

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1018.2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rifa Bottiglieri

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/2 _ Via Roma, 89 _ Bareggio (MI)

Garage _ Cat. C/6 _ Via Roma, 89 _ Bareggio (MI)



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Abitazione di tipo civile sita in Via Roma, 89 in Bareggio (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 657 graffata con particella 660 **sub 5**, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 44,00 m², escluse aree scoperte 44,00 m² rendita € 227,24.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Bareggio	6	657 660	5	A/2	2	5,5 Vani	44,00 m ²	€ 227,24

Garage sito in Via Roma, 89 in Bareggio (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 657 **sub 9**, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 m², superficie catastale 13,00 m², rendita € 40,28.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Bareggio	6	657	9	C/6	5	13,00 m ²	13,00 m ²	€ 40,28

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta abitata da persone diverse dall'esecutata.

Ci si riporta al verbale di accesso del custode giudiziario, Avv. Elena Ferrazzi.

- **Contratti di locazione in essere**

Codice Identificativo contratto TNG20T003581000VD;

Contratto registrato il 23.09.2020 al n. 003581-serie 3T;

Durata del Contratto dal 23.09.2020 al 22.09.2024;

Data di stipula 23.09.2020

Importo del canone € 7.200,00

Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Abitazione + Garage da libero: € 158.000,00;

Abitazione + Garage da occupato: € 133.000,00.

L'immobile risulta occupato con regolare contratto d'affitto registrato in data 23.09.2020 anteriore alla data del 3.11.20202 relativa alla trascrizione del pignoramento pertanto, opponibile.

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



a. Premessa

Il giorno 22.04.2022, la Dott. Rita Bottiglieri, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 1018/2021 R.G. Es., promossa da

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

In allegato la copia del Titolo di Provenienza (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Elena Ferrazzi, in data 22.07.2022 alle ore 15:30 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo civile sita in Via Roma, 89 in Bareggio (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 657 graffata con particella 660 **sub 5**, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 44,00 m², escluse aree scoperte 44,00 m² rendita € 227,24.

Garage sito in Via Roma, 89 in Bareggio (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 657 **sub 9**, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 m², superficie catastale 13,00 m², rendita € 40,28.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno di un piccolo complesso condominiale posto in Via Roma, 89 del Comune di Bareggio.

Una volta giunti al civico n. 89, per raggiungere sia l'abitazione nonché il garage adiacente bisogna superare il cortile interno.

Una volta superato lo stesso (in fondo) si giunge all'abitazione e/o al garage.

L'appartamento oggetto di stima è posto a destra dello stabile (spalle rivolte verso il cancello) mentre, il garage sulla destra.

L'abitazione è posta al piano terra a differenza del garage posto al piano S1.

L'appartamento presenta diversi affacci, sia sul prospetto posteriore, dove a sua volta si affaccia direttamente su un piccolo giardino (particella graffata) piuttosto sul prospetto laterale (che risulta chiuso abusivamente da una copertura) e sul prospetto principale tramite il portoncino d'ingresso.



Abitazione - PIANO TERRA

Una volta superato il portone d'ingresso, si giunge:

- Soggiorno – Cucina – Angolo cottura 34,00 m² c.a. _ h = 2,40 m c.a.: unico ambiente con affaccio sul retro e/o cortile interno della palazzina. Tale ambiente è disimpegnato da un tramezzo a forma di "L" (altezza di circa 1,10m) che serve per disimpegnare la parte della cucina. Nello stesso ambiente, ricade una sporgenza dove incassata una piccola cucina, a lato alla sporgenza (stesso ingombro) è posta la porta che permette l'accesso al giardino esterno.

All'interno dell'unico ambiente;

_ a destra:

- Camera da letto 17,00 m² c.a.: la stessa è stata ricavata da parte dell'area esterna. In poche parole hanno chiuso il tutto con una tettoia (con affaccio sul retro (giardino)... **la stessa risulta realizzata abusivamente senza nessuna richiesta e/o rilascio di titolo edilizio.**

_ a sinistra:

- Bagno 4,70 m² c.a.: posto esattamente alle spalle della parete dove appoggia la cucina. Lo stesso risulta illuminato da una piccola finestratura che si affaccia sul retro (giardino).

