



**GIUSEPPE  
CAMINITO**  
INGEGNERE

Via Vaniglia, 4 – 20095 Cusano Milanino (MI)

Tel. 02.6133251

Cell. 338.5888244

www.caminitoingegnere.it

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

**ELABORATO PERITALE**

**Banca Popolare di Bergamo s.p.a.**

contro

Creditore iscritto intervenuto: Condominio Aspromonte 45/Alberelle 50 "I Vigneti 9"

**R.G.E. 820/2015**

**Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo**

**Custode Giudiziario: SIVAG**

**Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571*

*C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157*



# SOMMARIO

## Sommario

Identificazione dei beni _____	1
Sommara descrizione del bene _____	2
Stato di possesso _____	3
Vincoli ed oneri giuridici _____	3
Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale _____	4
Attestazione di Prestazione Energetica (APE) _____	4
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa _____	4



## Identificazione dei beni

### BREVE DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina e posto auto coperto** siti in Rozzano Via Aspromonte, al civico, 45 scala E.

Composto da monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e giardino al piano terra; la cantina e il posto auto coperto sono al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> **40,00** circa, computando il portico a 1/3, la cantina a ¼ e il giardino a 1/10.

Il posto auto coperto da valutarsi a corpo misura **14,00** m<sup>2</sup> circa.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestato a:

Con sede in Pedrengo

02092110168

*Appartamento con cantina*

Identificativo catastale: Comune di ROZZANO (MI)

F.	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONS.	UBICAZIONE	R.C.
2	217	36		A/3	4	2,5	Via Aspromonte, 45 piano: T — S1	271,14

**Coerenze appartamento** da Nord-Ovest in senso orario:

altra u.i.u.; ente comune; altra u.i.u.; mappale 205.

**Coerenze cantina** da Nord-Ovest in senso orario:

ente comune; altra u.i.u.; altra u.i.u.; altra u.i.u.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito



*Posto auto coperto*

Identificativo catastale: Comune di ROZZANO (MI)

F.	PART.	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONS.	UBICAZIONE	R.C.
2	217	138		C/6	3	15	Via Aspromonte, 45/1 piano: S1	43,38

**Coerenze posto auto coperto** da Nord-Ovest in senso orario:

altra u.i.u.; corsello carraio comune; altra u.i.u.; mappale 205.

## Sommara descrizione del bene

Si tratta di un appartamento monocale ubicato nella periferia di Rozzano zona Valleambrosia. L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio recente realizzazione con 6 scale (dalla A alla F) di tre piani fuori terra e uno interrato con gli appartamenti al piano terra dotati di giardino. Al piano interrato ci sono cantine, box e posti auto. Si tratta di edifici residenziali di tipo civile. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova alla scala E, al piano terra. Il posto auto è quasi difronte all'uscita della scala F. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 40,00 m<sup>2</sup> commerciali per appartamento con cantina e giardino; di circa 14,00 m<sup>2</sup> per il posto auto. L'ingresso è direttamente sull'unico locale con angolo cottura; da qui si va all'antibagno e al bagno; attraverso la porta finestra si accede al giardino attraverso a un piccolo terrazzamento coperto ove è ubicata la caldaia. Al piano interrato sono ubicati la cantina e il posto auto.

Lo stato di manutenzione è buono anche se l'immobile è inutilizzato da circa 3 anni. Le finiture sono normali. Gli impianti con molta probabilità sono funzionanti e a norma, tuttavia le utenze risultano staccate e non sono stati reperiti i certificati. La caldaia va sicuramente revisionata visto il disuso per più di un anno. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro; i pavimenti in ceramica come i rivestimenti di bagno e angolo cottura; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

Il posto auto coperto è delimitato a terra da linee bianche e identificato con il n. 16.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito



## Stato di possesso

Il bene è attualmente abbandonato e per l'accesso è stato necessario rivolgersi all'ausilio del fabbro.

Al momento del sopralluogo il box risultava abusivamente occupato da altro condomino senza alcuna autorizzazione.

## Vincoli ed oneri giuridici

1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.
  - b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**.
  - c. Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**.
  - d. Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuno**.
2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**
  - a. Iscrizioni: **ipoteca giudiziale** contro ,  
per diritto di proprietà a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa**. In forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 7/12/2013 al n. 6793, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17.12.2013 ai nn. 113520/19956. Importo capitale: € 13.863,62 Interessi: € 1.039,77 spese € 3.096,61 per un totale di **18.000,00 €** riferito limitatamente a corpo unico per appartamento con cantina e posto auto coperto.
  - b. Pignoramenti: **Pignoramento** derivante da atto esecutivo cautelare contro Vi.Esse s.n.c. di Marchesi e Licini per diritto di proprietà a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa.**; in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 19/03/2015 trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II., in data 17.04.2015 ai nn. 34243/22672, riferito limitatamente a corpo unico appartamento con cantina e posto auto coperto.
  - c. Sentenze di fallimento: **nessuno**
  - d. Altri: **nessuno**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito



## Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1. Conformità edilizia – urbanistica: **conforme.**
2. Conformità catastale: **conforme.**
3. Certificato agibilità: **presente.**
4. Potenzialità edificatoria del bene: **nessuna.**
5. Costi regolarizzazione pratica: **nessuna.**

## Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Esiste ed è ancora in corso di validità. L'originale è allegato alla lettera "A" dell'atto di provenienza.

Registrazione Catasto Energetico del 12.08.2009 codice identificativo 1518900016309 limitatamente all'appartamento.

## Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Si tratta di un appartamento monolocale ubicato nella periferia di Rozzano zona Valleambrosia. L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio recente realizzazione con 6 scale (dalla A alla F) di tre piani fuori terra e uno interrato con gli appartamenti al piano terra dotati di giardino. Al piano interrato ci sono cantine, box e posti auto. Si tratta di edifici residenziali di tipo civile. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova alla scala E, al piano terra. Il posto auto è quasi di fronte all'uscita della scala F. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 40,00 m<sup>2</sup> commerciali per appartamento con cantina e giardino; di circa 14,00 m<sup>2</sup> per il posto auto. L'ingresso è direttamente sull'unico locale con angolo cottura; da qui si va all'antibagno e al bagno; attraverso la porta finestra si accede al giardino attraverso a un piccolo terrazzamento coperto ove è ubicata la caldaia. Al piano interrato sono ubicati la cantina e il posto auto.

Lo stato di manutenzione è buono anche se l'immobile è inutilizzato da circa 3 anni. Le finiture sono normali. Gli impianti con molta probabilità sono funzionanti e a norma, tuttavia le utenze risultano staccate e non sono stati reperiti i certificati. La caldaia va

---

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito

---



sicuramente revisionata visto il disuso per più di un anno. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro; i pavimenti in ceramica come i rivestimenti di bagno e angolo cottura; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

Il posto auto coperto è delimitato a terra da linee bianche e identificato con il n. 16.

1) Caratteristiche estrinseche:

- a) ubicazione, rispetto al centro urbano: periferica
- b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: viabilità buona prossimo alla tangenziale ovest; scarsa presenza di mezzi pubblici
- c) opere di urbanizzazione primaria presenti
- d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie a breve distanza
- e) presenza di zone di verde pubblico, parchi, ritrovi presente
- f) presenza di inquinamento, di rumore, nella norma
- g) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze assente
- h) caratteristiche particolari del centro abitato nessuna

2) Caratteristiche intrinseche:

- a) età della costruzione recente (ultimata nel 2009)
- b) tipologia del fabbricato: non intensivo a destinazione residenziale
- c) struttura dell'edificio cemento armato
- d) livello delle finiture presenti medio
- e) presenza e stato degli impianti medio
- f) monolocale
- g) superficie: appartamento 32,40 m<sup>2</sup>; portico verso giardino 9,00 m<sup>2</sup>; giardino 39,60 m<sup>2</sup>; cantina 3,57 m<sup>2</sup> applicando il coefficiente 1 per l'appartamento, 0,30 per il portico, 0,10 per il giardino e 0,25 per la cantina si ottiene una superficie commerciale di 39,95 m<sup>2</sup> che si approssima a **40,00 m<sup>2</sup>**. Il posto auto misura 13,75 m<sup>2</sup> che si approssimano a **14,00 m<sup>2</sup>**.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito



- h) Piano **Terra**, esposizione EST-OVEST, giardino privato , luminosità buona, panoramicità assente.
- i) Non sono presenti spazi condominiali ad uso esclusivo
- j) parcheggio pubblico capiente

### Valutazione

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di **€/m<sup>2</sup> 1.700,00** coincidente con la media tra il valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato ottimo (circa 1.650,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Te.M.A. (1.850,00 € - 5% = circa 1.750,00 €/m<sup>2</sup>). Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene pari a **68.000,00 €**

Per il posto auto di circa 14 m<sup>2</sup>, la stima è a corpo **13.500, €** ottenuto come media tra i valori OMI e quelli Te.M.A.

Complessivamente i beni ammontano a **81.500,00 €**

### Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
- Agenzie e colleghi di zona
- Te.M.A. – FIMAA Milano - 1° semestre 2017

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - **€ 4.075,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali): **nessuna**

Spese condominiali insolute nel biennio per appartamento e box (spese ordinarie annue circa 710,00 € appartamento e 90,00 € box: - **€ 1.690,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** non è possibile

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: SIVAG

Perito: ing. Giuseppe Caminito





**Prezzo a base d'asta**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

81.500,00-(4.075,00+1.690,00) = **75.735,00 €**

Ing. Giuseppe Caminito  
Via Vaniglia, 4 - 20095 Cusano Milanino (MI)  
Tel. 02.6133251  
Fax 338.5888244  
[www.caminitoingegnere.it](http://www.caminitoingegnere.it)



---

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Custode: SIVAG  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

---





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

Dichiarazione protocollo n. MI0657924 del 24/07/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano  
Via Appromonte  
civ. 45

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 217  
Subalterno: 36

Compilata da:  
Ciceri Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Milano  
N. 7783

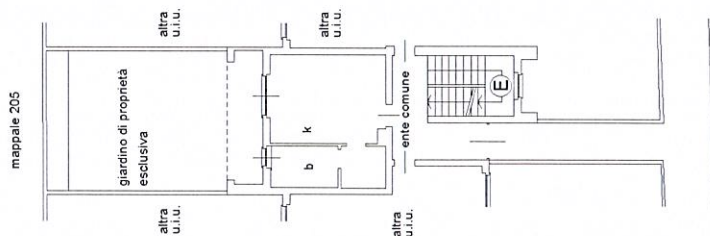
Scheda n. 18  
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

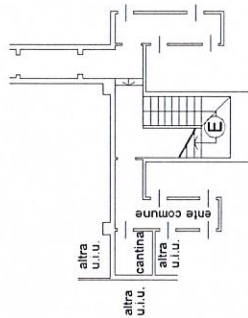
Data: 09/01/2018 - n. T332879 - Richiedente: CMNGPP62T16C351S

Totale schede: 18  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRENO  
H: 2.70 mt.



