
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Commercio e Industria Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1214/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001/Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Mario Belluomo
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via Moscova 48 - Milano
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: gemabel@tiscali.it
Pec: mario.belluomo@geopec.it

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode: da nominare
Perito: Geom. Mario Belluomo

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



5. Comproprietari

Proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

- ISCRIZIONE del 30/07/2004 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 19/07/2005 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 07/03/2011 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- ISCRIZIONE del 10/03/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO.
- TRASCRIZIONE del 06/07/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

8. Prezzo

Bene: - Milano (Milano) via Tadino, 5.

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 840.000,00

Prezzo da occupato: € 630.000,00



INDICE SINTETICO Lotto 001

1. Dati Catastali

Negozio/Ristorante in Milano, via Tadino, 5

Dati Catastali: Foglio 314 Mappale 173 Sub. 705 Z.C. 2 cat C/1 cl consistenza
136 mq R.C. 8.512,86.

Coerenze: in senso orario da nord:
cortile condominiale, androne dello stabile, via Tadino, immobile di via P. Castaldi 27.

2. Possesso

Attività di ristorazione gestita dal proprietario con i familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

E' possibile l'accesso da soggetti diversamente abili.

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Come da allegato estratto del fascicolo delle Parti (all.11) i creditori iscritti sono:

- [REDACTED] (creditore);
- [REDACTED] creditore iscritto non intervenuto);
- [REDACTED] creditore iscritto non intervenuto).



INDICE SINTETICO Lotto 002**1. Dati Catastali**

Appartamento in Milano, via Lecco, 6

Dati Catastali: Foglio 314 Mappale 111 Sub. 7 Z.C. 2 cat A/4 cl 4 mq 24 R.C.
151,06€.

Coerenze: da Nord in senso orario:

Cortile condominiale, vano scala, parti comuni, altre proprietà su due lati.

2. Possesso

L'immobile è in uso ai proprietari e viene adibito a foresteria per il personale al servizio del ristorante di loro proprietà sito nelle vicinanze.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lo stabile è dotato di ascensore è possibile l'accesso all'appartamento da soggetti diversamente abili.

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Come da allegato estratto del fascicolo delle Parti (all. 11) i creditori iscritti sono :

- [REDACTED] (creditore);
- [REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto);
- [REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto).

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode: da nominare
Perito: Geom. Mario Belluomo

Pag. 4
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



5. Comproprietari

Proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] e della Signora [REDACTED] in ragione del 50% ciascuno.

6. Misure Penali

Nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

- ISCRIZIONE del 28.09.2001 R.P. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 30/07/2004 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 19/07/2005 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 06/07/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

8. Prezzo

Bene: - Milano (Milano)

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 78.000,00

Prezzo da occupato: € 59.000,00



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione

La relazione si riferisce alla proprietà esclusiva del Sig. ██████████ che consiste in una porzione del negozio/ ristorante denominato ██████████ sito in via Tadino 5 che viene descritta al **lotto 1**;

Segue poi, la descrizione della proprietà che il suddetto Sig. ██████████ unitamente alla consorte ██████████, detiene in parti eguali in via Lecco 6 costituita da un mini alloggio descritto al **lotto 2**.

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La porzione di ristorante oggetto di stima è costituita da tre locali con affaccio su via Tadino facente parte dell'immobile, di 4 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto reso abitabile, al civico n.5 (foto n.18), nonché dai vani cantina sottostanti collegati tramite scala interna come visibile dalle allegare planimetrie (all.1 e 2).

Nel dettaglio, al piano terreno si trovano tre vani (foto da 1 a 7), la cucina (foto 8 e 9) ed un piccolo vano wc per il personale (foto 10 e 11) con un'altezza dei locali di m. 4,45; al piano cantinato si trovano quattro vani d'altezza variabile da 2,20 a 2,95 m, adibiti a deposito per vettovaglie (foto 12 e 13), celle frigorifere (foto 14 e 15) etc. oltre a due vani wc con antibagno al servizio dei clienti (foto 16 e 17).

Attualmente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati la porzione ristorante di ristorante oggetto di C.T.U. risulta così censita:

Fg. 314 Mapp. 173 sub. 705 Z.C.2 Cat C/1 al n. consist.136 mq R.C. 8.512,86 (all. 3).

Coerenze in senso orario da nord:

cortile condominiale, androne dello stabile, la via Tadino, immobile di via P. Castaldi 35.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I locali in esame sono siti a poca distanza da piazza Oberdan e dalla via Vittorio Veneto da cui si dirama la via Tadino verso Nord. Ci troviamo in una zona centrale della città caratterizzata da palazzi d'epoca di fine ottocento primi novecento di quattro, cinque piani fuori terra con caratteristiche architettoniche omogenee, adibite a residenza di tipo economico con forte presenza di esercizi commerciali al dettaglio per tutte le tipologie merceologiche che si integrano con le zone commerciali di Corso Buenos Aires, strada parallela e vicina a via Tadino.

Vi è notevole difficoltà di parcheggio in tutte le ore della giornata, sono presenti molti locali di ristorazione anche etnici data la forte presenza di cittadini extracomunitari.

Nelle immediate vicinanze si trova la MM1 oltre alle linee tranviarie 9/1/5/33.



3. STATO DI POSSESSO:

Il locale è in uso al proprietario ed ai suoi famigliari che gestiscono l'attività di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici:**

- ISCRIZIONE del 30/07/2004 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 19/07/2005 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 07/03/2011 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- ISCRIZIONE del 10/03/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO.
- TRASCRIZIONE del 06/07/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sino a tutto il 27/06/2016 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. (all. 4)

N.B. Come rilevabile al successivo punto 6 vennero acquistati i sub.1 e 19 del Mapp. 173; successivamente in data 28.05.2005. Il proprietario provvede ad unire le due porzioni adiacenti dalla fusione derivò il sub. 705.

Pertanto alcune trascrizioni/iscrizioni figurano eseguite a carico dei sub. 1 e 19 oltre a carico del sub. 705.

4.3 Misure Penali:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si allega alla relazione il certificato energetico (all.5) redatto in data 08.11.2012.

La situazione debitoria nei confronti del condominio come da indicazioni dell'amministratore pro tempore ammonta a € 9.830,00 sino a tutto il 10.09.2016 (all.6).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI:**

Con atto Notaio Salvatore D'Ippolito del 30/07/2004 Rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai n. [REDACTED] la Soc. [REDACTED] cedeva l'intera quota del diritto di piena proprietà dei beni di cui al Fg. 314 Mapp. 173 Sub. 1 e 19 al Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni come da atto di compra-vendita in data 23/07/2004. (all.7)

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:Relativamente al Sub.1 del Mapp.173

La Soc. [REDACTED] acquista da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Alessi in data 27/1 Rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diventa proprietaria per

1. Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 22/06/1979 al n. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] il 04/02/1982 ai n.ri [REDACTED];
2. Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 03/12/1979 al n. [REDACTED], trascritta a [REDACTED] il 28/07/1981 ai n.ri [REDACTED];
3. Atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Alessi in data 11/01/1984 Rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il 06/02/1984 al n.ri [REDACTED]

Relativamente al Sub.19 del Mapp.173

La Soc. [REDACTED] acquista con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Alessi in data 14/04/1999 Rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il 22/04/1999 al n.ri [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diventa proprietario per

1. Successione in morte di Vieri Luigi apertasi in data 14/12/1978, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 22/06/1979 al n. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] il 04/02/1982 ai n.ri [REDACTED];
2. Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 03/12/1979 al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] il 28/07/1981 ai n.ri [REDACTED];
3. Atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Alessi in data 11/01/1984 Rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Le ricerche sono state svolte presso i vari uffici di competenza- archivio storico, catasto, ufficio tecnico comunale, ufficio condoni.

Con le ricerche fatte all'archivio storico si è accertato che l'edificazione risale al 1895 (all.8 a e 8 b) Nel periodo Intercorso tra la costruzione ed il 1939 fu aggiunta la porzione di fabbricato verso corte ove ora è posizionata la cucina come visibile sulla riproduzione della scheda catastale del 1939. (all.9)

Al fini urbanistici quanto rappresentato nelle planimetrie del 1939 è da considerarsi al pari di un progetto regolarmente approvato.

Di conseguenza, confrontando la planimetria del '39 con lo stato di fatto esistente (all.1 e 2) si notano alcune difformità che, dalle ricerche eseguite, non risulta siano state segnalate e/o autorizzate dai competenti uffici.

Pur limitando l'esame della liceità delle opere eseguite con gli ultimi interventi: (cambio di destinazione d'uso del sub. 19 e fusione dello stesso con il sub.1) la ricerca presso l'ufficio Condoni ha permesso di accertare che è stata presentata una domanda di condono in data 03.08.2004 P-G. 831121/2004 conclusasi con un diniego in quanto ritenuta non ricevibile.

Perciò sia la fusione (sub.19 + sub.1) che il cambio di destinazione d'uso sono da ritenersi "abusivi edilizi".

7.1 Conformità edilizia

Non vi è conformità edilizia a causa dei vari interventi edilizi eseguiti a più riprese.

Per la regolarizzazione si può procedere con una domanda di concessione in sanatoria che può comprendere eventualmente anche altre difformità per opere interne non regolarizzate in precedenza il che comporta una sanzione di € 516; nella stessa procedura si deve anche chiedere il cambio di destinazione d'uso del Sub. 19 da residenziale a commerciale con il versamento di circa € 6.000 per oneri di urbanizzazione, e costo di costruzione, altri € 1.600 circa da versare al Comune per sanzione a cui dovranno essere aggiunti i compensi professionali per la redazione della sanatoria della relazione di staticità delle strutture per alcuni interventi eseguiti.

Il costo totale preventivabile di € 12/13.000



7.2 Conformità catastali

A seguito delle sopracitate domande di condono, in data 28.10.2005 fu presentata una scheda al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la fusione del sub. 1 e 19 originando il sub. 705 (all. 10) in modo errato in quanto in essa è stato totalmente omissso e di conseguenza non censito l'intero piano cantina che in realtà è di pertinenza del ristorante come risulta dalle planimetrie (all.1a e 2), che rappresentano lo stato di fatto.

Pertanto non vi è conformità catastale.

Descrizione: di cui al punto A

La porzione di ristorante oggetto di stima è costituita dai locali con affaccio su via Tadino facente parte dell'immobile, di 4 piani fuori terra oltre al piano sottotetto reso abitabile, al civico n.5 (foto n.18), nonché dai vani cantina sottostanti collegati tramite scala interna come visibile dalle allegare planimetrie (all.1 e 2).