Abitazione - PIANO PRIMO

All'interno del piano terra ricade una scala interna di collegamento con il piano primo, una volta percorsa la stessa si giunge in piccolo disimpegno che serve per dividere:

- Stanzetta (sulla sinistra con spalle rivolte verso la scala) 10,00 m² c.a. _ h = 2,70 m c.a.: con affaccio tramite finestratura sul retro (giardino);
- Stanzetta (sulla destra con spalle rivolte verso la scala) 11,00 m² c.a. _ h = 2,70 m c.a.: con affaccio sul ballatoio;

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni ed esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

- ⇒ Abitazione _ Piano T-1 _ 5,5 vani catastali _ 44,00 m² superficie catastale_ 61,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;
- ⇒ Giardino _ Piano T _ 30,00 m² circa;
- ⇒ Ballatoio _ PIANO T _ 2,30 m² circa.



⇒ Garage - PIANO S1

Una volta superato il cancello dall'ingresso del civico n. 89, all'interno del cortile sulla sinistra, ricade il garage. Lo stesso risulta censito al piano S1, di fatto è a metà tra la quota "0" della linea di "campagna", dovuta alla creazione della scivola d'accesso. Lo stesso risulta privo di rifiniture interne e con una basculante che ne permette l'apertura e/o la chiusura.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni ed esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ Garage _ Piano S1 _ H = 2,35 m _ 13,00 m² superficie catastale_ 14,80 m² al netto dei muri perimetrali;

Nota bene: all'interno dell'abitazione **sono state riscontrate diverse difformità** che si seguito si elencano:

Abitazione - PIANO TERRA

1. Il piano terra risulta abitato nonostante censito come "cantina";
2. A lato dello stesso, (esattamente sulla destra spalle rivolte al portoncino d'ingresso), è stata realizzata una camera da letto. In breve hanno chiuso con una tettoia parte del giardino. La stessa è stata realizzata in maniera abusiva senza richiesta né rilascio di titoli edilizi, provocando un aumento di cubatura;
3. L'altezza rilevata al soffitto è di 2,40m, nettamente inferiore all'altezza minima per l'abitabilità (2,70m).

Abitazione - PIANO Primo

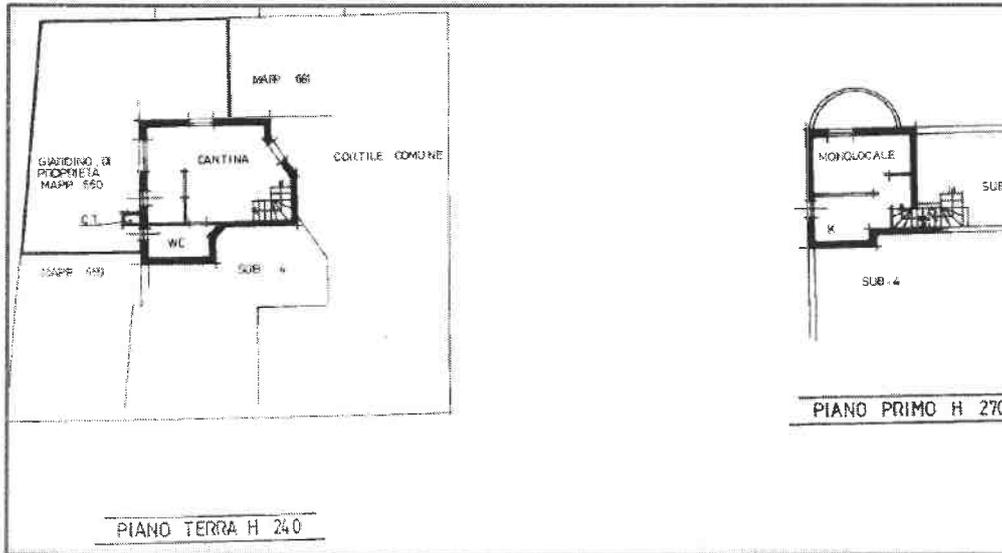
4. Al piano primo, come anticipato, vi sono due stanze, di fatto utilizzate come stanza da letto e/o ripostiglio;
5. Le stesse sono piuttosto censite come mono locale dove a sua volta ricade anche la cucina (una delle due stanze).