PIANO INTERRATO  
H: 2.65 mt.





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

Dichiarazione protocollo n. MI0657924 del 24/07/2008

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

Via Aspromonte

civ. 45/1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 217  
Subalterno: 138

Compilata da:  
Ciceri Renato

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N. 7783

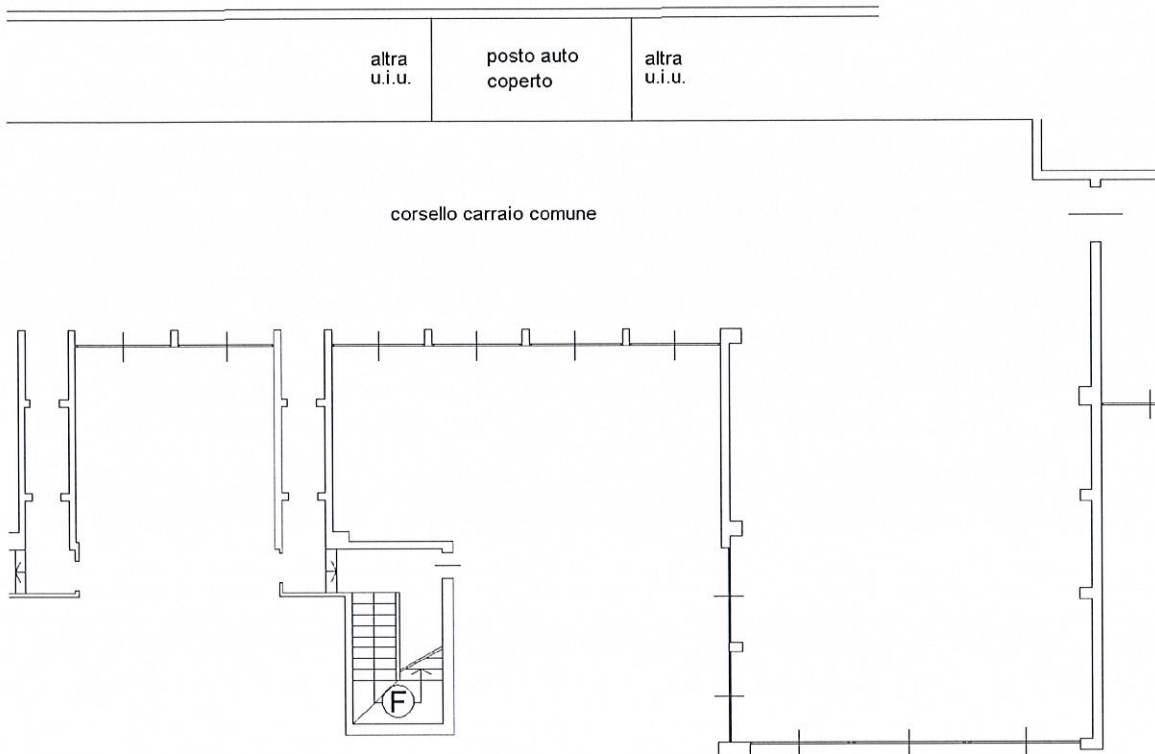
Scheda n. 1

Scala 1:200

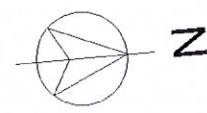
**PIANO INTERRATO**

H: 2.50 mt.

mappale 205



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2018 - Comune di ROZZANO (H623) - < Foglio: 2 - Particella: 217 - Subalterno: 138 >  
Firmato DA: CAMSIPBGM6PPEEISIDV45N1 pmaesr Dal: 09/01/2018 10:45:06 P.A. NG CA 3 Serial#: 4b4d8c54d8045baf08be0e80f47a7339



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2018 - n. T332880 - Richiedente: CMNGPP62T16C351S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





## ALLEGATO A – DESCRIZIONE IMMOBILE

Si tratta di un appartamento monolocale ubicato nella periferia di Rozzano zona Valleambrosia. L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio recente realizzazione con 6 scale (dalla A alla F) di tre piani fuori terra e uno interrato con gli appartamenti al piano terra dotati di giardino. Al piano interrato ci sono cantine, box e posti auto. Si tratta di edifici residenziali di tipo civile. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

L'appartamento si trova alla scala E, al piano terra. Il posto auto è quasi di fronte all'uscita della scala F. Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 40,00 m<sup>2</sup> commerciali per appartamento con cantina e giardino; di circa 14,00 m<sup>2</sup> per il posto auto. L'ingresso è direttamente sull'unico locale con angolo cottura; da qui si va all'antibagno e al bagno; attraverso la porta finestra si accede al giardino attraverso a un piccolo terrazzamento coperto ove è ubicata la caldaia. Al piano interrato sono ubicati la cantina e il posto auto.

Lo stato di manutenzione è buono anche se l'immobile è inutilizzato da circa 3 anni. Le finiture sono normali. Gli impianti con molta probabilità sono funzionanti e a norma, tuttavia le utenze risultano staccate e non sono stati reperiti i certificati. La caldaia va sicuramente revisionata visto il disuso per più di un anno. Il riscaldamento è autonomo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro; i pavimenti in ceramica come i rivestimenti di bagno e angolo cottura; il bagno è dotato dei 4 pezzi con doccia.