Nel dettaglio, al piano terreno si trovano tre vani (foto da 1 a 7), la cucina (foto 8 e 9) ed un piccolo vano wc per il personale (foto 10 e 11) con un'altezza dei locali di m. 4,45; al piano cantinato si trovano quattro vani d'altezza variabile da 2,20 a 2,95 m, adibiti a deposito per vettovaglie (foto 12 e 13), celle frigorifere (foto 14 e 15) etc. oltre a due vani wc con anti-bagno al servizio dei clienti (foto 16 e 17).

Attualmente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati la porzione ristorante di ristorante oggetto di C.T.U. risulta così censita:

Fg. 314 Mapp. 173 sub. 705 Z.C.2 Cat C/1 al n. consist.136 mq R.C. 8.512,86 (all. 3)

Coerenze in senso orario da nord:

cortile condominiale, androne dello stabile, la via Tadino, immobile di via P. Castaldi 35.



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione sono state assunte le necessarie informazioni da varie fonti, sono state anche considerati alcuni aspetti specifici quali la scarsa offerta in vendita di spazi commerciali in zona, la dimensione dell'immobile, la disponibilità di spazi accessori al piano cantina che si è ritenuto equo valutare in ragione dell'ottanta per cento la zona w.c., ed al cinquanta per cento gli spazi a deposito.

Si è considerato altresì che la porzione di ristorante oggetto di stima, anche se fosse separata dai locali adiacenti facenti parte dell'immobile di via P. Castaldi 35, (ft. 19), risulterebbe una unità commerciale autonoma e perfettamente funzionale alla destinazione di ristorante o ad altro utilizzo, effettuando interventi di manutenzione ordinaria non eccessivamente onerosi.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano(MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Ter torio- II semestre 2015.



8.3 Valutazione : Lotto 1

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalen- te</i>	<i>Valore Unita- rio</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Valore negozio	175	3.700	€ 647.500,00
Valore accessori			
-porzione o PS1 zona W.C. (24x80%)	19	3.700	€ 70.300,00
-porzione o PS1 o cantina/deposito (124x50%)	62	3.700	€ 229.400,00
Valore complessivo arrotondato			€ 947.200,00
Valore complessivo quota 100/100			€ 947.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore intero quota</i>
Fg .314 Mapp.173 Sub.705 *	Nego- zio/Ristorante	Mq 256.00	€ 947.00,00	€ 947.000,00

* NB. La superficie e la valutazione si riferiscono alla reale consistenza (vedi voce 7.2) e non a quanto identificabile con il Sub. 705.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	-	€ 94.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 13.000,00
Totale		€ 839.300,00
Valore arrotondato		€ 840.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 840.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato) -20%:	€ 630.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato):	€ 840.000,00



Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Oggetto di valutazione è un monolocale sito in Milano con accesso da via Lecco 6 sito al piano primo con affaccio interno sul cortile comune del condominio (ft.1 – 2)

Più precisamente dal vano scala si accede (ft. 3) direttamente in un locale con unica finestra (ft. 4-5-6) che si affaccia sul cortile (ft. 7) nel quale è stato ricavato un piccolo vano adibito a servizio igienico (ft. 8) il tutto come rappresentato nella planimetria catastale allegata (all. n. 1).

N.B. L'ingresso dell'unità immobiliare in esame avviene da via Lecco n. 6 – stabile con caratteristiche architettoniche moderne – che tramite un ampio cortile permette di accedere alle abitazioni di un immobile di più vecchia costruzione (primi anni novecento) che in origine dava accesso ai singoli appartamenti da via Panfilo Castaldi.

Dati Catastali: Foglio 314 Mappale 111 Sub. 7 Z.C. 2 cat A/4 cl 4 mq 24 R.C. 151,06€. (all. 2).

Coerenze: da Nord in senso orario:

Cortile condominiale, vano scala, parti comuni, altre proprietà su due lati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La via Lecco si trova a poche decine di metri da via Tadino pertanto sono da ritenersi valide le osservazioni già espresse al punto 2 della precedente relazione.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in uso ai proprietari e viene adibito a foresteria per il personale al servizio del ristorante di loro proprietà sito nelle vicinanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1**

- **ISCRIZIONE del 28.09.2001 R.P. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA GARANZIA DI MUTUO.**
- **ISCRIZIONE del 30/07/2004 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] IPOTECA GARANZIA DI MUTUO.**



- ISCRIZIONE del 19/07/2005 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] POTECA VOLONTARIA CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 06/07/2015 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sino a tutto il 14/06/2016 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. (all. 3)

4.3 Misure Penali: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si allega alla presente la certificazione energetica (allegato n.4).
Si allega inoltre la situazione debitoria dei proprietari aggiornata al 21/06/2016 che ammonta ad € 4.572,44 come indicato al sottoscritto dall'amministratore pro tempore (all.5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ha acquistato l'intera quota di proprietà in regime di comunione dei beni con la consorte Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dalla Soc. [REDACTED] A con atto del Notaio Giovani Giuseppe Sessa del 25/05/2001 rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il 29/05/2001 al n.ri [REDACTED] (all.6).

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

In precedenza la Soc. [REDACTED] già proprietaria del diritto di nuda proprietà acquisisce il diritto di usufrutto da [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]. Non si rileva la data di morte della signora [REDACTED] con la conseguente riunione di usufrutto.



7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche eseguite presso gli ufficio Condoni si è sì accertata la presentazione e del condono citato nell'allegato atto di compravendita (all. 6) in merito alla costruzione del vano di servizio igienico (all. 7) che si è concluso con il rilascio dell'autorizzazione n. 5.600 in data 23/03/2001 (all. 8).

7.1 Conformità edilizia/ e catastali

A seguito delle ricerche eseguite si può affermare che sussistono sia la conformità edilizia che quella catastale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del più probabile valore commerciale dell'appartamento il sottoscritto si è avvalso delle informazioni raccolte dalle varie fonti sotto citate.

E' stato inoltre valutato il particolare momento di mercato e per unità Immobiliari di minime dimensioni come nel caso specifico, nonché lo stato di manutenzione mediocre dell'immobile esaminato.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano(MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio- II mestre 2015.



8.3 Valutazione corpi: Lotto 2

A.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore appartamento	22,00	4200	€ 92.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg.314 Mapp.111 Sub.7	Appartamento	22,00	€ 92.000,00	€92.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di stima	€ 92.0000
Abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto All'esistenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- € 13.800,00
Totale	€78.200,00
Valore arrotondato	€78.000,00

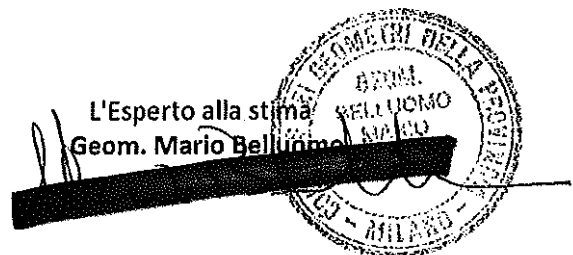
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato):	€ 59.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato):	€ 78.000,00

Data generazione:
21-09-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Mario Belluomo



Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Custode: da nominare
Perito: Geom. Mario Belluomo

Pag. 16
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. FRANCESCA ROMANA BISEGNA

CAUSA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

R.G.E. 1214/2015

ALLEGATI

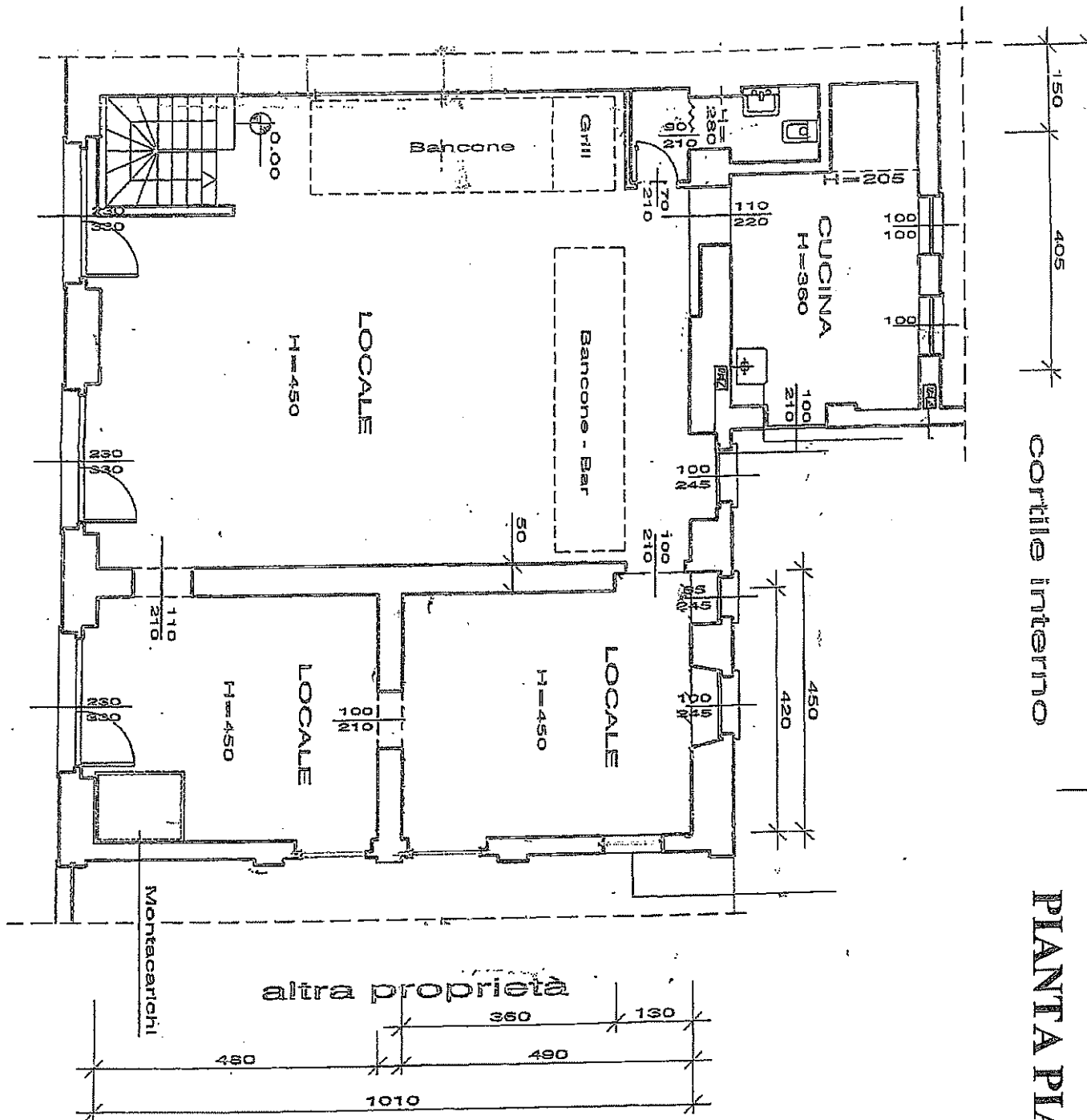
Lotto 1 – Via Tadino, 5

ALLEGATO 1

Planimetria piano terra;