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).



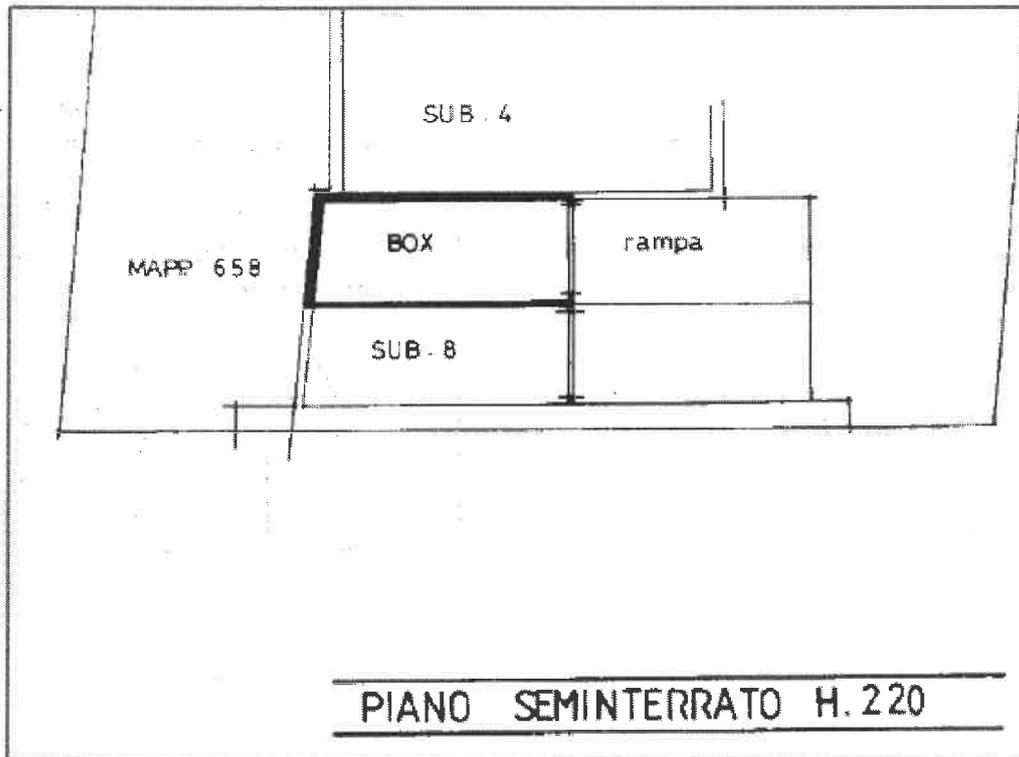
Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Abitazione