Il posto auto coperto è delimitato a terra da linee bianche e identificato con il n. 16.



## ALLEGATO B – FORMALITÀ IMMOBILE

Entrambi i beni hanno le seguenti formalità.

- a. Iscrizioni: **ipoteca giudiziale** contro Vi.Esse s.n.c. di Marchesi e Licini per diritto di proprietà a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa**. In forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 7/12/2013 al n. 6793, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17.12.2013 ai nn. 113520/19956. **Importo capitale: € 13.863,62 Interessi: € 1.039,77 spese € 3.096,61** per un totale di **18.000,00 €** riferito limitatamente a corpo unico per appartamento con cantina e posto auto coperto.
- b. Pignoramenti: **Pignoramento** derivante da atto esecutivo cautelare contro Vi.Esse s.n.c. di Marchesi e Licini per diritto di proprietà a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa.**; in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 19/03/2015 trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II., in data 17.04.2015 ai nn. 34243/22672, riferito limitatamente a corpo unico appartamento con cantina e posto auto coperto.





ALLEGATO C – FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



Foto 1: esterno del condominio





Foto 2: esterno scala E



Foto 3: angolo cottura





Foto 4: ingresso monolocale



Foto 5: bagno





Foto 6: bagno



Foto 7: giardino





Foto 10: cantina



Foto 11: posto auto





Foto 8: portico

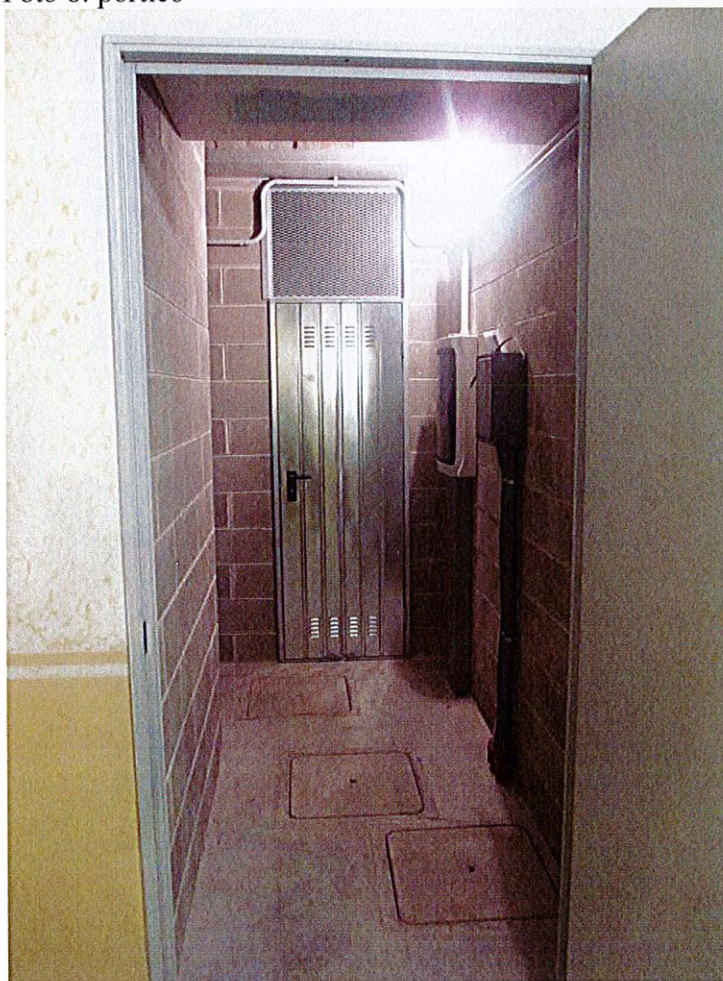


Foto 9: accesso zona cantina



Repertorio 4473

Raccolta 2469

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno sedici del mese di dicembre, in Milano, negli uffici di Aurogest alla via Noto n. 10. -----

Avanti a me, dottor Carlo Magaldi, notaio in Milano, con studio in via Colonna 5 iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

sono comparsi

quale parte venditrice: -----

nella

qualità di procuratore della società, ove si domicilia:

"AUROGEST s.r.l.", con sede in Milano viale Stefini n. 20, capitale euro 10.200,00 codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro Imprese di Milano 10706840153, R.E.A. n. 1397796,

il quale interviene in forza dei poteri a lui conferiti dall'amministratore unico (dotato per norma statutaria di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione), giusta procura per notaio Massimo Petrillo Giannini, di Milano, del 19 luglio 2006, rep. 35712/6076, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano/6 il 20 luglio 2006 al n. 5781, Serie 1, allegata all'atto in mia autentica del 22 gennaio 2007, n. 3200 di repertorio, conservato nella mia raccolta al n. 1474;

quale parte acquirente: -----

REGISTRAZIONI  
Agenzia delle Entrate  
MI 4130/4

DATA 30/12/2006

VALORE 28108/11

EURO 734,00

SPEDIZIONE ALLA CONSERVAZIONE  
DELL'ATTO IN DATA 31/12/2006  
REG. UNICO N. 18521  
PARTICOLARE N. 116515  
ESATTE € 734,00



persona di:

... soci-amministratori della società, ove si domiciliano,  
con poteri di amministrazione esercitati nella forma ordinaria  
a firma singola e in quella straordinaria a firma congiunta.  
Componenti, della cui identità personale io notaio sono certo.

