07/2006 trascritto a Milano il 10/06/2014 - 03/08/2006 - Registro Particolare 69213 Registro Generale 130245

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1 XXXXXXXXXXXX (6 ottobre 1938) e XXXXXXXXXXXX (5 agosto 1948)**, proprietari dal 24/07/2002, a seguito successione legittima in morte della signora XXXXXXXXXXXX nata ad Ostra Vetere il 31 luglio 1909 e deceduta a Mediglia il giorno 24 luglio 2002, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 3, in data 22 ottobre 2002 e registrata al n. 2092, devoluta alle figlie XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, quest'ultima in forza di atto in data 3 ottobre 2002 n. 83668/13723 di rep. a rogito Dottor Fulvio Zoppi, Notaio in Milano, ha rinunciato all'eredità.

**6.2.2 sig.ra XXXXXXXXXXXX**, proprietaria dal 08/10/1982.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento è stato realizzato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Pantigliate in data 20 marzo 1975, Pratica n. 11/1975, Protocollo n. 667, seguita da concessione in sanatoria rilasciata dallo stesso Comune in data 27 marzo 1997, Pratica n. 2576.

7.2 Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento non emergono opere interne difformi rispetto alla planimetria in atti.

### Descrizione di beni di cui al punto A

La descrizione e l'identificazione dell'appartamento oggetto di pignoramento sono riportati al punto 1 del presente documento.

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,85 m circa.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	<b>34,00</b>	1	<b>34,00</b>	Nord-Est-Ovest	sufficienti
Balcone	<b>8,0</b>	0.5	<b>4,0</b>	Ovest	sufficienti
<b>Totale (arr.)</b>			<b>38,00 mq</b>		

### Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Nel corso del **sopralluogo** si è accertato quanto di seguito riportato:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: telaio in cemento armato Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in calcestruzzo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a doppia falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: un sola porta in legno a battente in bagno Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: per l'appartamento in legno vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile lo stato dei plafoni è discreto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Lo stato delle pareti: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: per l'appartamento le pareti sono tinteggiate tranne rivestimento in ceramica in bagno fino a circa 2,2 m e in ceramica nella zona cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione e tipologia: nell'appartamento in ceramica in tutte le stanze
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: nell'appartamento porta di ingresso in legno NON blindata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: Si Condizione: // Certificazione = // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: NON presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non presente; condizioni: non conosciuta certificazioni non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presumibilmente separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, non in uso. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>VideoCitofonico (impianto):</i>	Tipologia: presente citofono condizioni: funzionante Certificazioni: // Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: Presente. Bagno con tutti i sanitari e vasca da bagno nel bagno principale e piatto doccia nel bagno secondario. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico centralizzato per riscaldamento e boiler elettrico (non installato) per produzione ACS condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione APE energetica:</i>	Si presente; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	SI Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	NON Presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Cantina</i>	NON presente al piano seminterrato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima beni pignorati

Sintetico comparativo mediante confronto diretto con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di analogo stato conservativo.

### 8.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 e Agenzie immobiliari del posto

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore stimato intera quota
A	Appartamento	38,00 mq	1.800,00	€ 68.400,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO</b>				<b>€ 68.400,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per gli immobili liberi/occupati

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- € 3.420,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni (da aggiornare all'atto della vendita)	- € 5.800,00
Regolarizzazione catastale	-€ 600,00
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni della stima</b>	<b>-€ 9.820,00</b>
<b>A. TOTALE VALORE IMMOBILE LIBERO (arrotondato)</b>	<b>€ 58.000,00</b>
Riduzione per immobile parzialmente locale (-20%)	- € 13.680,00
<b>B. TOTALE VALORE IMMOBILE OCCUPATO (arrotondato)</b>	<b>€ 45.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene oggetto di pignoramento non è divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**A)** Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (**unità immobiliare libera**) **€ 58.000,0**

**B)** Valore dell'appartamento arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (**unità immobiliare considerata occupata**) **€ 45.000,0**

## 9. Allegati

**Sono allegati alla presente perizia:**

- 1) allegato 1: visura ipotecaria sintetica appartamento;
- 2) allegato 2: visura catastale appartamento;
- 3) allegato 3: planimetria catastale appartamento;
- 4) allegato 4: rapporto fotografico;
- 5) allegato 5: rogito di acquisto bene oggetto di pignoramento;
- 6) allegato 6: risposta Agenzia delle Entrate e contratto di locazione.