ALL. 1

altra proprietà



Cortile interno

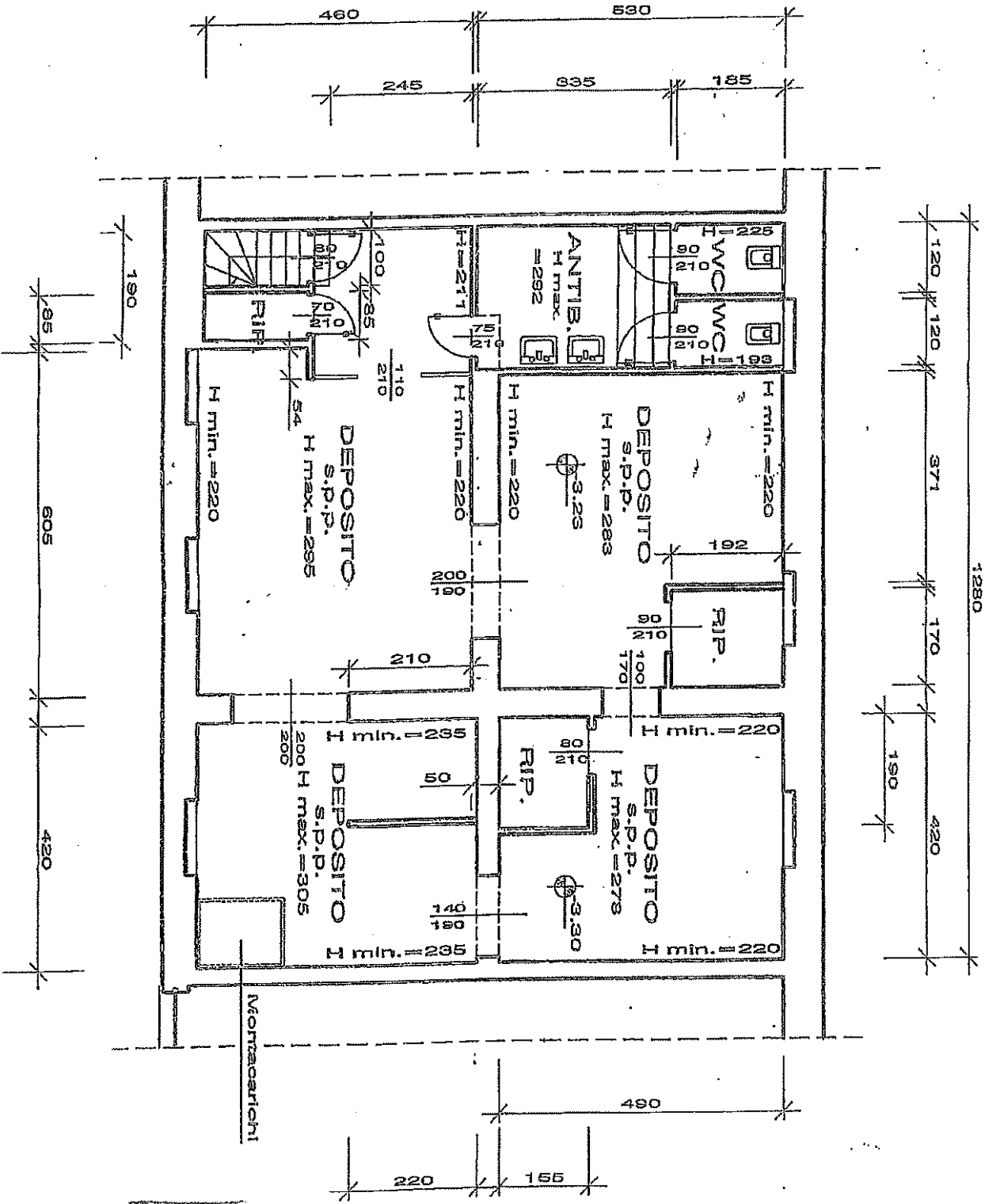
PIANTA PIANO TERRA

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 2

Planimetria piano cantina,

PIANTA PIANO INTERRATO

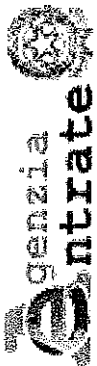


ALL. 2

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 3

Visura catastale;



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2016

Data: 24/05/2016 - Ora: 15.45.59 Fine
Visura n.: T269990 Pag: 1

ALL. 3

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 314 Particella: 173 Sub.: 705

Unità immobiliare

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		314	173	705	2		C/1	10	136 m ²	Totale: 171 m ²	Euro 8.512,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ALESSANDRO TADINO n. 5 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 314 - Particella 173

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 4

Ispezione ipotecaria;

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 27/06/2016 Ora 18:29:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BLLMRA

Ispezione n. T280005 del 27/06/2016

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 314 - Particella 173 - Subalterno 705
Periodo da ispezionare: dal 14/06/2000 al 27/06/2016
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 14/06/2000 al 27/06/2016

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 27/06/2016

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0314 Particella 00173 Subalterno 0705

Elenco sintetico delle formalità

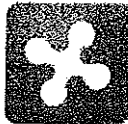
1. TRASCRIZIONE del 07/03/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 29/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio [REDACTED] del 05/03/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 5

Attestato di presentazione energetica degli edifici;

ALL.5



Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1514604955112

Dati proprietario

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

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15146 - 049551 / 12
 Registrato il 08/11/2012
 Valido fino al 08/11/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome [REDACTED]
 Numero di accreditamento 18602

Dati catastali

Comune catastale MILANO Sezione Foglio 314 Particella 173
 Subalterni da a da a da a
 705

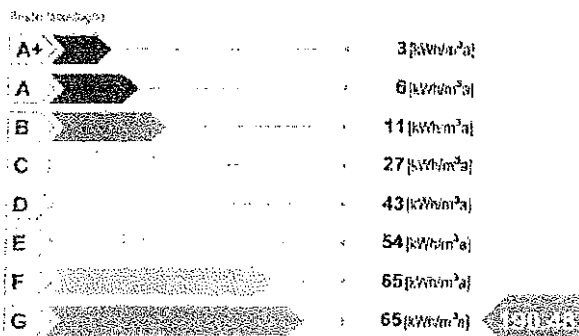
Dati edificio

Provincia Milano
 Comune MILANO
 Indirizzo VIA ALESSANDRO TADINO, 6
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
 Gradi giorno 2404 (GG)
 Categoria dell'edificio E.5
 Anno di costruzione 1930-1945
 Superficie utile 145,19 (m²)
 Superficie disperdente (S) 205,37 (m²)
 Volume lordo riscaldato (V) 802,15 (m³)
 Rapporto S/V 0,26 (m⁻¹)
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

Mappa

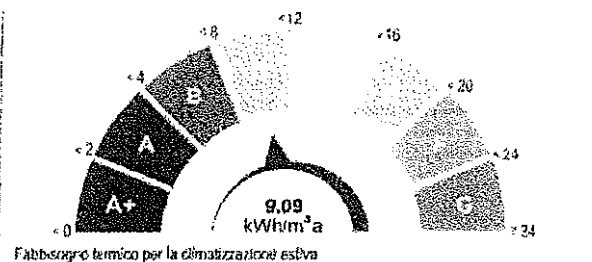


Classe energetica - EP₁ Zona climatica E



Valore teorico del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 11,91 [kWh/m²a]

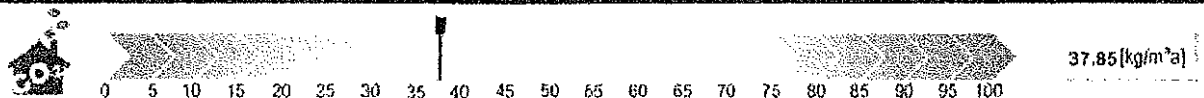
Classe energetica - ET



Richiesta rilascio targa energetica

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

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



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 08/11/2022



valido fino al 08/11/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_{in}	27.96 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_{est}	9.09 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_{ACS}	26.34 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_{in}	190.48 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_{est}	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_{ACS}	137.88 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{r}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento η_{R}	15.00 [%]
Acqua calda sanitaria η_{ACS}	19.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria η_{R+ACS}	17.00 [%]
Totale per usi termici EP_t	328.36 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori	1		
C.O.P. / G.U.E.	2.84		
combustibile utilizzato	Energia elettrica		
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			X

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _t [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto						
Sostituzione generatore di calore						
Sostituzione/depurazione del sistema di distribuzione						
Sostituzione del sistema di emissione						
Installazione/ristrutturazione VMC						
FER						
Installazione impianto solare termico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulio.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 46 n. 47 del d.p.r. N. 445/2000, e nella consapevolezza che in dichiarando la validità in tutti suoi punti, egli è tenuto a dare seguito a quanto richiesto e presentato conformemente alla DGR n. 7185/09.

Soggetto certificatore
JURICA LOMBARDIA
 ARCHITETTO
 Jurica Jancovic
 via A. Saffore architettura
 n° 2974

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di cui ha stesso valore di ricevuta del Conto Energetico Edificio Regionale.