img. 1a _ rappresentazione grafica della planimetria catastale

Garage



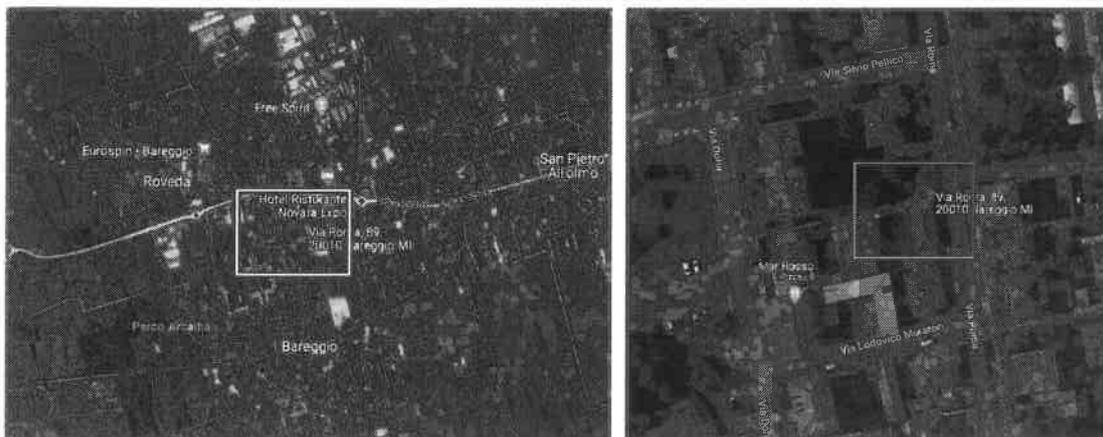
img. 1b _ rappresentazione grafica della planimetria catastale

GAR



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro del Comune di Bareggio (doc. 3 _ estratto di mappa).



img. 2 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/1.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T367896 – T368421 del 12.07.2022 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Bareggio	6	657 660	5	A/2	2	5,5 Vani	44,00 m ²	€ 227,24

Garage

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Bareggio	6	657	9	C/6	5	13,00 m ²	13,00 m ²	€ 40,28



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



Dati derivanti da:

Abitazione _ Garage

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.12.2014

⇒ Variazione di classamento Protocollo n. MI0744529 (n. 277803.1/2014);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 16.07.1998

⇒ Costituzione (n. 265987.1/1998).

1.4 Coerenze

Appartamento, confina in senso orario:

Quanto gli spazi al Piano Terra:

- a nord-est con beni di cui alla particella 675 (Catasto Terreni), beni di cui alla particella 657 sub 4 e particella 659 graffate /Catasto Fabbricati);
- a sud-est con beni di cui alla particella 657 sub 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati), beni di cui alla particella 35 (Catasto Terreni);
- a nord-ovest con beni di cui alla particella 344 (Catasto Terreni) e beni di cui alla particella 344 (Catasto Terreni) e beni di cui alla particella 661 (Catasto Terreni).

Quanto gli spazi al Piano Primo:

- a nord – est con prospetto su residui beni di cui alla particella 657 sub 5 e particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati), beni di cui alla particella 657 sub 4 4 particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);
- a sud – est con beni di cui alle particelle 657 sub 4 4 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);
- a sud – ovest e nord-ovest con prospetto su residui beni di cui alla particella 657 sub 5 a particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati);

Garage, confina in senso orario:

- a nord-est con spazi di manovra;
- a sud-est con beni di cui alla particella 657 sub 8 (Catasto dei Fabbricati);
- a sud-ovest con terrapieno sottostante beni di cui alla particella 657 sub 701 e particella 658 graffate (Catasto dei fabbricati), beni di cui alla particella 657 sub 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati).



Studio di Architettura & Ingegneria Forente

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro del Comune di Bareggio (MI).

Caratteristiche fascia / zona

Centrale con discreta disponibilità di parcheggi e numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (nelle vicinanze), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

La via in cui ricade l'immobile è una Via denominata Via Roma, la stessa poco distante dall'importante asse viario denominato SP ex SS111 (o Via Milano) pertanto ben collegata a mezzi pubblici nonché linea urbana nn. 424, 431 e 620.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario - Autostrada A4 autostrada dei laghi e/o tangenziale ovest.



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su diversi livelli fuori terra.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in legno blindato;
- scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento:

- esposizione: su entrambi i prospetti laterale e posteriore;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: monocottura a tappeto relativa al piano terra, piuttosto parquet al piano primo;
- infissi esterni: legno e vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente ma non verificabile;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca (discrete condizioni);
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza al soffitto: 2,40 m c.a. al piano terra e 2,70 m c.a. al piano primo;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.



2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità della zona centrale del Comune di Bareggio.