Si allega altresì una copia della perizia e delle foto ai fini della privacy.

Milano, novembre 2018

Il perito estimatore  
**dott. ing. Gianluca Gesualdo**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T77667 del 11/09/2018

per immobile

Motivazione Procedura esecutiva imm

Richiedente GSLGLC per conto di GSLGLC68R05C352I

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PANTIGLIATE (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 5 - Particella 680 - Subalterno 17

Periodo da ispezionare: dal 11/09/1997 al 11/09/2018

Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 11/09/1997 al 11/09/2018

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 10/09/2018

---

**Elenco immobili**

- Comune di PANTIGLIATE (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00680 Subalterno -  
Comune di PANTIGLIATE (MI) Catasto Fabbricati
  2. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00680 Subalterno 0017

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 69212 Registro Generale 130244  
Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33636/5751 del 28/07/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 69213 Registro Generale 130245  
Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33636/5751 del 28/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 32732 Registro Generale 130246  
Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Repertorio 33637/5752 del 28/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 124140 Registro Generale 188985  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2092/2002 del 23/06/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T77667 del 11/09/2018

per immobile

Motivazione Procedura esecutiva imm

Richiedente GSLGLC per conto di GSLGLC68R05C352I

---

5. TRASCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 125461 Registro Generale 190990  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7831/98 del 06/02/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
6. TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 33661 Registro Generale 50516  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9338 del 25/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## Certificato storico per immobile

Data: 16/05/2018 - Ora: 10.26.13

Certificato n.: M10211151 Pag:Stguc



Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel comune di PANTIGLIATE (G316), foglio 5, particella 680, subalterno 17 la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2018 nell'Ufficio provinciale di MILANO è la seguente:

### INTESTATO

1	NATALE Giovanni nato a LIVORNO il 27/12/1962	NTLGN62T27E625K*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	------------------	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	680	17			A/3	3	2 vani	Totale: 38 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 35 m <sup>2</sup>	Euro 97,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA COSTANTINO NIGRA n. 2 piano: 2; Annotazioni: errata la via all'impianto meccanografico-istanza f.o. n.141504 del 18/2/2002												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	680	17			A/3	3	2 vani		Euro 97,09	VARIAZIONE del 22/09/1986 protocollo n. 141590 in atti dal 18/02/2002 RETTIFICA UBICAZIONE (n. 97272.1/1986)
Indirizzo: VIA COSTANTINO NIGRA n. 2 piano: 2; Annotazioni: errata la via all'impianto meccanografico-istanza f.o. n.141504 del 18/2/2002												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	5	680	17			A/3	3	2 vani		Euro 97,09 L. 188.000	VARIAZIONE del 20/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C00223/1993)
Indirizzo: VIA CARLO PISACANE piano: 2; Notifica:												

# Certificato storico per immobile



Data: 16/05/2018 - Ora: 10.26.14

Certificato n.: MI0211151 Pag.2/2

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Remifita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Zona Miscro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbana	5	680	17								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
VIA CARLO PISACANE piano 2.												
Partita 97 Mod.58												

## Situazione degli intestati dal 28/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NATALE Giovanni nato a LIVORNO il 27/12/1962	NTLGNN62T27E625K*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2006 Repertorio n.: 33636 Rogante: URSO ALAN MARCO GIUSEPPE Sede: SAN DONATO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 69213.1/2006)			