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 6

Estratto conto condominiale;

ALL. 6

Cod. fisc.
Telefono
E-mail

P.I.
Fax

VIA TADINO 5
Via Tadino, 5
20124 Milano
80074660152

MI

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

Estratto conto condomino

GESTIONE 2015/2016 - GESTIONE 2016/2017

1

Via Tadino, 5
20124 Milano

MI

Movimenti dal al

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
2					
2		01/09/2015	RATA N. 1 GESTIONE 2015/2016	1.673,83	
2		01/11/2015	RATA N. 2 GESTIONE 2015/2016	1.673,83	
2		01/01/2016	RATA N. 3 GESTIONE 2015/2016	1.673,83	
2		01/03/2016	RATA N. 4 GESTIONE 2015/2016	1.673,83	
2		01/05/2016	RATA N. 5 GESTIONE 2015/2016	1.673,83	
4		30/05/2016	RATA N. 1 GESTIONE 2016/2017	867,81	
2	7	04/11/2015	Acconto spese condominiali come da passaggio consegne UNI		1.200,00
2	297	11/03/2016	AVV. ██████████ - Compensi e spese forfetarie per Decreto I	980,00	
2	299	11/03/2016	AVV. ██████████ - Compensi e spese forfetarie per attività s	755,45	
2	431	06/05/2016	Commissioni bancarie per presentazione cambiali all'incasso U	38,00	
2	458	30/06/2016	Conguaglio spese straord. riordino scale UNITA' 1	16,73	
2	460	30/06/2016	Conguaglio spese straord. riordino scale UNITA' 4	2,86	

Totale

Saldo a suo debito

TOT. 9830,00

[Handwritten signature]
CONDOMINIO
██████████
MIANO

15/09/2016

Lotto 1 - Via Tadino,5

ALLEGATO 7

Atto di vendita repertorio n. [REDACTED]



Dot. SALVATORE D'IPPOLITO
NOTAIO
Via Pietro Micca, 5 - Saronno
Tel. 02/96701810
Fax 02/96701845
via Pietro Paleocapa, 6 - Milano
Tel. 02/80509305
Fax 02/86917529

Rep. n. [REDACTED] /SG/un allegato Racc.n. [REDACTED]
Compravendita di immobile
Consequente ad estinzione anticipata di locazione finanziaria
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventitré del mese di luglio.
(23 luglio 2004)

In Milano in un locale della "[REDACTED]",
in questa [REDACTED] ove sono stato richiesto.
Innanzi di me Dott. Salvatore D'Ippolito, Notaio in Saronno, iscritto al
Collegio Notarile del Distretto di Milano, certo della identità personale dei
componenti che, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano
all'assistenza dei testimoni a questo atto,
sono presenti

"parte alienante":

1) La società [REDACTED] con
sede in [REDACTED] capitale sociale di Euro
40.200.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero di
iscrizione e codice fiscale [REDACTED] in persona del signor:
[REDACTED] libero professionista, nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica in [REDACTED] che interviene al
presente atto e stipula nella sua qualità di procuratore speciale munito
degli occorrenti poteri in forza di procura in autentica Dott. Alfonso Ajello,
Notaio in Milano, in data 12 luglio 2004 rep. n. [REDACTED] che si allega al
presente atto sottosegnata di lettera "A", omessane, la mia lettura per
espressa dispensa avutane dalle parti;

"parte acquirente":

2) - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] quale titolare della Ditta Individuale
denominata [REDACTED] con sede in
[REDACTED] codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle
Imprese di Milano [REDACTED]

PREMESSO

- che la società [REDACTED], con atto in data 27 novembre
1996 Repertorio n. [REDACTED] del Dottor Giuseppe Alessi, Notaio in Milano,
registrato a Milano, atti pubblici in data 13 dicembre 1996 al numero [REDACTED]
serie [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
Prima - oggi Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di Milano Prima - in data 9 dicembre 1996 ai numeri
[REDACTED] ebbe ad acquistare, al fine di concederlo in locazione
finanziaria al signor [REDACTED] quale titolare della ditta individuale
denominata [REDACTED] l'immobile sito
in Comune di [REDACTED] meglio descritto nel prosieguo del
presente atto al punto 1);

- che la società [REDACTED] con atto in data 14 aprile
1999 Repertorio n. [REDACTED] del Dottor Giuseppe Alessi, Notaio in Milano,
registrato a Milano, atti pubblici in data 4 maggio 1999 al numero [REDACTED]
serie [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
Prima - oggi Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di Milano Prima - in data 22 aprile 1999 ai numeri [REDACTED]

USI ESENTI DA BOLLO

Registrato

al Saronno
il 29.07.2004
n. 2288 Serie II
€ 387,33



ebbe ad acquistare, al fine di concederlo in locazione finanziaria al signor [redacted] quale titolare della ditta individuale denominata [redacted] l'immobile sito in Comune di Milano nella Via Tadino n.5, meglio descritto nel prosieguo del presente atto al punto 2);

- che tali locazioni finanziarie furono stipulate rispettivamente in data:

* 27 novembre 1996 per quanto concerne il contratto di locazione finanziaria immobiliare n. [redacted] registrata a Milano, atti privati il 15 aprile 1997 al n. [redacted] serie [redacted] per il bene di cui al successivo punto 1);

- 14 aprile 1999 per quanto concerne il contratto di locazione finanziaria immobiliare n. [redacted] per il bene di cui al successivo punto 2);

- che i suddetti contratti di locazione finanziaria prevedono, tra l'altro, a favore dell'Utilizzatore, il diritto di esercitare l'opzione per l'acquisto degli immobili, al termine delle locazioni finanziarie stesse;

- che il signor [redacted] quale titolare della ditta individuale denominata [redacted] ha chiesto di poter esercitare anticipatamente tale diritto;

TUTTO CIO' PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue:

1 - La Società [redacted] a mezzo come sopra, vende al signor [redacted] quale titolare della Ditta Individuale denominata [redacted] che acquista in piena ed esclusiva proprietà quanto segue:

In Comune di

MILANO

1) nella via Tadino n. 5, negozio - interno 1 - posto al piano terra composto da due locali, munito di tre luci di vetrina e servizi nel retro, con annessi quattro vani cantina al piano cantinato.

Il tutto censito all'Ufficio del Territorio di Milano catasto fabbricati - Comune Censuario di Milano, alla partita 51796 intestato a [redacted], con sede in [redacted] proprietà - come segue:

foglio 314, mappale 173 sub. 1, z.c. 2, via Tadino Alessandro n. 5, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 115, R.C. Euro 4.573,23.

Confini del negozio: ente comune, cortile, unità immobiliare di proprietà di terzi, unità immobiliare di proprietà di terzi, androne d'ingresso, via Tadino, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto.

Confini delle cantine in corpo: proprietà di terzi per due lati, via Tadino, proprietà di terzi, enti comuni, salvo errori e come meglio in fatto;

2) nella via Tadino n. 5, vano ad uso commerciale con servizio igienico, il tutto posto al piano terra.

Censito all'Ufficio del Territorio di Milano catasto fabbricati - Comune Censuario di Milano alla partita 1529279 intestato a [redacted] E [redacted], con sede in [redacted] - proprietà - come segue:

foglio 314, mappale 173 sub. 19, z.c. 2, via Tadino Alessandro n. 5, piano T, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 25, sup. cat. 26, R.C. Euro 1.345,37.

Confini: androne condominiale, per due lati proprietà [redacted] E [redacted] od aventi causa, cortile condominiale, salvo errori e come meglio in fatto.

2- Dichiarano le parti che l'ammontare del riscatto, comprensivo dei ratei di locazione ancora a scadere, così come previsto dai citati contratti di

signor
 STERIA
 Milano
 atto al
 azione
 aprile
 nziaria
 ltro, a
 degli
 iduale
 esto di
 nde al
 ninata
 na ed
 iposto
 innessi
 cati -
 o a
 gue:
 no T,
 età di
 adino,
 adino,
 ico, il
 mune
 EMME
 no T,
 i,37.
 EMME
 come
 rfei di
 fti di

locazione finanziaria, è di Euro centoventunomilaquattrocentocinquanta e quarantasette centesimi (€ 121.450,47) oltre IVA al 20% (venti per cento) pari ad Euro ventiquattromiladuecentonovanta e zero nove centesimi (€ 24.290,09) e così in complessivi Euro centoquarantacinquemilasettecentoquaranta e cinquantasei centesimi (€ 145.740,56), somma che la parte alienante dichiara di avere interamente ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia quietanza di saldo, con espressa rinunzia a qualsiasi diritto di ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

3 - La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso legale dei cespiti trasferitole, dei quali già detiene il possesso materiale per effetto dei cennati contratti di locazione finanziaria. Gli effetti utili ed onerosi della vendita, per quanto attiene il trasferimento del possesso degli immobili, decorrono, quindi dalla data di consegna di quanto in contratto.

Quanto in contratto si trasferisce a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nella consistenza e destinazione giuridica ed urbanistica in cui attualmente si trova, con tutte le inerenti accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitu' attive e passive, così come spetta alla parte alienante in forza dei suoi titoli e del possesso, e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti e spazi comuni, ex art. 1117 e segg. del C.C. come si evince dai vigenti regolamenti di condominio.

4 - La consistenza oggetto d'atto proviene alla parte alienante:

* per quanto concerne l'immobile di cui al punto 1) per acquisto dal signor Vieri Giancarlo, nato a Milano il 20 maggio 1927 in forza di atto a rogito Dott. Giuseppe Alessi Notaio in Milano in data 14 aprile 1999 Repertorio n. [redacted] registrato a Milano, atti pubblici in data 4 maggio 1999 al numero [redacted] serie [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima - oggi Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano Prima - in data 22 aprile 1999 ai numeri [redacted]

* per quanto concerne l'immobile di cui al punto 2) per acquisto dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in forza di atto a rogito Dott. Giuseppe Alessi Notaio in Milano in data 27 novembre 1996 Repertorio n. [redacted] registrato a Milano, atti pubblici in data 13 dicembre 1996 al numero [redacted] serie [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Prima - oggi Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano Prima - in data 9 dicembre 1996 ai numeri [redacted]

Il signor [redacted] nella sua qualità di procuratore speciale della società [redacted], dichiara che gli immobili in oggetto sono liberi da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti nonchè da ipoteche.

5 - Il signor [redacted] nella sua qualità di procuratore speciale della società [redacted]", quale dichiarazione sostitutiva di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 previa mia ammonizione sulle responsabilità consapevole delle responsabilità e delle



sanzioni previste dall'art. 76 della stessa legge per le dichiarazioni false e mendaci, dichiara in ordine all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dal T.U. n. 380 del 6 giugno 2001:

- che le opere di costruzione di quanto trasferito furono iniziate in data anteriore al dì 1 settembre 1967,

- che unicamente per l'immobile di cui al punto 2) per cambio di destinazione d'uso senza opere è stata presentata al Comune di Milano, settore edilizia privata, ufficio piccole opere, comunicazione in data 12 gennaio 1999 protocollo n.7375; e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi; ne garantisce peraltro l'immunità da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. n. 1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi provvedimenti amministrativi di sanatoria, ai sensi della L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Il signor [REDACTED] nella sua qualità di procuratore speciale della società [REDACTED] presta garanzia per tutto quanto precede ed in particolare per la regolarità edilizia di quanto venduto, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia.

6 - Il signor [REDACTED] quale titolare della ditta individuale denominata [REDACTED] dichiara e garantisce che dall'inizio della locazione finanziaria a tutt'oggi, l'Utilizzatore non ha eseguito, negli immobili in oggetto, opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi.