La via in cui ricade l'immobile è una Via denominata Via Roma, la stessa poco distante dall'importante asse viario denominato SP ex SS111 (o Via Milano) pertanto ben collegata a mezzi pubblici nonché linea urbana nn. 424, 431 e 620.

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario - Autostrada A4 autostrada dei laghi e/o tangenziale ovest.

2.5 Certificazioni energetiche

E' stato possibile appurare che, nell'immobile oggetto di stima **è presente**, l'Attestato di Certificazione Energetica, Codice Identificativo 15012 - 000112/14 - Registrato il 26.03.2014 - Valido fino al 26.03.2024, di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta* (doc. 5 _ attestato di certificazione energetica).

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

L'immobile è occupato persone diverse dall'esecutata.

Ci si riporta al verbale di accesso del custode giudiziario Avv. Elena Ferrazzi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Magenta, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto reperito:

- Codice Identificativo contratto TNG20T003581000VD;
- Contratto registrato il 23.09.2020 al n. 003581-serie 3T
- Durata del Contratto dal 23.09.2020 al 22.09.2024;
- Data di stipula 23.09.2020
- Importo del canone € 7.200,00 (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitrice esecutata per la quota di 1/1 in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

In allegato la copia del titolo di provenienza (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita in data 23 giugno 2014 n. Reg. Particolare n. 5940, Reg. generale n. 8226, Repertorio 287590/24777 del 17.06.2014 Notaio Francesco Ruta.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@camilano.it



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 375842 del 12.07.2022 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Ufficio Provinciale di Magenta, con il rilascio di certificati (doc. 7 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l' esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all' immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell' acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d' assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d' uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d' uso

Nessuna.



5.2 **Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni

- ⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 23.06.2014 – Reg Particolare 1259 – Reg. Generale 8227, pubblico ufficiale Ruta Francesco, Repertorio 287591/24778 del 17.06.2014, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di

Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 3.11.2020 Reg. Particolare n. 10842 e Reg. Generale n. 16594, pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Milano – UNEP, Repertorio 11755 del 15.09.2020, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



6. CONDOMINIO

Gli immobili non hanno nessuna gestione condominiale (doc. 9 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare dall'Atto di Compravendita, dalle Planimetrie nonché dalle visure catastali, quanto di seguito riportato.

Pratiche edilizie

- Concessione edilizia del 11.06.1997 Protocollata al n. 26.435 _Pratica Edilizia n. 95/1996 (doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

L'abitazione individuata con il sub 5, **non presenta la conformità edilizia.**

Sono state riscontrate diverse difformità che si seguito si elencano:

Abitazione - PIANO TERRA

1. Il piano terra risulta abitato nonostante censito come "cantina;
2. A lato dello stesso, (esattamente sulla destra spalle rivolte al portoncino d'ingresso), è stata realizzata una camera da letto. In breve hanno chiuso con una tettoia parte del giardino. La stessa è stata realizzata in maniera abusiva senza richiesta né rilascio di titoli edilizi, provocando un aumento di cubatura;
3. L'altezza rilevata al soffitto è di 2,40m, nettamente inferiore all'altezza minima per l'abitabilità (2,70m).

Abitazione - PIANO Primo

4. Al piano primo, come anticipato, vi sono due stanze, di fatto utilizzate come stanza da letto e/o ripostiglio;
5. Le stesse sono piuttosto censite come mono locale dove a sua volta ricade anche la cucina (una delle due stanze).