## Situazione degli intestati dal 24/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTINI Ida nata a OSTRA il 06/10/1938	SNTLDD38R46F401R*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/07/2006
2	SANTINI Maria Paola nata a OSTRA il 05/08/1948	SNTMPL48M445F401B*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/07/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 24/07/2002 protocollo n. MI0137658 in atti dal 03/03/2006 Registrazione: UU. Sede: MILANO n. 2092 del 22/10/2002 SUCCESSIONE DLSABBATINI IDA (n. 18351.1/2002)			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SABBATINI Ida nata a OSTRA VETERE il 31/07/1909	SBBDIA09L71F581E*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/07/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 08/10/1982 protocollo n. 141686 Voltura in atti dal 18/02/2002 Repertorio n.: 66571 Rogante: DR. ALESSI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 46696 del 25/10/1982 VENDITA (n. 141504.1/2002)			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SABBATINI Ida nata a OSTRA il 08/12/1916	SBBDIA16148F401O*	(1) Proprietà fino al 08/10/1982
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 08/10/1982 Voltura in atti dal 31/08/1988 Repertorio n.: 66571 Rogante: ALESSI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 46696 del 25/10/1982 (n. 164632/1983)			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CUCCHIERA Esfossare nato a MAZARA DEL VALLE il 19/10/1935	CCCBDS35R19F061O*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/10/1982
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

ORIGINALE

Ricevuta n. 68510

## Certificato storico per immobile

Data: 16/05/2018 - Ora: 10.26.14

Certificato n.: MI0211151 Pag:FINE

Richiedente: **TRAMIS DANIELA**

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

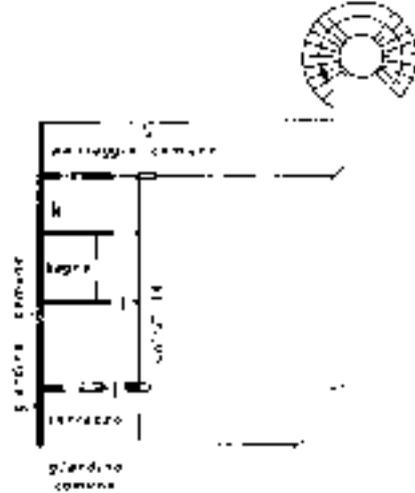


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 150

Municipio di Fabbricati situato nel Comune di Pantigliate Via Nigra 2  
On. Sabbadini Ida nata a Ostra Vetere (AN) il 31-7-1909  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

PIANO SECONDO



URBICATA 1974



SCALE DI : 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FOLIO

Dati  
1986

97773

PARTITA 27  
FOGLIO 7  
MAPPALE 680  
SUB. 17

Completato dal ARCHITETTO  
GIANFRANCO CASTELLAZZI  
Autore dell'Atto e ARCHITETTI 743  
della Procura di MILANO  
Data 2-7-1986  
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2018 - Comune di PANTIGLIATE (G316) - < Foglio: 5 - Particella: 680 - Subalterno: 17 >  
VIA COSTANTINO NIGRA n. 2 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate (MI)**  
(creditore precedente)

contro

**sig. Giovanni NATALE**  
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **15/2018**

**Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI**

**RAPPORTO FOTOGRAFICO**

**Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo**  
*Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835*  
*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282*  
*C.F. GSL GLC 68R05 C352I – P.IVA N. 12093590151*  
*con studio in Rho (MI) –via Italia n.38*  
*Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927*  
*e-mail: [ggesualdo@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)*



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - lato via Pisacane



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - lato via Nigra



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - camminamento interno al Condominio



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - vano scale esterno



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - portone di ingresso appartamento



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - corridoio



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - angolo cottura



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - angolo cottura



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - bagno



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - bagno con presenza finestra