**Premesso**

Che, giusta atto di compravendita per autentica notaio Massimo Petrillo Giannini, di Milano, del 4 febbraio 2004, n. 31009 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano/6 il 9 febbraio 2004 al n. 1463/1T, trascritto a Milano/2 il 10 febbraio 2004 ai nn. 16177/8668, "AUROGEST S.r.l." ha acquistato, in Comune di Rozzano, frazione Valleambrosia, più lotti di aree edificabili, tra cui l'area edificabile convenzionalmente denominata "LOTTO 1", catastalmente distinta al foglio 2 mappale 202 di are 54.67 e al foglio 9 mappali 585 et 590 rispettivamente di are 0.38 e 0.25, modificati per allineamento mappe in 215 et 216 del foglio 2 e fusi nel mappale 202, che modificava la sua consistenza in are 55.30 e diveniva - in esito al tipo mappale n. 617364.1/2008 del 10/07/2008 in Atti dal 10/07/2008 (protocollo n. MI0617364) - mappale urbano 217 del foglio 2 diviso in 163 subalterni a partire dal n. 1, quale identificativo catastale dei beni comuni non censibili,





e a continuare per le unità immobiliari urbane nei successivi identificativi, con numerazione e relativa categoria catastale indicati nel prospetto che segue: -----

subalterni dal 2 al 74: unità immobiliari in categoria A3

subalterni dal 75 al 153: unità immobiliari in categoria C6

subalterni dal 154 al 161: unità immobiliari in categoria C2

Subalterni 162 et 163: unità immobiliari in categoria C6

Che il riferito lotto era parte del piano integrato di intervento finalizzato alla riqualificazione della frazione di Valleambrosia regolato dalla convenzione di cui all'atto per notaio Eleonora Sciarrone, di Rho, del 29 gennaio 2004, rep. 11361/3835, registrato a Rho il 16 febbraio 2004 al n. 38/1V, trascritto a Milano/2 il 24 febbraio 2004 al nn. 23479/12354.

Che sul "LOTTO 1" (mappale urbano 217) "AUROGEST S.r.l.", a seguito di regolare permesso di costruzione e relative varianti, elencate in seguito sub art. 6, ha edificato un complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa, composto dai fabbricati distinti in "Stecca A" e "Stecca B" e da un unico piano entroterra destinato a boxes e posti auto privati, a cantine (in parte, collegate direttamente all'unità abitativa soprastante), e a servizi generali condominiali. -----

La Stecca A ha accesso pedonale da via Aspromonte 45 ed è composta da tre piani fuori terra serviti da sei corpi scala.

La Stecca B ha accesso pedonale da via Alberelle 50 ed è composta da due piani fuori terra serviti da quattro corpi scala.



L'accesso carraiò avviene da via Aspromonte civico 45/1 per la "Stecca A", da via Alberelle civico 50/1 per la "Stecca B".

Che il predetto LOTTO 1, unitamente ai limitrofi lotti "2" "3" "4" "5", andrà a costituire la "RESIDENZA I VIGNETI 9".

Che, in previsione della vendita frazionata del "LOTTO 1", è stato redatto apposito regolamento di condominio, allegato, una a relativa tabella millesimale ed elaborato planimetrico, al mio atto del 14 ottobre 2008, rep. 3960/2044, registrato alla Agenzia delle Entrate di Milano/4 in data 19 ottobre 2008 al n. 22381/1T, trascritto il 20 detti ai nn. 156516/100477.

**Tutto ciò premesso**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto

**si conviene e stipula**

quanto segue: -----

**Art. 1. - Consenso negoziale**

"AUROGEST" s.r.l.", come sopra rappresentata, vende in piena proprietà

che, a mezzo dei suoi soci-amministratori intervenuti in forza dei poteri in comparsa enunciati, accetta ed acquista, in

**Comune di ROZZANO località Valleambrosia**

via Aspromonte 45, rampa garage civico 45/1, nel complesso denominato "RESIDENZA I VIGNETI 9" e precisamente nel LOTTO 1:

- appartamento, ad uso abitazione, al piano terreno, Scala B nel fabbricato "Stecca A", con annessa area scoperta adibita a giardino sul lato ovest e annesso vano cantina al piano inter-



rato, in catasto classato per vani 2,5 (due virgola cinque) di  
consistenza; -----

- posto auto coperto, di pertinenza, al piano interrato, nel  
fabbricato "Stecca A", in catasto classato per metri quadri 15  
(quindici) di consistenza. -----

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano Agenzia del  
Territorio di Milano con i seguenti rispettivi dati: -----

Foglio 2 (due) -----

Particella 217 (duecentodiciassette) -----

Subalterno 36 (trentasei) -----

via Aspromonte n. 45 piano T-S1 Scala E Edif A Categoria A/3

Classe 4 Consistenza vani 2,5 Rendita euro 271,14; -----

Foglio 2 (due) -----

Particella 217 (duecentodiciassette) -----

Subalterno 138 (centotrentotto) -----

via Aspromonte n. 45/1 piano S1 Edif A Categoria C/6 Classe 3

Consistenza mq 15 Rendita euro 43,38. -----

Coerenze, in contorno, da nord procedendo in senso orario:

- dell'appartamento con annessa area a giardino: appartamento  
e giardino subalterno 37, corpo scala E, appartamento e giar-  
dino subalterno 35, mappale 205; -----

- della cantina: ente comune, cantina subalterno 41, cantina  
subalterno 29, box-autorimessa subalterno 95; -----

- del posto auto: posto auto subalterno 137, -corsello carraio,  
posto-auto subalterno 139, mappale 205. -----



4.