Il garage individuata con il sub 9, **presenta la conformità edilizia.**



7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T369533 – T369534 del 12.07.2022 e allegati alla presente (doc. 11 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta:

- per l'Abitazione **non coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale. Il sub 5 oggetto di stima **non risulta conforme catastalmente**.
- per il Garage **coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale. Il sub 9 oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Abitazione

- L'altezza al piano terra è di 2,40 m circa pertanto lo stesso non ha i requisiti per essere utilizzato con destinazione diversa da "Cantina";
- E' stata creata una camera da letto con la realizzazione di una copertura che incide su parte del giardino. Tale copertura (chiusa su tutti i lati ha comportato un aumento di cubatura. Si consiglia un confronto co i tecnici comunali al fine di poter addivinare ad eventuale sanatoria. A parere dello scrivente, avendo provocato un aumento di cubatura (già utilizzata per il restante fabbricato) difficilmente la tettoia / camera da letto si possa sanare pertanto, si consiglia il ripristino dei luoghi come da titoli edilizi rilasciati;
- Il piano primo ha una destinazione diversa dai titoli edilizi autorizzativi pertanto, anche in questo caso si consiglia un ripristino dei luoghi.
- Per il ripristino dei luoghi si preventiva una spesa di € 5.000,00 che a sua volta verrà decurtata sul valore dello stesso.

Garage

- Nessuna regolarizzazione necessita per il garage di pertinenza.



7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano di Governo del Territorio, del **Comune di Bareggio** _ Piano delle Regole PR 1, si deduce:

Tessuti Urbani Consolidati _ Tessuti Estensivi



img. del PGT del Comune di Bareggio (MI)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Abitazione

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ PT-P1	74,00	1	74,00	Nord	discrete
Ballatoi	2,30	0,30	0,70		discrete
Giardino	30,00	0,10	3,00		discrete
Totale			77,70		

Garage

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Garage _ S1	17,00	1	17,00	Nord	discrete
Totale			17,00		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle

Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2021 – O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati – O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità Pt-P1	77,70 m ²	€ 2.000,00	€ 155.400,00
Garage	unità S1	17,00 m ²	€ 1.000,00	€ 17.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Abitazione

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 7.770,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale**
- € 5.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente
Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (circa)
- € 500,00

Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Private Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
PEC: barone.19937@oamilano.it



Abitazione

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 142.130,00 arrotondato **€ 142.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 118.820,00 arrotondato **€ 119.000,00**

Garage

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 850,00

- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (circa)

- € 500,00

Garage

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 16.150,00 arrotondato **€ 16.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 13.600,00 arrotondato **€ 14.000,00**



Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

Il canone di locazione nonché l'indennità è congrua rispetto ai valori di mercato vigenti al momento della stima.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione indipendente con garage pertinenziale, non divisibili.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 11 _ invio copie della perizia estimativa).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.



I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;

- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 22.09.2022

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

PEC: barone.19937@oamilano.it



Documentazione allegata

1. Rilievo fotografico pag. 26
2. Estratto di mappa pag. 27
3. Visure storiche per immobile pag. 28
4. Attestato di Certificazione Energetica pag. 29
5. Verifica contratti di locazione pag. 30
6. Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano pag. 31
7. Situazione debitoria condominiale dell'esecutato - copia regolamento condominiale pag. 32
8. Accesso agli atti - Pratiche e Titoli edilizi pag. 33
9. Planimetria catastale pag. 34
10. Invio copie della perizia estimativa tramite Racc. A/R e/o PEC rispettivamente al legale rappresentante del creditore procedente e al debitore esecutato pag. 35

Studio Legale GBR
Via Emilio Lancia, 17 - 20121 Milano (MI)
PEC: barone.1993@iscamiano.it

2/2



Allegato n. 1

Copia del titolo di provenienza



CAPOFILA Cassa di Risparmio di Ancona
Via Nazionale, 10 - 00100 Roma (RM)
PEC: risparmio@ca3a.it

24



Direzione Provinciale di PAVIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/07/2022 Ora 19:01:07

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T375842 del 12/07/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Motivazione Perizia Rg 1018.2020

Richiedente BRNGPP per conto di BRNGPP75H04B428K

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8226

Registro Particolare 5940

Data di presentazione 23/06/2014

Documento composto da 27 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

80052590587

Organizzazione IT:RTUFNC57L04A662Z

Firmatario Notale

Scadenza /U//LL/



REPERTORIO n. 287.590

RACCOLTA n. 24.777

COMPRAVENDITA

(Pratica n. 272-Avamp.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno diciassette del mese di giugno.