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - camera



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - balcone su via Pisane

Milano, novembre 2018

il perito estimatore  
**dott. ing. Gianluca Gesualdo**

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate (MI)**  
(creditore precedente)

contro

**sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**  
(esecutato)

N. Gen. Rep. int. **15/2018**

**Giudice: Dott.ssa Simona CATERBI**

**RAPPORTO FOTOGRAFICO**

**Tecnico Incaricato: dott. ing. Gianluca Gesualdo**  
*Isritto all'Albo degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano al n. 18835*  
*Isritto all'Albo del Tribunale al n. 10282*  
*C.F. GSL GLC 68R05 C352I – P.IVA N. 12093590151*  
*con studio in Rho (MI) –via Italia n.38*  
*Telefono 02.93180468 fax 02.39461495 - Cellulare: 338.7513927*  
*e-mail: [ggesualdo@tiscalinet.it](mailto:ggesualdo@tiscalinet.it)*



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - lato via Pisacane



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - lato via Nigra



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - camminamento interno al Condominio



Condominio di via Nigra n° 2 Pantigliate - vano scale esterno



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - portone di ingresso appartamento



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - corridoio



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - angolo cottura



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - angolo cottura



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - bagno



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - bagno con presenza finestra



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - camera



Appartamento in via Nigra 2 Pantigliate (MI) - balcone su via Pisane

Milano, novembre 2018

il perito estimatore  
**dott. ing. Gianluca Gesualdo**

Gianluca Gesualdo  
gianluca.gesualdo@ingpec.eu

**OGGETTO: Posta certificata verifica contratti di locazione RGE 789/2018  
Tribunale di Milano**

In merito a quanto richiesto con nota prot. n. 216221 del 12/09/2018 si comunica che, da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, il Sig. Natale Giovanni c.f. NTLGNN62T27E625K risulta locatore, per l'immobile oggetto della procedura, nel contratto n. 4278 serie 3T (RLI Telematico - Ufficio di competenza: UT Lodi) registrato il 10/11/2016 ad oggi in essere.

Si trasmette, in allegato, la copia del predetto atto, unitamente all'interrogazione della registrazione, estratta dagli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria facendo presente che per gli atti registrati telematicamente gli Uffici non dispongono degli originali cartacei.

Distinti saluti

IL FUNZIONARIO DELEGATO DELL'UFFICIO  
Nicoletta Maratia(\*)  
*Documento firmato digitalmente*

(\*)Firma su atto di delega prot. n. 156646 del 25/06/2018 del Direttore Provinciale Daniela Paola Cammilli

# LOCAZIONE ABITATIVA

## PARZIALE DI APPARTAMENTO

Il sig. NATALE Giovanni, nato a Livorno il 27/12/1962, di seguito denominato locatore (C.F. NTLGNN62T27E625K) concede in locazione al Sig. CARONE Giovanni Lidio, nato a Ceglie Messapica il 20/10/1949 (C.F. CRNGNN49R20C424C) di seguito denominato conduttore, che accetta per sé e suoi aventi causa, la porzione di alloggio sito in PANTIGLIATE, via Costantino Nigra, 2 (foglio 5, mapp. 680, sub 17, piano secondo)<sup>1</sup>, costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore potrà utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei pasti. Potrà altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni.

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

### Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal 24/10/2016 al 23/10/2020, quando inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo tacito. Potranno le parti, al solo fine di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

### Articolo 2

*(Canone)*

Il canone di locazione è convenuto in mensili Euro 100,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese; il locatore rilascerà idonea ricevuta.

### Articolo 3

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore con il consenso del locatore non versa alcun deposito cauzionale.

*Carone Giovanni Lidio*

*Natale Giovanni*

#### **Articolo 4**

*(Oneri accessori)*

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come sopra determinato, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo. E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

#### **Articolo 5**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

#### **Articolo 6**

*(Pagamento, risoluzione)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.

#### **Articolo 7**

*(Uso)*

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto .

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .

#### **Articolo 8**

*(Recesso del conduttore e del locatore)*

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi tre, rispetto all'effettiva data di rilascio (*indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due*), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito. Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni 15 rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (*indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi*).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo. Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso .

Per R

Adina Garau



## Articolo 9

### *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i mobili di cui all'allegato elenco controfirmato dai contraenti

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile .

## Articolo 10

### *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

## Articolo 11

### *(Accessi)*



Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

## Articolo 12

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Si allega certificazione energetica dell'immobile.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

## Articolo 13

Il locatore dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è di classe energetica G, come da allegata certificazione.

Letto, approvato e sottoscritto

Pantigliate, li 24 ottobre 2016

Il locatore

*Nella Giordano*

Il conduttore

*Q. L. R.*



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 7

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**



Regione : Lombardia  
 Comune : PANTIGLIATE  
 Indirizzo : Via Nigra 2  
 Piano : 2  
 Interno :  
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : 1993-2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 29,65  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 110,17  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0,00

Comune catastale		PANTIGLIATE				Sezione		Foglio		5		Particella		680	
Subaltemi	da	17	a	17	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da
Altri subaltemi															

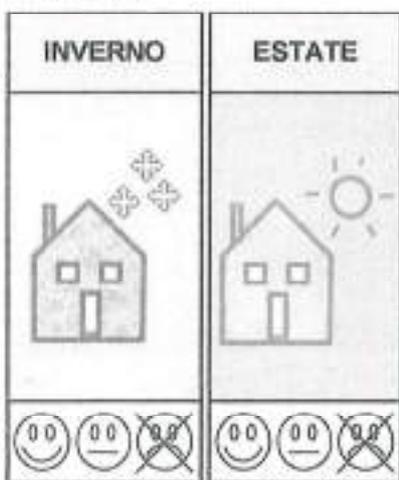
**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

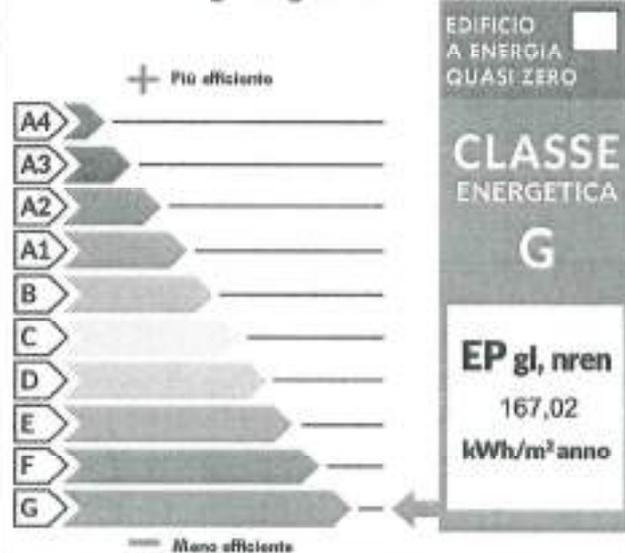
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



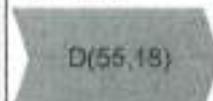
**Prestazione energetica globale**



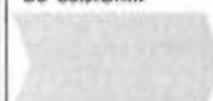
**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata 0,00 kWh/anno Vettore energetico: \_\_\_\_\_

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V – Volume riscaldato	110,17	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	51,66	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,47	
EP <sub>tot,ed</sub>	64,00	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>tot,ed</sub> /A <sub>sup,ed</sub>	0,0500	-
Y <sub>te</sub>	0,25	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1997		Gas natura	174,00	0,55	η <sub>n</sub>	0,18	115,50
Climatizzazione estiva							η <sub>c</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2005		Energia elettrica	1,00	0,36	η <sub>w</sub>	12,42	61,51
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 151670007518 VALIDO FINO AL 15/10/2019



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Maurizio Villa	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di laurea in Ingegneria	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asserzione sull'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore costituisce dichiarazione, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6490 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 13/10/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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



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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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



Milano, 13 Ottobre 2016

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Maurizio Villa, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 6786 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1516700007516 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	MILANO	Comune	PANTIGLIATE		Indirizzo	VIA COSTANTINO NIGRA, 2			
Sezione		Foglio	5	Particella	680	Subalterni	da		al
Altri Sub.	17								