A dette unità segue e compete la proporzionale quota di  
comproprietà sugli enti comuni condominiali, quali indicati  
all'art. 3 del regolamento di condominio, in ragione di mil-  
lesimi: -----

- 7,3400 / appartamento e cantina; -----
- 1,5300 / posto-auto. -----

**Art. 2. - Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale**

A corrispettivo della vendita è stato convenuto dai contraenti  
il prezzo complessivo di euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), oltre IVA di euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00), di cui: -----

- euro 51.268,39 (cinquantunomiladuecentosessantotto/trentanove), che parte acquirente ha corrisposto a parte venditrice con i mezzi di pagamento specificati al successivo art. 8;

- euro 97.231,61 (novantasettemiladuecentotrentuno/sessantuno), quale residuo capitale al 30/11/2009 della quota n. 17 di originarie euro 100.000,00 - nel frazionamento del mutuo Banca Intesa (Partitario 6632558) garantito da ipoteca, iscritta a Milano/2 in data 29 aprile 2005 ai nn. 61211/14388 e di cui all'atto per notaio Massimo Petrillo Giannini, di Milano, del 20 aprile 2005, rep. 33284/5662, registrato in esenzione all'Agenzia delle Entrate di Milano/6 il 28 detti al n. 3627/1T, annotata di frazionamento in data 6 ottobre 2008 al nn. 144895/23173 in dipendenza dell'atto a mio rogito del 3 ottobre 2008, rep. 3954/2041, registrato in esenzione all'A-



genzia delle Entrate di Milano/4 il 5/10/2008 al n. 21155/1T,  
che parte venditrice accolla a parte acquirente, che l'accetta  
integralmente dichiarando di conoscerne tassi, durata e condi-  
zioni applicate, anche per oneri di commissioni e spese varie.  
Per quanto sopra, e salvo il buon fine dell'avvenuto collo  
di mutuo, parte venditrice rilascia quietanza dell'intero  
prezzo e rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

#### **Art. 3. - Stato dei beni**

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono vendute a corpo,  
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova-  
no, ben noto ed accetto alla parte acquirente, con tutti gli  
inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze,  
fissi ed infissi, servitù attive e passive, se e come existen-  
ti, così come spettano e competono, per titolo e possesso, a  
parte venditrice, alla quale parte acquirente subentra in pre-  
ciso stato e luogo. -----

#### **Art. 4. - Immissione in possesso**

Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da  
oggi, eppertanto da oggi saranno a rispettivo favore e carico  
di parte acquirente utilità e oneri relativi, fermi restando a  
carico di parte venditrice eventuali ratei passivi per impo-  
ste, tasse e contributi in genere, in precedenza maturati, pur  
se posti in riscossione in epoca successiva. -----

#### **Art. 5. - Garanzie**

Parte venditrice garantisce che quanto in contratto è nella



sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione, per: -----

- i normali vincoli condominiali, in dipendenza e per effetto della vendita frazionata delle singole unità immobiliari;
- i vincoli di Piano Regolatore; -----
- gli obblighi dipendenti dalla convenzione edilizia, in premessa citata; -----
- l'ipoteca cautelante il mutuo come sopra accollato. -----

Parte venditrice presta, pertanto, le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestie in genere. -----

Sulla sicurezza degli impianti negli edifici regolamentata dal DM 22/01/2008 n. 37 modificato dal DL 25/06/2008 n. 112 che abroga l'art. 13 del DM, parte venditrice garantisce la rispondenza alla vigente normativa in materia degli impianti, sia di quelli installati nel condominio che di quelli installati nelle singole unità, e dichiara di avere consegnato all'amministratore del condominio e ora a parte acquirente idonea certificazione di conformità con documentazione tecnico-amministrativa e libretti di manutenzione se richiesti.

**Art. 6. - Normativa urbanistica e certificazione energetica**

In relazione alla legge 28/02/1985 n. 47, ora riportata nel T.U. sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001), e alla vigente normativa in materia, parte venditrice dichiara: -----

- che il LOTTO 1 è stato realizzato in base al permesso edili-



zio del 30 marzo 2004 n. 4460 e successive varianti di cui alle denunce di inizio attività (DIA) presentate in data:

-- 3 agosto 2006, per diversa distribuzione d'unità abitative, modifiche di sagoma, di falda di copertura e di facciata;

-- 9 maggio 2007, prot. 23294, per recupero sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005; -----

-- 6 agosto 2008, per lievi modifiche e sistemazione di facciata, e lievi modifiche interne; -----

- che, successivamente alle citate D.I.A., non sono stati apportati interventi richiedenti apposito titolo abilitativo, e non sono stati adottati, relativamente alle unità immobiliari in atto, provvedimenti sanzionatori contemplati dall'art. 41 della citata legge 47/1985; -----

- che è stata comunicata la fine lavori il 24 settembre 2008;  
- che alla stessa data è stata richiesta l'agibilità corredata di documentazione prescritta dagli artt. 24 et 25 del citato D.P.R. 380/2001. -----

Riguardo all'agibilità, parte venditrice, nel garantire la perfetta esecuzione dei lavori di costruzione, senza difetti e vizi (riferiti anche al suolo), riconosce di aver espletato tutte le formalità volte al suo ottenimento, sollevando parte acquirente da qualsiasi onere e responsabilità. -----

Riguardo alla vigente normativa in materia di efficienza energetica nell'edilizia, parte venditrice produce l'attestato di certificazione energetica del 12 agosto 2009 prot.