7 - In ordine alla legge 19 maggio 1975 n. 151, danno atto le parti:

- l'acquirente signor [REDACTED] di aver contratto matrimonio con effetti civili in Milano in data 16 settembre 1967 e di trovarsi in regime di separazione dei beni.

8 - Spese tutte del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, come la stessa mi conferma avendomi conferito espresso incarico professionale per la stipula del presente.

9 - Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni dell'art. 12 della Legge n. 154/88, così come modificato dall'art. 10 comma 20 del D.L. 523/96, convertito nella L. 425/96, in ordine alle rendite sopra esposte unicamente per l'immobile di cui al punto 2).

10 - Le parti chiedono che il presente atto sia registrato a tassa fissa, in quanto contenente cessione di beni soggetta ad I.V.A.

Richiesto lo Notaio

ricevo questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato e letto ai comparenti, occupa nove facciate di tre fogli.

F.to: [REDACTED]

Allegato "A"

ALL. 7

al n. [redacted] Rep.
al n. [redacted] Rocc.

Studio Notarile
dr. ALFONSO AJELLO - notaio
dr. PIETRO SORMANI - notaio
20123 MILANO - Via Cardueto, 2
Telef. 72.30.71

PROCURA SPECIALE

I sottoscritti

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Direttore Generale -
Amministratore Delegato

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Dirigente

Entrambi domiciliati per la carica in [redacted]

debitamente autorizzati a quanto segue in virtù dei poteri conferiti dal

Consiglio di Amministrazione della [redacted]

Direzione e coordinamento: [redacted]

[redacted] capitale sociale di Euro 40.200.000.= codice
fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano:

[redacted]

conferiscono procura

a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
domiciliato per l'incarico in [redacted]

a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
domiciliato per l'incarico in [redacted]

a [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
domiciliata per l'incarico in [redacted]

affinché, in nome e per conto della [redacted]

abbiano, anche disgiuntamente, a vendere, a seguito dell'esercizio
anticipato dell'opzione di riscatto prevista dai contratti di locazione
finanziaria:

- N. [redacted] stipulato fra le parti in data 27.11.1996, alla Spett.le

[redacted] con

sede in [redacted]

C.F. [redacted]

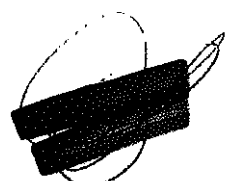
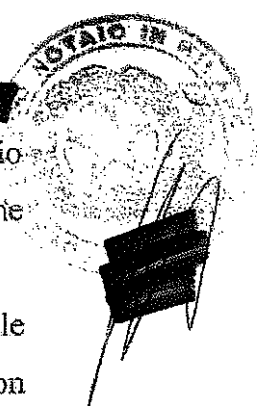
l'immobile di seguito descritto

in comune di Milano, via A. Tadino n. 5 e precisamente:

Negoziato al piano terreno con annessi n. 4 vani cantina al piano cantinato

Il tutto censito nel NCEU di detto comune al:

- Foglio 314, mappale 173, sub. 1.



false e
i n. 47,
i data
bio di
Milano,
ata 12
state
dimenti
io stafi
0/1942
natoria,
e della
quanto
nduto,
minata
ce che
on ha
cessari
i effetti
me di
i parte
presso
2 della
el D.L.
sposte
issa, in
da me

- N. [redacted] stipulato fra le parti in data 14.04.1999, alla Spett.le

[redacted] con

sede in [redacted]

C.F. [redacted]

l'immobile di seguito descritto

in comune di Milano, via A. Tadino n. 5 e precisamente:

Negoziò al piano terreno con annesso servizio igienico

Il tutto censito nel NCEU di detto comune al:

- Foglio 314, mappale 173, sub. 19.

La parte procuratrice è autorizzata ad apportare nell'atto di vendita eventuali migliori descrizioni catastali.

Il tutto per un importo di vendita complessivo non inferiore a Euro. 121.450,47.= (euro centoventunomilaquattrocentocinquanta e quarantasette centesimi) oltre imposte e tasse.

A tal fine vengono conferiti singolarmente a ciascuno dei procuratori indicati tutti i più ampi poteri, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli di: meglio descrivere i beni nella loro esatta consistenza, anche con diversi dati catastali e confini, rinunciare a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale; firmare l'atto di compravendita con tutti i patti e condizioni che il procuratore riterrà del caso, incassare il prezzo rilasciandone quietanza, sottoscrivere denunce e fare dichiarazioni necessarie od utili ai sensi di legge, e in genere fare quant'altro per la migliore esecuzione del presente mandato, con promessa di rato e valido, il tutto da esaurirsi in un unico contesto.

Milano, li 1/2 LUG. 2004

[redacted signature block]

ALL. 7

REFERTORIO N. [REDACTED]

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor Alfonso AJELLO, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, che i Signori:

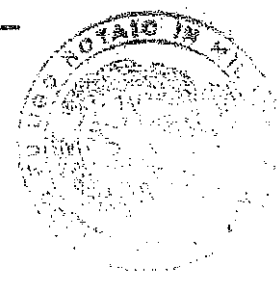
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica in [REDACTED] dirigente;

- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica in [REDACTED] dirigente;

nella loro rispettiva qualità di Direttore Generale - Amministratore Delegato e Dirigente della Società [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED] iscritta nel registro delle Imprese di Milano al numero e Codice Fiscale e Partita I.V.A.: [REDACTED] della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo, previa rinuncia, d'accordo tra loro e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, hanno apposto in mia presenza le firme in fine alla scrittura privata che precede.

Milano, Via Cordusio n. 2,
dodici luglio duemilaquattro.

[REDACTED SIGNATURE]



Conferma conforme all'originale in fogli muniti delle prescritte firme.

Si rilascia per **USI ESENTI DA BOLLO**

Saronno, il

29 **NIC** [REDACTED]



Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 8a-8b

Abitabilità progetto originario

e

progetto originario;

Protocollo generale anno 189
Dipartimento



MUNICIPIO DI MILANO

VISITA PER LICENZA DI ABITABILITÀ

CONSISTENZA DELLE OPERE:

nuovo fabbricato

UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

Via Radario 5
Mond.

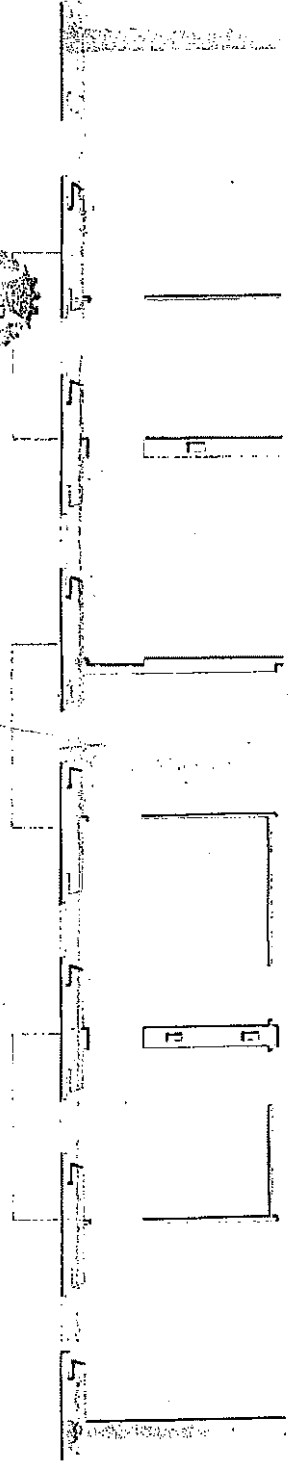
Data di approvazione delle opere: N. <i>12240</i> Esp. <i>9</i>	Data di prima visita: N. _____ Esp. _____	Data di seconda visita: <i>Secreto: 10/11/95</i> N. _____ Esp. _____
--	--	--

Cognome e nome del proprietario: _____

PIANO	LOCALI		ALTEZZA netta dei locali	DESCRIZIONE DEI LOCALI e loro uso	INDICAZIONI DI RICOENTRO cogli allegati planimetrici ed altre note
	Nuovi	Riformati			
<i>Mezzanesso</i>	<i>1.</i>			<i>Portineria</i>	
<i>1</i>	<i>2.</i>			<i>Botteghe</i>	
<i>2</i>	<i>2.</i>			<i>Bottega con due aperture Cassa corrispondente</i>	
<i>3</i>	<i>2.</i>			<i>Corriere e spina</i>	
<i>1° piano</i>	<i>13</i>			<i>Per abitazione</i>	
<i>2° 8</i>	<i>13</i>			<i>Idem</i>	
<i>3° 8</i>	<i>13</i>			<i>Idem</i>	

La Commissione visitatrice, occorrendo, ritirerà dalla Parte i tipi planimetrici di ciascun piano.

582/111



PERMISSIONE VOCE NICO. EDILIZIA. MANUSCRITTO

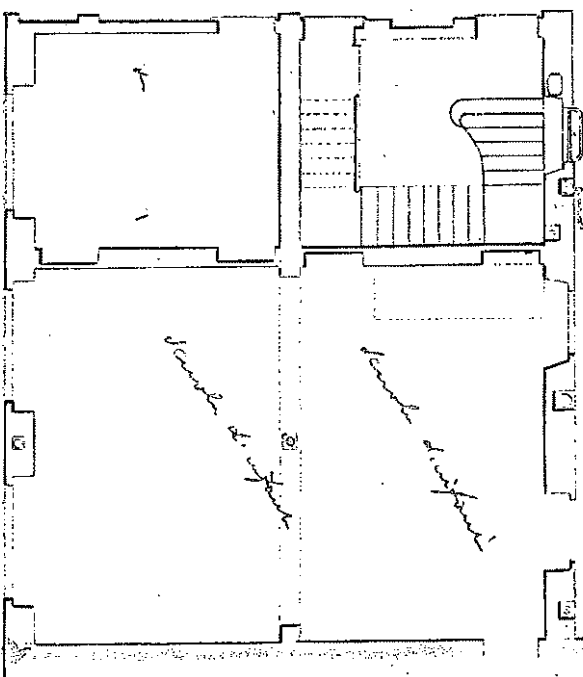
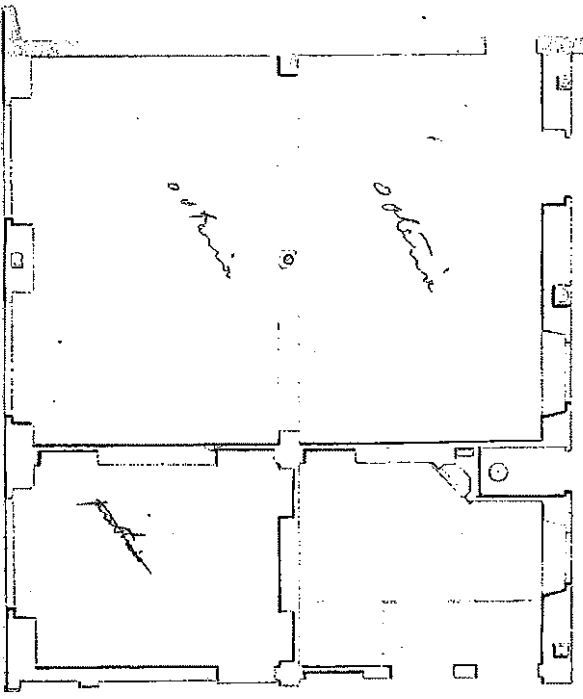
MILANO LI 11 MARZO 1894

ASSEMBLEA NEI PARENTI DELLA SOCIETA' S. GIOVANNI

[Redacted]

Piano Terzo

[Redacted]



Rapp. n. 100.