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

Infrastrutture Lombarde S.p.A.  
(Organismo di accreditamento)

MICROFILM  
P. 10 1000 1987



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

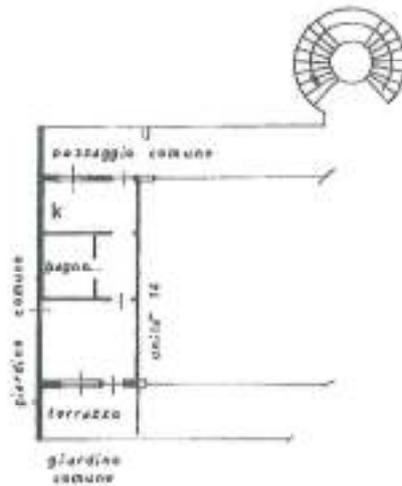
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

10. DICEMBRE 1964 - 11 APRILE 1987 (L. 100)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pantigliate Via Nigra 2  
Ditta Sabbatini Ida nata a Ostra Vetere (AN) il 31-7-1909  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

**PIANO SECONDO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PART. N°

91272

PARTITA 37  
FOGLIO 5  
MAPPALE 680  
SUB. 17

Completata dal ARCHITETTO  
GIANFRANCO CASTELLAZZI  
Iscritto all'Albo de ARCHITETTI 743  
della Provincia di MILANO  
data 2-7-1986  
Firma: *G. Castella*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2016 - Comune di PANTIGLIATE (G316) - Foglio: 5 - Particella: 680 - Subalterno: 17 -  
VIA COSTANTINO NIGRA n. 2 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

10 metri



Dott. ALAN URSO NOTAIO  
Via J.F. Kennedy n. 24  
Tel. 02/51628397 - Fax 02/51628395  
20097 San Donato Milanese

Repertorio n. 33636 Raccolta n. 5751

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilasei il giorno ventotto del mese di luglio

28 luglio 2006

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MILANO 3  
REGISTRATO

In San Donato Milanese, nel mio studio in via Kennedy n. 24.

il 1 agosto 2006

Avanti a me Dottor Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato

n. 11153

Milanese ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, certo dell'identità personale

serie 1T

con Euro 336,00

dei componenti,

il CAPO AREA SERVIZI

sono presenti i signori:

- SANTINI ILDA nata ad Ostra il 6 ottobre 1938, residente a Mediglia, via Cassiopea

n. 5, codice fiscale SNT LDI 38R46 F401R, la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma di vendere un bene personale

ex art. 179 lettera b) del Codice Civile;

- SANTINI MARIA PAOLA nata ad Ostra il 5 agosto 1948, residente a Mediglia, via

Cassiopea n. 14, codice fiscale SNT MPL 48M45 F401B, la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni;

- NATALE GIOVANNI nato a Livorno il 27 dicembre 1962, residente a San Giuliano

Milanese, via Dostoevskij n. 2, codice fiscale NTL GNN 62T27 E625K, il quale dichiara di essere legalmente separato.

Detti signori convengono e stipulano quanto segue:

1) Le signore SANTINI ILDA e SANTINI MARIA PAOLA vendono al signor NATALE GIOVANNI che acquista:

- nel fabbricato in Comune di Pantigliate, via Costantino Nigra n. 2, angolo via Pisacane, l'appartamento al piano secondo, composto di un locale oltre i servizi,

		censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:
		- foglio 5 - mappale 680 sub. 17 - via Costantino Nigra n. 2 - piano secondo -
		categoria A/3 - classe 3 - vani 2 - R.C. Euro 97,09.
		<u>Confini:</u>
		giardino comune, passaggio comune, proprietà di altre ragioni ed ancora giardino
		comune.
		Segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle
		parti comuni del fabbricato.
		2) Quanto in contratto è venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si
		trova, con le relative accessioni e pertinenze.
		3) Il prezzo è stato di comune accordo convenuto in Euro 103.000,00 (centotremila
		virgola zero zero).
		Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma ventidue, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, le
		parti, consapevoli delle conseguenze penali derivanti dalle dichiarazioni false o
		reticenti, dichiarano, a' sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che il suddetto
		prezzo di Euro 103.000,00= viene così pagato e regolato:
		- quanto ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) sono già stati pagati prima d'ora
		dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo assegno bancario non trasferibile
		n. 0725903271-02 tratto in data 3 luglio 2006 su conto corrente in essere presso il
		"Credito Artigiano S.p.A.", agenzia di San Donato Milanese, all'ordine di SANTINI
		ILDA e SANTINI MARIA PAOLA;
		- quanto ad Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) sono già stati pagati prima
		d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo assegno bancario non
		trasferibile n. 0725903272-03 tratto in data 10 luglio 2006 su conto corrente in essere
		presso il "Credito Artigiano S.p.A.", agenzia di San Donato Milanese, all'ordine di

SANTINI ILDA e SANTINI MARIA PAOLA;

- quanto ad Euro 29.140,00 (ventinovemilacentoquaranta virgola zero zero) vengono

pagati a mezzo del ricavato del mutuo concesso oggi alla parte acquirente da

"MELIORBANCA S.p.A.";

- quanto ad Euro 58.000,00 (cinquantottomila virgola zero zero) vengono pagati a

mezzo due assegni circolari non trasferibili n. 6-981973000-08 e n. 6.981973001-09

emessi oggi dal "Credito Artigiano S.p.A.", agenzia di San Donato Milanese,

all'ordine di SANTINI ILDA e SANTINI MARIA PAOLA;

- quanto ad Euro 430,00 (quattrocentotrenta virgola zero zero)

vengono pagati a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 0725903273-04 tratto in

data odierna su conto corrente in essere presso il "Credito Artigiano S.p.A.", agenzia

di San Donato Milanese, all'ordine di SANTINI ILDA;

- quanto ai rimanenti Euro 430,00 (quattrocentotrenta virgola zero zero) vengono

pagati a mezzo assegno bancario non trasferibile n. 0725903274-05 tratto in data

odierna su conto corrente in essere presso il "Credito Artigiano S.p.A.", agenzia di

San Donato Milanese, all'ordine di SANTINI MARIA PAOLA.

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza di saldo

con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, fatto salvo il buon fine dei sopra descritti

assegni bancari di Euro 430,00 (quattrocentotrenta virgola zero zero) ciascuno.

Ai sensi e per gli effetti del medesimo art. 35, comma ventidue, del D.L. 4 luglio 2006

n. 223,

le parti consapevoli delle conseguenze penali derivanti dalle dichiarazioni false o

reticenti, dichiarano, a' sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

\* che la presente cessione immobiliare è stata conclusa senza alcuna spesa di

mediazione.

	A' sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266,	
	la parte acquirente, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 26 aprile 1986	
	n. 131, chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e	
	catastale, sia quella di Euro 12.234,00 (dodicimiladuecentotrentaquattro virgola zero	
	zero) (valore dell'immobile determinato a' sensi dell'art. 52 di cui al citato D.P.R. 26	
	aprile 1986 n. 131).	
	4) La parte venditrice garantisce che quanto in contratto è di sua esclusiva proprietà,	
	libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.	
	Titolo di provenienza per la parte venditrice è costituito dalla successione legittima in	
	morte della signora SABBATINI IDA nata ad Ostra Vetere il 31 luglio 1909 e deceduta	
	a Mediglia il giorno 24 luglio 2002, in vita residente a Pantigliate, giusta dichiarazione	
	di successione presentata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 3, in data 22	
	ottobre 2002 e registrata al n. 2092, devoluta alle figlie SANTINI ILDA, SANTINI	
	MARIA PAOLA e SANTINI MAFALDA, quest'ultima in forza di atto in data 3 ottobre	
	2002 n. 83668/13723 di rep. a rogito Dottor Fulvio Zoppi, Notaio in Milano, ha	
	rinunziato all'eredità.	
	5) La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato e da oggi	
	vantaggi ed oneri relativi saranno a suo rispettivo favore e carico ivi comprese le	
	spese condominiali.	
	6) La parte acquirente si obbliga a rispettare ed a fare rispettare dai suoi aventi	
	causa il vigente Regolamento di Condominio.	
	7) A' sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificata	
	dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare in	
	contratto fa parte di fabbricato edificato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal	
	Sindaco del Comune di Pantigliate in data 20 marzo 1975, Pratica n. 11/1975,	