(17/6/2014)

In Milano (MI), Via Brera n. 3.

Davanti a me, dottor Francesco Ruta, Notaio rogante con sede in Cantù (CO), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Como (CO) e Lecco (LC),

SONO PRESENTI

- Parte venditrice:

- Parte acquirente:



I medesimi, della cui identità personale io Notaio rogante sono certo, mi palesano l'autoregolamentazione negoziale dei rispettivi interessi, richiedendomi di ricevere il presente atto.

PREMESSO

-----Che i signori sono
titolari, in comune ed in parti uguali, del diritto di piena proprietà in ordine alle seguenti unità immobiliari.

Porzioni del fabbricato per abitazioni e locali accessori di non recente costruzione sito in Comune di Bareggio (MI), cui si accede dal civico n. 87 della Via Roma, con annesso appezzamento di terreno di pertinenza, edificato su area riportata alle particelle 657, 658, 659, 660 e 661, di complessivi mq. 402 (Catasto Terreni), confinante in unico corpo, alla stregua della vigente mappa catastale ed in senso orario, a nord-est con beni di cui alla particella 36, a sud-est con beni di cui alle particelle 38 e 724, a sud-ovest con beni di cui alla particella 35, a nord-ovest con beni di cui alle particelle 31, 485 e 34, salvo altri, e precisamente:

A) Appartamento con sviluppo su due (2) superfici ai piani terreno e primo (primo e secondo fuori terra), collegati da scale interna, contraddistinto dall'interno n. 3.

La detta unità, come da acquisita documentazione:

-----E' costituita: al piano terreno (primo fuori terra) da ingresso, ampia taverna, bagno e servizi, con annessi centrale



termica e giardino; e al piano primo (secondo fuori terra) da disimpegno, cucina ed una camera, con annesso balcone.

-----E' corredata in proprietà esclusiva:

- dalla unità immobiliare di cui alla successiva lettera B).

-----Risulta censita all' Agenzia del Territorio di Milano (MI), Catasto dei Fabbricati, Comune Cennario di Bareggio (MI) (denuncia di cambiamento n. 45.155 presentata il 28 maggio 1998), ed è attualmente distinta dai seguenti identificativi:

- foglio 6 particella 657 subalterno 5 e particella 660 graffate ubicazione Via Roma n. 07 piani T-1 categoria A/2 classe 2 vani 2 rendite Eu. 227,24-.

-----Confina, in senso orario:

Quanto agli spazi al piano terreno (primo fuori terra):

- a nord-est con beni di cui alla particella 657 (Catasto Terreni), beni di cui alla particella 657 subalterno 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);

- a sud-est con beni di cui alla particella 657 subalterno 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);

- a sud-ovest con beni di cui alla particella 657 subalterno 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati), beni di cui alla particella 35 (Catasto Terreni);

- a nord-ovest con beni di cui alla particella 344 (Catasto Terreni) e beni di cui alla particella 661 (Catasto Terreni).

Quanto agli spazi al piano primo (secondo fuori terra):



- a nord-est con prospetto su residui beni di cui alla particella 657 subalterno 5 e particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati), beni di cui alla particella 657 subalterno 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);

- a sud-est con beni di cui alle particelle 657 subalterno 4 e 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);

- a sud-ovest e nord-ovest con prospetto su residui beni di cui alla particella 657 subalterno 5 e particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati).

Salvo altri.

-----E' pervenuta ai signori

a forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal dottor Nicola Caputo, Notaio in Milano (MI), in data 10 settembre 1998, Repertorio n. 121.479 Raccolta n. 14.675, registrato a Milano (MI) il 24 settembre 1998 al n. 19.522 (atti privati), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 17 settembre 1998 al no. 11.057/7.771; e successivo atto di rettifica ai rogiti della dottoressa Raffaella Caputo, Notaio in Milano (MI), in data 29 aprile 2014, Repertorio n. 31.928 Raccolta n. 21.013, registrato a Milano-6 (MI) il 5 maggio 2014 al n. 9.476 serie 17 (atti pubblici), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri



Immobiliari) il 5 maggio 2014 al nn. 51771/4.209.