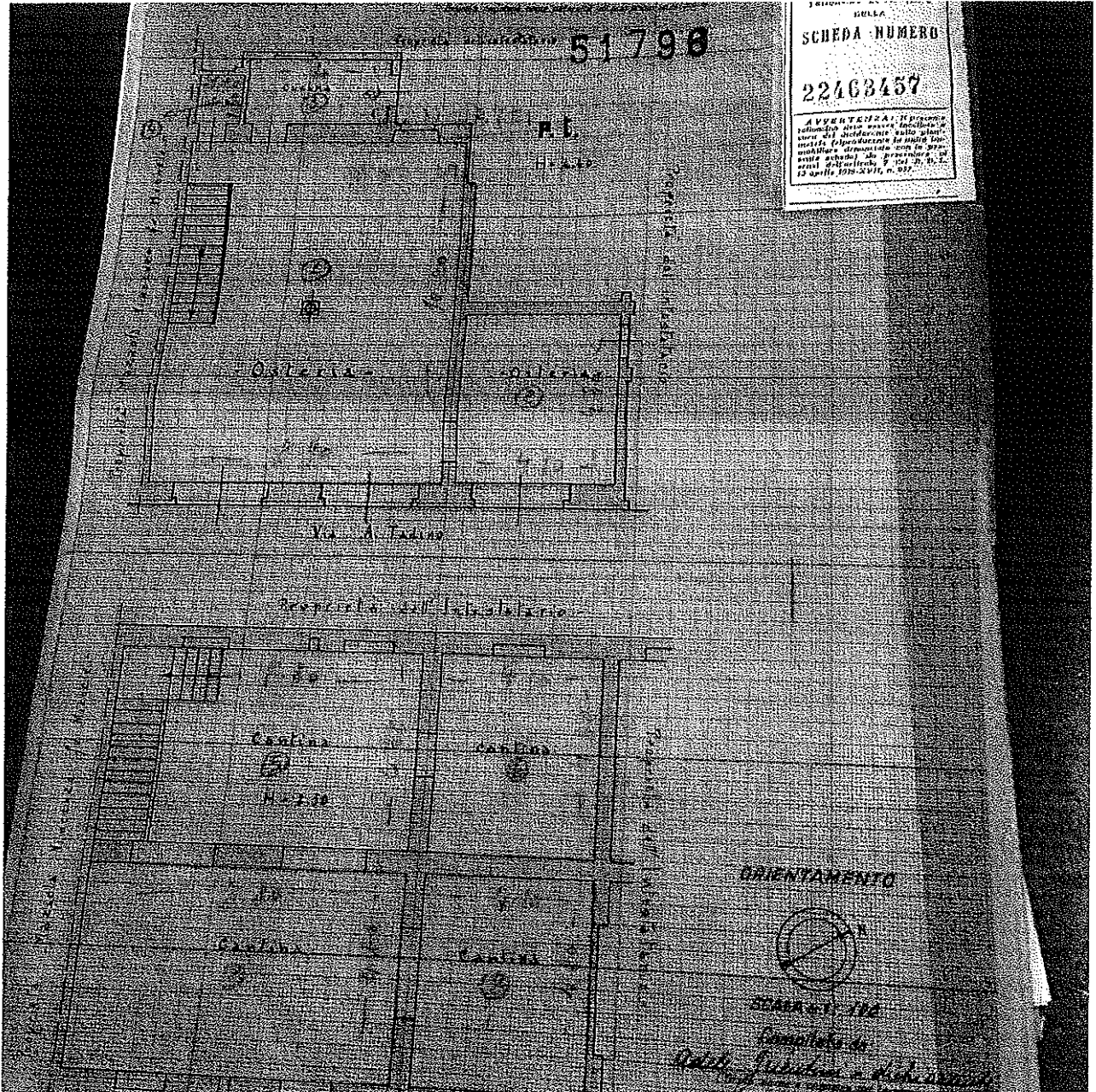
[Small handwritten mark]

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 9

Riproduzione scheda 1939;

ALL. 9



rip
STEDX
193

Lotto 1 – Via Tadino, 5

ALLEGATO 10

Scheda catastale;

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

Dichiarazione protocollo n. MI0721680 del 28/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Tadino Alessandro

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 314
Particella: 173
Subalterno: 705

Compilata da:
Sisinni Sergio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Milano

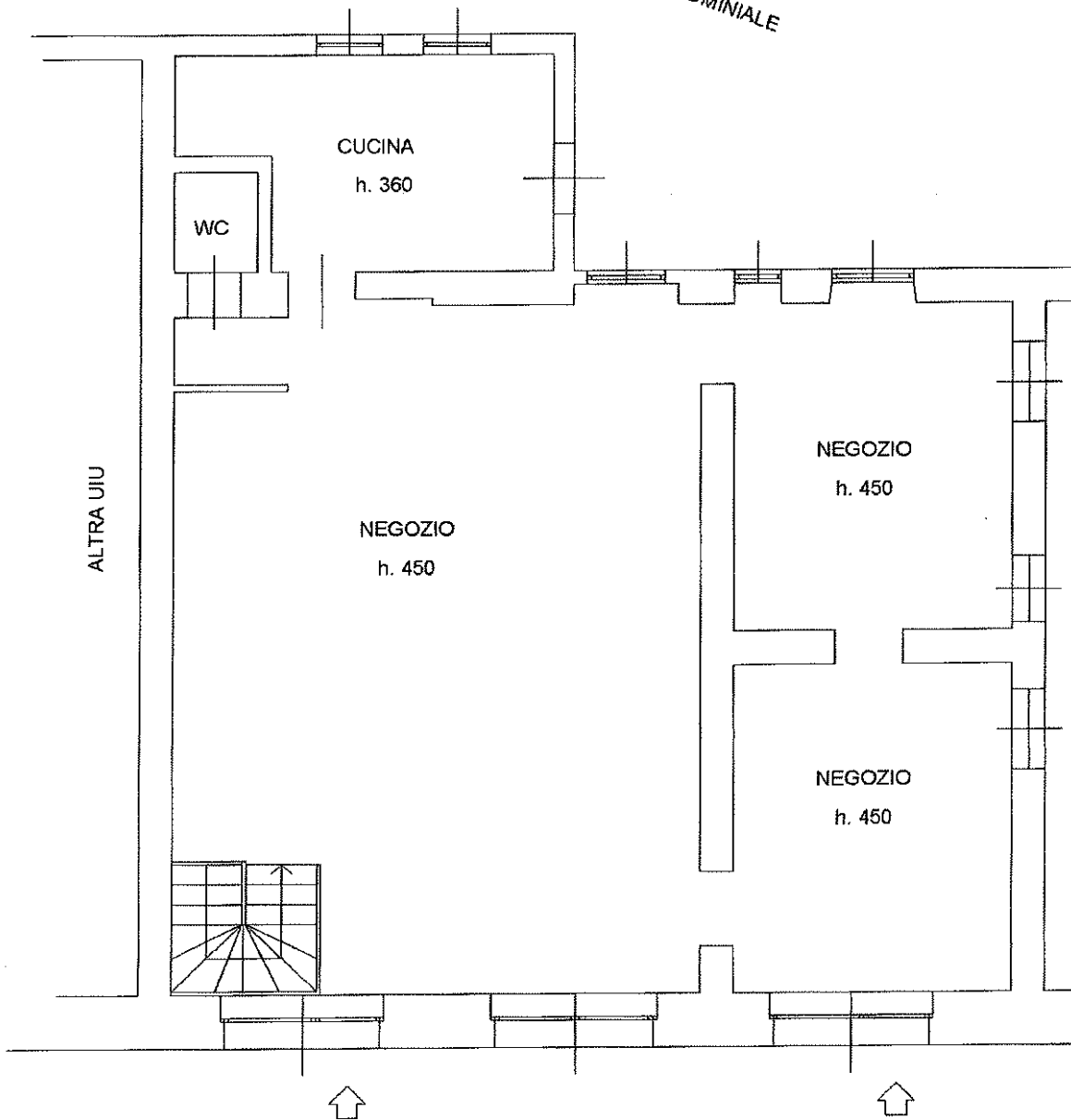
N. 7453

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

CORTILE CONDOMINIALE



ALTRA UIU

CUCINA
h. 360

WC

NEGOZIO
h. 450

NEGOZIO
h. 450

NEGOZIO
h. 450

ANDRONE CONDOMINIALE

N

VIA TADINO

Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/04/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 314 - Particella: 173 - Subalterno: 705 >
VIA ALESSANDRO TADINO n. 5 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Lotto 1 – Via Tadino,5

ALLEGATO 11

Elenco parti del fascicolo;

SIECIC - ESECUZIONI CIVILI INDIVIDUALI E CONCORSUALI

ome > Servizi SIECIC > Elenco Parti Del Fascicolo

SERVIZI SIECIC

ELENCO PARTI DEL FASCICOLO - EI

uolo Tribunale Ordinario di Milano

Trovate 5 Parti

Pagine: 1

Agenda

Scadenze

Fascicoli Personali

Documenti

Notifiche non

recapitate

ascicolo

orrente

Profilo Fascicolo

Elenco Documenti

Elenco Eventi

Elenco Incarichi

Elenco Lotti

Elenco Libretti

Elenco Beni

Elenco Parti

Elenco Spese

itente

Personalizza

EI - Fascicolo n. 1214/2015 - EMORINO MARIO +1 / BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA - ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Nominativo▲

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipo Parte▲

Creditore

Creditore Iscritto non intervenuto

Creditore Iscritto non intervenuto

Debitore

Debitore

Cod. Fis. / P. IVA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 1

Scheda catastale;