Protocollo n. 667, seguita da concessione in sanatoria rilasciata dallo stesso

Comune in data 27 marzo 1997, Pratica n. 2576.

8) Le spese e imposte tutte di questo atto, sue an nesse e dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

9) Agli effetti della registrazione del presente atto le parti dichiarano:

- che tra la parte venditrice e la parte acquirente non intercorre alcuno dei rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

- che il trasferimento a titolo oneroso è effettuato a favore di persona fisica da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- che quanto in contratto fa parte di fabbricato destinato ad uso di abitazione non avente caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara:

- di voler stabilire entro diciotto mesi dal presente acquisto la propria residenza in Comune di Pantigliate;

- di non essere titolare nè in via esclusiva nè in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Pantigliate;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, anche in costruzione, acquistati con le agevolazioni previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e dall'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni.

La parte acquirente chiede, a' sensi dell'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168 e

	dell'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche ed integrazioni,	
	l'applicazione dell'imposta di registro ridotta al 3% (tre per cento), a' sensi della	
	Legge 23 dicembre 1999 n. 488 e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.	
	La parte acquirente dichiara di essere consapevole che, in caso di cessione a titolo	
	oneroso o gratuito dell'immobile oggetto del presente atto prima del decorso di un	
	quinquennio da oggi, ovvero di dichiarazioni mendaci, sono dovute le imposte di	
	registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria, oltre ad una soprattassa del 30%	
	delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art. 55 del	
	D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, salvo che essa parte acquirente non riacquisti entro un	
	anno dall'avvenuta alienazione un altro immobile da adibire a propria prima abitazione	
	principale.	
	La parte acquirente dichiara inoltre:	
	- di aver acquistato con atto di vendita in data 13 marzo 2000 n. 25347/6209 di rep. a	
	rogito Dottor Antonio Scalamogna, Notaio in San Giuliano Milanese, registrato a	
	Milano, Atti Pubblici, in data 23 marzo 2000 al n. 8187, la quota di 1/2 (un mezzo) di	
	un appartamento con cantina e box in Comune di San Giuliano Milanese, via	
	Dostoevskij n. 2, chiedendo le agevolazioni previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile	
	1982 n. 168 e dell'art. 2 della Legge 5 aprile 1985 n. 118, loro successive modifiche	
	ed integrazioni, su un prezzo complessivo di Lire 424.000.000	
	(quattrocentoventiquattromilioni), pari ad Euro 218.977,73	
	(duecentodiciottomilanovecentosettantasette virgola settantatré);	
	- di aver trasferito detta quota di immobile con verbale di separazione personale tra	
	coniugi omologato dal Tribunale di Lodi in data 15 giugno 2006 n. 1327/06 R.G. Aff.	
	Cont.	
	La parte acquirente chiede pertanto, a' sensi dell'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998	

n. 448, di portare in detrazione dall'imposta di registro da pagarsi per il presente atto l'importo di Euro 367,00 (trecentosessantasette virgola zero zero) quale parte corrispondente dell'imposta I.V.A. da lui pagata pro-quota in occasione del citato atto di acquisto "agevolato" in data 13 marzo 2000.

Richiesto, ho ricevuto questo atto da me letto ai componenti.

Consta il presente atto di tre fogli scritto in parte da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine otto oltre la presente.

All'originale firmato:

Santini Ilda

Santini Maria Paola

Natale Giovanni

Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso Notaio.