1518900016309, presentato in Comune il 13 agosto 2009, che, previa esibizione e lettura da me datane alle parti, allegasi al presente atto per formarne parte integrante sub "A". -----

Parte venditrice precisa che, dalla data di registrazione nel catasto energetico, l'immobile dotato di attestato non ha subito interventi modificativi nella prestazione energetica, e, degli immobili venduti, non sono attestabili di certificazione la cantina ed il posto-auto. -----

#### **Art. 7. - Patti speciali**

Parte acquirente prende atto che la società venditrice, al fine di portare a termine il suo intervento e in particolare al fine di ottemperare a quanto richiesto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Rozzano, si riserva:

- a) il diritto di disporre delle aree attualmente non edificate nel modo che essa riterrà più opportuno a suo insindacabile giudizio, con facoltà, previo frazionamento, di cedere dette aree a terzi ed eventualmente di costituire necessarie ed opportune servitù, anche gratuitamente; -----
- b) la proprietà dell'eventuale volumetria eccedente quella utilizzata per l'edificazione del complesso; -----
- c) il diritto di costituire, a carico e/o a favore degli altri fabbricati, eventuali servitù di qualsivoglia genere;
- d) il diritto di passaggio sia pedonale che carraio con qualsiasi mezzo di qualsiasi dimensione, di sosta e ingombro, di allacciamento alle utenze condominiali, idriche, elettriche,





del gas, fognarie, telefoniche e citofoniche, e di intervento in genere nei fabbricati del complesso; -----

e) il diritto di eseguire, sia nelle parti comuni dei fabbricati che nelle unità di sua proprietà, tutte le opere che si rendessero necessarie per ottenere la licenza di agibilità, o utili a migliorarne il godimento o la destinazione. -----

Le parti si danno reciprocamente atto che nel sottosuolo condominiale vi è il passaggio di cavi e condotte di collegamento: AEM, Telecom, fognatura, acqua potabile, gas metano, rete citofonica, e antenna televisiva centralizzata, che, attraversando le parti comuni condominiali del mappale 217, costituiscono, a favore di tutte le unità del complesso, le necessarie servitù, per il passaggio delle reti relative ai seguenti impianti tecnologici; -----

- rete di distribuzione gas; -----
- impianto messa a terra; -----
- impianto elettrico di illuminazione delle parti comuni;
- rete di distribuzione acqua potabile; -----
- impianto elettrico per utenze private; -----
- rete telefonica; -----
- rete acque pluviali; -----
- rete acque piovane; -----
- rete antincendio idranti box; -----
- rete fognatura acque nere. -----

Parte acquirente si obbliga, per sè e suoi aventi causa a



4.1

qualunque titolo, ad osservare le norme del regolamento di condominio, accettando la nomina ad amministratore del condominio per il primo esercizio di persona idonea e qualificata dello "STUDIO MAGENTA 83 S.R.L.", con sede e uffici a Milano.

Parte acquirente assume a proprio carico, in ragione dei millesimi di comproprietà, l'importo dovuto alla "RAS - Riunione Adriatica di Sicurtà S.p.A." per la polizza globale fabbricati n. 065295584, nella quale subentra alla parte venditrice ad ogni effetto di legge per gli obblighi e diritti derivanti, e riconosce di aver effettuato con esito soddisfacente il collaudo di tutti gli impianti tecnologici, per i quali, come già detto, la società venditrice ha rilasciato idonea certificazione di conformità alle leggi vigenti. -----

Parte acquirente si obbliga, sin d'ora, per sé e aventi causa, ad accettare, riconoscere, osservare e far osservare il regolamento comprensoriale del supercondominio, che dovrà essere predisposto, unitamente alle tabelle millesimali, dalla società venditrice, cui la parte acquirente conferisce in merito mandato speciale irrevocabile. -----

L'amministratore del supercondominio, nominato per la prima volta dalla venditrice, resterà in carica fino alla fine dell'esercizio successivo alla nomina. -----

Fino alla redazione del regolamento di supercondominio e relative tabelle millesimali, le spese di gestione e manutenzione dei beni comuni al supercondominio saranno suddivise a cura



dell'amministratore tra i vari condomini. -----

Parte acquirente conferisce fin d'ora mandato irrevocabile alla società venditrice, affinché la stessa abbia ad identificare catastalmente le aree e i beni del supercondominio.

**Art. 8. - Dichiarazioni a'sensi dell'art. 35/22 D.L 223/2006**

-----  
----- parte venditrice -----  
-----

----- acquirente di -----  
-----

chiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci: -----

- che l'importo dichiarato versato al superiore art. 2 di euro 135.000,00 è stato - una ad I.V.A. di euro 13.500,00 - così corrisposto: -----

euro 51.268,39 (cinquantunomiladuecentosessantotto/trentanove),

a mezzo due assegni circolari, non trasferibili, all'ordine parte venditrice: di euro 42.268,39 emesso in Urbino Sant'Alexandria 15/12/2009 da UBI Banca Popolare di Bergamo, Cab 11249, n. 7200019586-06; di euro 9.000,00 emesso in Gorle 15/12/2009 da Intesa Sanpaolo, Cab 20091, n. 3204000154-04; -----

- che la differenza di euro 97.231,61 è stata imputata ad accollo mutuo ed è stata regolata sub art. 2 al quale si rinvia;

- che la presente compravendita non è avvenuta per il tramite di agenzia immobiliare di mediazione. -----

**Art. 9. - Valutazione automatica in esito a procedura DM 701**

Al fini fiscali le parti dichiarano che intendono avvalersi delle disposizioni del 1° comma art. 12 D.L.14 marzo 1988 n.