ALL. 1

MODULARIO
F. rlg. rand. 497

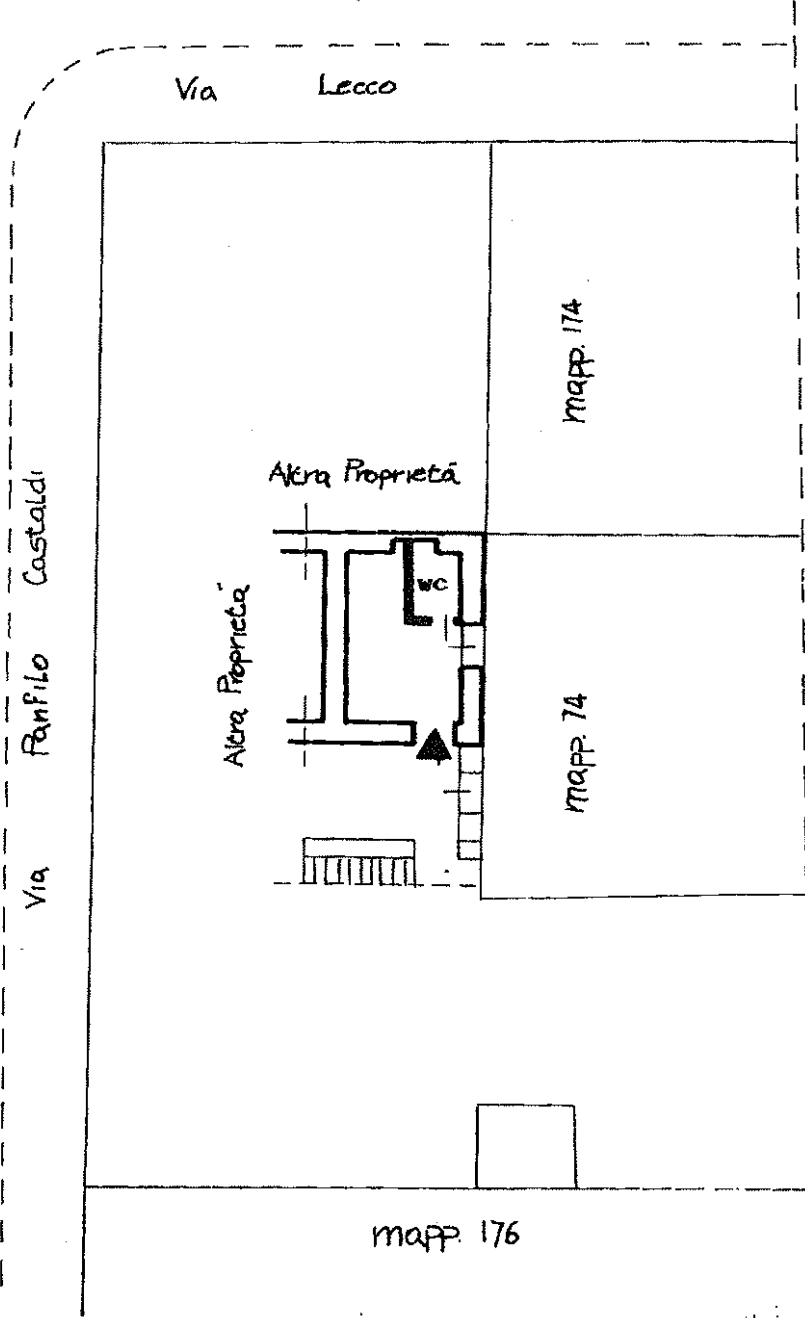


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)
LIRE
500
civ. 6

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MILANO** via **LECCO**

PIANO PRIMO
H 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2016 - Comune di MILANO (E205) - < Foglio: 314 - Particella: 111 - Subalterno: 7 >
VIA LECCO n. 6 piano: 1;



02698504

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:20

Denuncia di variazione
ultima planimetria in atti
Data presentazione: 07/03/1995 - Data di acquisizione: 27/04/2016 - Denuncia: T132982 - Richiedente: BLLMRA42D10F205A
Formato stampato: A4(210x297) della provincia di MILANO
n. 111 sub 7
data febb. 95 Firma

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
Flavio GENNARO
Geometri
data febb. 95 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 2

Visura catastale;

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 3

Ispezione ipotecaria;

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 14/06/2016 Ora 18:11:2
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T372317 del 14/06/2016

per immobile

Richiedente BLLMRA

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MILANO (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 314 - Particella 111 - Subalterno 7

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2011 al 14/06/2016

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2011 al 14/06/2016

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/05/1995 al

14/06/2016

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0314 Particella 00111 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 08/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

V. [REDACTED]

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 4

Attestato di prestazione energetica degli edifici;

Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 1514601869516 VALIDO FINO AL: 28/09/2026

A E

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>20</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	---	---

Dati identificativi

 Regione : Lombardia Comune : MILANO Indirizzo : VIA LECCO 6 Piano : Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1961-1976 Superficie utile riscaldata (m ²) : 15,00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 62,64 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0,00
---	---


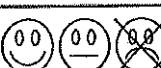

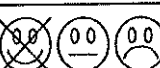

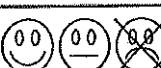

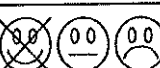
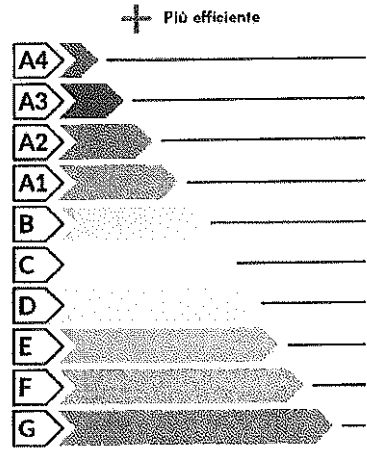
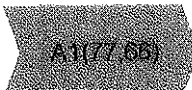

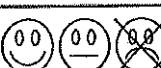

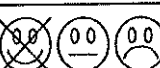
Comune catastale	MILANO				Sezione					Foglio	314		Particella	111	
Subalterni	da	7	a	7	da		a		da		a		da		
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">   </td> <td align="center">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale  <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p align="center">CLASSE ENERGETICA</p> <p align="center">E</p> <p align="center">EP_{gl, nren} 194,13 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti:
INVERNO	ESTATE						
 	 						

ALL. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 1514601859516 VALIDO FINO AL: 28/06/2026



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 194,13
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	279,01 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 36,94
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	emirino_intervento_migliorativo	NO	5,00	D (169,41)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALL. 4

 Regione Lombardia Infrastrutture Lombarde	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1514601859516 VALIDO FINO AL 26/08/2026	
--	---	---

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	_____ kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	----------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	62,64	m ³
S - Superficie disperdente	26,41	m ²
Rapporto S/V	0,42	
EP _{H,nd}	95,19	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0100	-
Y _{IE}	0,00	W/m ² 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		EPren	EPnren
						η_H	η_C		
Climatizzazione invernale	impianto simulato in quanto assente			Gas naturale		0,73	η_H	0,00	129,89
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	impianto simulato in quanto assente			Gas naturale		0,57	η_w	0,00	64,24
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1514601869516 VALIDO FINO AL 28/06/2026



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	ELENA GAVIOLI	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di laurea in architettura	
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.l..	
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 28/06/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

 Regione Lombardia Infrastrutture Lombardia	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1514601859516 VALIDO FINO AL 28/06/2026	
---	---	---

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 (EPgl, nren) : 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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	--

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	SOURCE 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.

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 5

Estratto conto condominiale;

ALL.S

Cod. fisc.
Telefono
E-mail

P.I.
Fax
Site

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

Estratto conto condomino

TUTTE LE GESTIONI

10

TADINO, 3
20124 MILANO

MI

Movimenti dal 30/09/2015 al 21/06/2016

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
36		30/09/2015	RATA N. 1 FONDO TETTO	55,94	
36		05/11/2015	RATA N. 2 FONDO TETTO	55,94	
37		11/01/2016	RATA N. 1 2016	93,83	
38		09/04/2016	CONGUAGLIO 2015	4.237,15	
38		09/04/2016	RATA N. 2 2016	36,79	
38		18/05/2016	RATA N. 3 2016	36,79	
41		30/05/2016	RATA N. 1 2° FONDO TETTO	56,00	

Totale 4.572,44 0,00

Saldo a suo debito 4.572,44

22/06/2016

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 6

Atto di vendita repertorio n. [REDACTED]

CIOVANI GIUSEPPE SESSA

NOTAIO

20121 MILANO - Via G. Lanza, 3

Tel. 02 875628 r.a. - Fax 02 861916

COMPRAVENDITA

ALL. 6

REGISTRATO A MILANO

- ATTI PRIVATI -

IL [REDACTED] AL N. [REDACTED] SERI [REDACTED]
L. [REDACTED] DI CUI
L. [REDACTED] INVIM
F.to: illeggibile

Il ventotto maggio duemilauno in Milano Via G. Lanza n. 3.

Tra le sottoscritte parti:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

- residente in [REDACTED]

il quale non agisce in proprio ma in rappresentanza della

- [REDACTED], riconosciuto con

D.P.R. n. [REDACTED] del 15 Settembre 1980 - ed iscritto nel Regi-

stro delle Persone Giuridiche del Tribunale di Vicenza al n.

[REDACTED] Reg. D'Ord., con sede in [REDACTED]

c.f. [REDACTED] (già con sede in [REDACTED] n.

[REDACTED];
a questo atto autorizzato in virtù della procura per Notar

Gian Paolo Boschetti di Vicenza del giorno 11 Dicembre 1998

n. 155.131 Rep., che in originale si allega al presente atto

sotto la lettera "A", agendo anche a seguito del Provvedimen-

to del Tribunale di Savona del 20 Marzo 2001 che, in copia

conforme rilasciata dalla Cancelleria del detto Tribunale in

data 30 Marzo 2001, si allega al presente atto sotto la let-

tera "B";

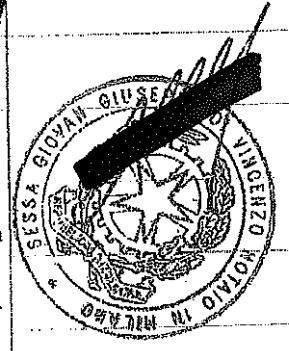
PARTE VENDITRICE

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

- residente in [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

[REDACTED]

il quale dichiara di agire in regime di comunione di beni con



il coniuge signora:-----

-----, nata a ----- il giorno -----
----- residente in ----- cuoca - p.f. -----

PARTE ACQUIRENTE -----

Si conviene e si stipula quanto segue:-----

la "-----", come innanzi
rappresentata ed autorizzata, liberamente e senza riserva al-
cuna-----

VENDE-----

a favore del signor ----- che, accetta ed in buona
fede acquista, in comunione di beni con il coniuge signora -----
----- dello stabile sito, in Comune di Milano - Via
Lecco n. 6 - la seguente porzione immobiliare:-----

----- 1 -----

Millesimi proporzionali-----

di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali, qua-
li previsti dalla legge, dal regolamento di condominio, e
dalle consuetudini anche locali.-----

----- 2 -----

Monolocale sito al primo piano composto da un locale oltre
servizio.-----

COERENZE-----

Proprietà di terzi da tutti i lati, salvo ad est enti comuni.
Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.-----

----- IDENTIFICAZIONE CATASTALE -----

Il bene in oggetto risulta rilevato al N.C.E.U. come segue:--

- foglio 314 mappale 111 (centoundici) sub. 7 (sette), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 1,5, RCL. 292.500.