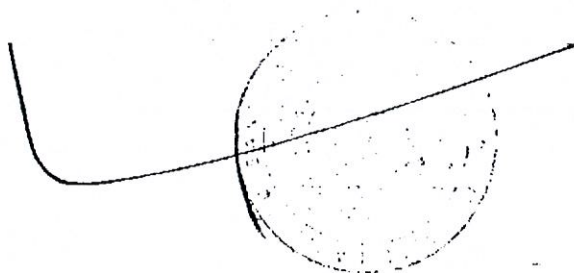
70 convertito con modificazioni con L. 13 maggio 1988 n. 154.

**Art. 10. - Spese**

La presente vendita è soggetta ad I.V.A., in quanto effettuata da impresa costruttrice nei quattro anni dalla fine lavori.

Spese, imposte e tasse del presente atto sono come per legge.

Di quest'atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su *quattordici* facciate di quattro fogli, ho dato lettura alle parti, che lo sottoscrivono, essendo le ore *quindici e minuti ventisette*.



pin: energia



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.06.19

Prot. 15189-000163-09

Validità fino al 12/08/2019

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI



### Specifiche dell'immobile

Comune: **Rozzano (Milano)**  
Indirizzo: **via Aspromonte, 45**  
Foglio - particella - sub.: **Foglio 2; Part. 217; Sub. 38**  
Nome intestatario: **Aurogest srl**  
Oggetto dell'intervento: **compravendita**  
Destinazione d'uso: **E.1(1,2)**  
Anno di costruzione: **2008**  
Progettista: **Studio Attanasio - Ciceri**  
Direttore Lavori:  
Costruttore: **SBN costruzioni spa**  
Soggetto certificatore (n.): **dott. ing. Claudio Pusceddu (872)**

### Dati generali

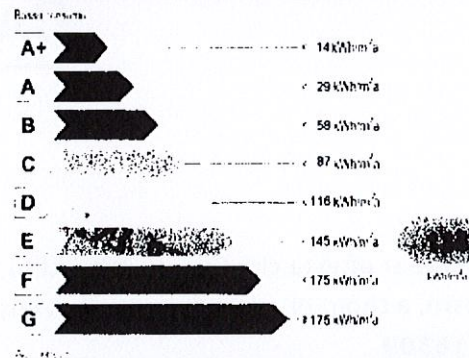
Zona climatica: **E**  
Gradi Giorno: **2404**  
  
Volume lordo riscaldato: **115,23** m<sup>3</sup>  
Superficie utile riscaldata: **24,93** m<sup>2</sup>  
Trasmittanza media involucro: **0,51** W/m<sup>2</sup>K  
Trasmittanza media copertura: **0,81** W/m<sup>2</sup>K  
Trasmittanza media basamento: **0,18** W/m<sup>2</sup>K  
Trasmittanza media serramenti: **2,11** W/m<sup>2</sup>K  
Tipologia impianto riscaldamento: **Gen. multistadio/modulante**  
Vettore energetico: **Metano**

### Principali indicatori di prestazione energetica

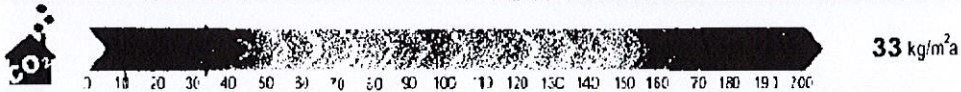
Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP<sub>i</sub>: **135** kWh/m<sup>2</sup>a  
Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E<sub>s</sub>: **76,2** kWh/m<sup>2</sup>a  
Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E<sub>e</sub>: **28,9** kWh/m<sup>2</sup>a  
Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP<sub>w</sub>: **30,1** kWh/m<sup>2</sup>a  
Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP<sub>t</sub>: **165,1** kWh/m<sup>2</sup>a  
Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E<sub>r,fa</sub>: **0** kWh/m<sup>2</sup>a

### Classe energetica

### zona climatica



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



### Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

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

### Note

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

Comune di Rozzano

Punti Energia Scrl  
Tel. 02 4548 7126 - Fax 02 3658 6040  
e-mail: info@cened.it  
web: www.cened.it



RICEVUTA  
**CATASTO ENERGETICO**

Milano, 12 Agosto 2009

Con la presente si attesta che **Claudio Pusceddu**,  
ha corrisposto, a titolo di contributo per il deposito della pratica di certificazione n.  
**1518900016309**  
la somma di €10,00 secondo quanto previsto al punto 12.7 della DGR VIII/8745.  
L'attestato ha validità fino al 12/08/2019.

Cestec Spa  
Organismo di accreditamento



[www.cestec.it](http://www.cestec.it)





## **Archivio notarile distrettuale di Milano**

**Si certifica che la presente copia su supporto informatico di complessive n. 16 (sedici) pagine (esclusa la presente) è conforme all'originale cartaceo regolarmente sottoscritto e custodito in questo Archivio.**

**Si rilascia al richiedente ing. Giuseppe Caminito in esenzione dall'imposta di bollo per uso consulenza tecnica d'ufficio (Tribunale di Milano R.G.E. 820/2015) 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. 425  
In data 17.01.2018  
Totale riscosso: Euro 48,00**

**MILANO, oggi 23 gennaio 2018**

**Per il Sovrintendente  
IL CONSERVATORE DELEGATO  
D.ssa Fina Maria Romano**