--- DICHIARAZIONI EX LEGE 28 FEBBRAIO 1985 - Numero 47 - ----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi di legge e sotto la propria responsabilità dichiara che il bene in oggetto fa

parte di stabile eretto da prima del 1° Settembre 1967 e non

ha subito modifiche che richiedessero autorizzazioni o concessioni di sorta, salvo quelle relative alla creazione di un

piccolo vano ad uso servizio e per le quali è stata presentata

domanda di concessione in sanatoria in data 28 Febbraio

1995 n. 5140/171 protocollo generale e versata in unica soluzione l'intera oblazione in data 14 Dicembre 1994 presso

l'Ufficio Postale Milano 90, per cui attesa l'assenza di ulteriori atti o comunicazioni da parte del Comune di Milano e

decorso senza interruzioni il termine di legge, deve ritenersi

definita per silenzio assenso la relativa pratica di condono, restando perciò garantita la commerciabilità dello

stesso.-----

----- DICHIARAZIONI EX LEGE 26 GIUGNO 1990 - Numero 165 -----

Ai sensi e per gli effetti della citata legge, la parte venditrice, sempre sotto la propria responsabilità con dichiara-



zione come innanzi detto, dichiara che il reddito dell'immo-
 bile in oggetto e' stato inserito nella propria dichiarazione
 dei redditi, il cui termine e' scaduto alla data odierna.----

----- TITOLO DI PROVENIENZA -----

Successione al fu [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 - deceduto ad [redacted] il [redacted] - residente in vita in
 [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con Ver-
 bale per Notar Fernando Cauli di Alassio in data 21 Ottobre
 1981 n. [redacted] Rep., ritualmente denunciata all'Ufficio
 del Registro di Albenga con il n. 44 vol. 446 e successivo
 consolidamento dell'usufrutto in morte della fu [redacted]
 [redacted] deceduta in [redacted] il [redacted] già moglie del
 defunto.-----

Si precisa che la detta successione è stata trascritta di uf-
 ficio alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
 il giorno 11 Febbraio 1982 al n. [redacted], mentre l'accetta-
 zione con beneficio di inventario effettuata con atto Notar
 Boschetti di Vicenza in data 9 Dicembre 1999 n. [redacted]/
 [redacted] Rep. è stata trascritta a Finale Ligure competente per
 territorio in relazione all'ultimo domicilio del defunto in
 Alassio, in data 11 Aprile 2000 ai n.ri [redacted] 5.-----

----- PREZZO -----

La vendita viene effettuata per il prezzo che le parti di-
 chiarano fra loro convenuto e fissato nella complessiva somma
 di Lire 73.500.000 (lire settantattremilionicinquecentomila),

somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima di questo atto dalla parte acquirente, alla quale, pertanto, rilascia ampia e finale quietanza a saldo.

PATTI E CONDIZIONI

1)- Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità del venduto, nonché la inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, oneri condominiali, diritti e pretese da parte di terzi e come tale lo trasferisce, per cui la parte acquirente, si dichiara sufficientemente garantita.

2)- La vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene, attualmente, si trova, ben noto alla parte acquirente, e si estende alle accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti inerenti il bene stesso, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non se e come esistenti.

3)- Proprietà e possesso vengono devoluti alla parte acquirente con il giorno d'oggi stesso per ogni effetto attivo e passivo.

4)- La parte acquirente si obbliga a rispettare e far rispettare il Regolamento di Condominio generale dello stabile che dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte.

5)- Verrà richiesta la voltura catastale e la trascrizione del presente atto ai competenti uffici - senza ipoteca legale



ALL. 6

- rinunziata dalla parte venditrice, con esonero per il Conservatore da responsabilita ed ingerenze al riguardo.-----

6)- Spese e tasse del presente atto, annesse e conseguenziali a carico della parte acquirente come per legge.-----

TASSAZIONE :-----

Il presente atto non e` soggetto a regime I.V.A.-----

La parte venditrice ha predisposto la dichiarazione di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643 da trasmettere al competente ufficio, restando a suo totale carico, ogni eventuale e relativo

onere, e a tal fine dichiara che trova applicazione il disposto di cui al D.L. n. 504 del 30 Dicembre 1992, per cui il valore finale alla data del 31. Dicembre 1992 e' di Lire 29.250.000 (lire ventinovemilioniquecentocinquantamila).-----

Chiede altresì la applicazione della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 art. 7 comma 4.-----

DEPOSITO DELL'ATTO PRESSO IL NOTAIO -----

Le parti richiedono espressamente al Notaio autenticante le firme della presente scrittura di conservare la stessa a raccolta nei suoi atti.-----

Le parti autorizzano espressamente il Notaio medesimo a rilasciare copie autentiche ed estratti della presente scrittura.

F.to: 



N.  Rep.

N.  Racc.-

-----AUTENTICA DI FIRME-----

Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 7

Richiesta condono;

ALL. 7

COMUNE DI MILANO

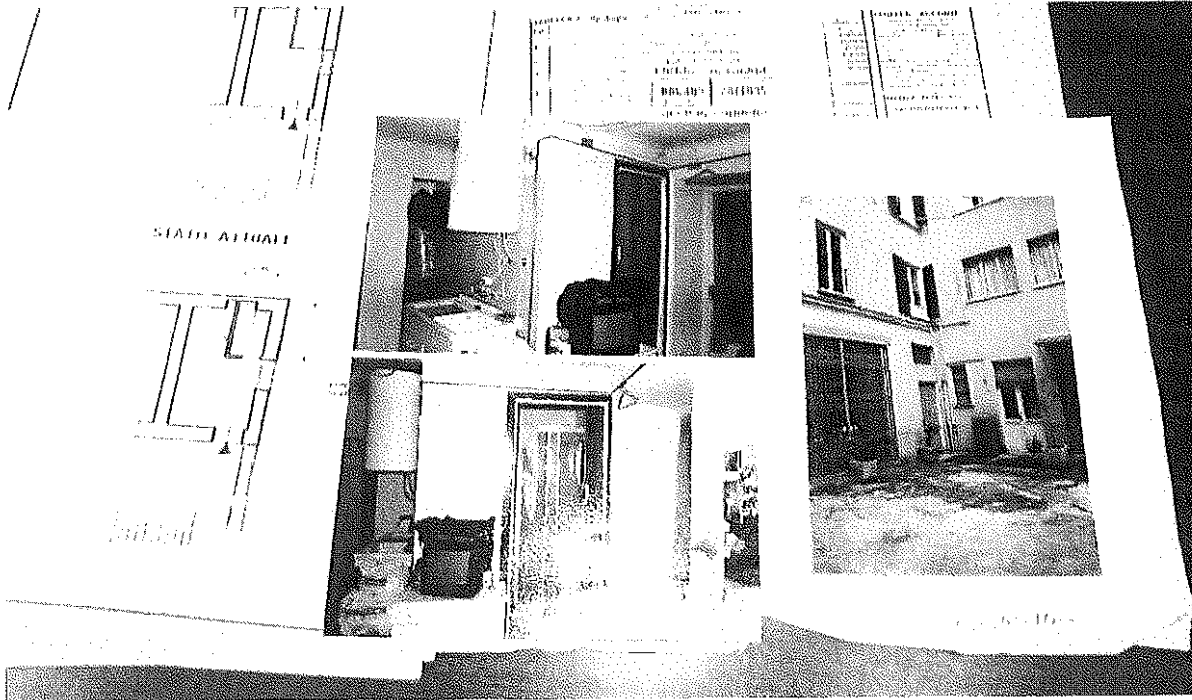
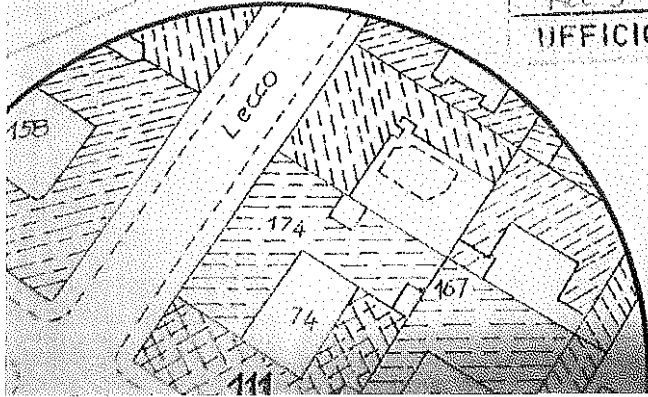
VIA LECCO, 6

COMUNE DI MILANO

[REDACTED]
P.L. 5

28 FEB 95

UFFICIO CONDONO



Lotto 2 – Via Lecco, 6

ALLEGATO 8

Autorizzazione condono;

Autorizzazione n. 5.600 del 23 Mar 2001



MUNICIPALITÀ DI MILANO

REGOLAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
io Condono ([REDACTED])

ATTI [REDACTED]

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In V. LECCO, 6

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda di condono presentata in data 28/02/95 all' p. n.

Vista la documentazione alla stessa allegata,

Visto l'art. 39 della Legge 724/94;

Visto l'art. 31 della Legge 28.02.85, n. 47

Visto l'art. 6 comma 2 Legge 16.05.97 n. 127.

Visto //

Visto il disposto dell'art 35 - lett. e) - della Legge 47/85, art. 9 comma 8 D.L. 30.12-93 n. 557 convertito con modifiche nella L. 26.02.94 n. 133, art. 3 comma 156 Legge 23.12.96 n. 662, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata

DEN. N. 9139 DEL 07/03/95 FGL. 314 M. 111 SUB. 7

Fatti salvi i diritti di terzi,

Ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge 25.02.1985, n. 47

RILASCIATA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

SOC. [REDACTED]

c.f. [REDACTED]