B) Pertinenziale autorimessa privata al piano seminterrato (primo sottostrada).

La detta unità, come da acquisita documentazione:

-----E' costituita da un unico vano utile.

-----Risulta censita all'Agenzia del Territorio di Milano (MI), Catasto dei Fabbricati, Comune Censuario di Baraggio (MI) (denuncia di cambiamento n. 45.153 presentata il 28 maggio 1998), ed è attualmente distinta dai seguenti identificativi:

- foglio 6 particella 657 subalterno 9 ubicazione Via Roma n. 87 piano S1 categoria C/6 classe 5 mq. 13 rendita Eu. 40,28-.

-----Confina, in senso orario:

- a nord-est con spazi di manovra;

- a sud-est con beni di cui alla particella 657 subalterno 8 (Catasto dei Fabbricati);

- a sud-ovest con terrapieno sottostante beni di cui alla particella 657 subalterno 701 e particella 658 graffate (Catasto dei Fabbricati);

- a nord-ovest con terrapieno sottostante beni di cui alla particella 657 subalterno 701 e particella 658 graffate (Catasto dei Fabbricati), beni di cui alla particella 657 subalterno 4 e particella 659 graffate (Catasto dei Fabbricati);

salvo altri.

-----E' pervenuta ai signori



In forza di:

- atto di compravendita autenticato nelle firme del dottor Nicola Caputo, Notaio in Milano (MI), in data 22 dicembre 1998, Repertorio n. 122.133 Raccolta n. 15.009, registrato a Milano (MI) l'11 gennaio 1999 al n. 703 (atti privati), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 19 gennaio 1999 al nn. 726/560.

=====-Che le dette unità immobiliari sono raffigurate dalle schede depositate in atti (allegate alla dichiarazione di fabbricato urbano) in data 16 luglio 1998 registrate al n. 265.987 (Catasto dei Fabbricati).

=====-Che, onde consentire una più completa individuazione delle dette unità immobiliari, da me Notaio rogante al presente atto si allega sotto la lettera "A" un elaborato planimetrico, debitamente firmato per approvazione, ove le stesse sono graficamente conterminate in colore "rosso" su fondo "giallo".

=====-Che i signori cia-
scuno per la rispettiva quota ma congiuntamente per l'intero (1/1), intendono in questa sede procedere alla formale alienazione verso corrispettivo, solidalmente ed in esecuzione di precorsi accordi, delle dette unità immobiliari alla signora

la quale si è dichiarata disposta a sottoscrivere le occorrenti clausole negoziali, perfezionando l'acqui-



sto.

-----Che, ai sensi del combinato disposto della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'art. 2.659 Codice Civile:

- I signori _____ dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di separazione dei beni;

- la signora _____ dichiara di essere libera di stato.

-----Che, nel prosieguo del presente atto, i soggetti e l'oggetto del contratto di compravendita verranno denominati rispettivamente "Parte venditrice", "Parte acquirente", "Parti contraenti" e "I cespiti in oggetto".

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue.

I) La "Parte venditrice", con la più ampia garanzia di legge, vende e trasferisce alla "Parte acquirente", che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà inerente a "I cespiti in oggetto", la cui descrizione, comprensiva della consistenza, dati catastali e confini, si abbia qui per interamente riprodotta e trascritta.

II) Verificate da me Notaio rogante, antecedentemente alla stipula del presente atto, la perfetta rispondenza tra l'iscrizione catastale e le risultanze dei registri immobiliari sotto il profilo dell'allineamento soggettivo, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78,



convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, la "Parte venditrice", da ora ammorta, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità penale derivante per il caso di dichiarazioni mendaci, attesta la conformità, allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie depositate in atti.

Laddove la "Parte acquirente" conferma, per ogni conseguente effetto, il tenore e contenuto di siffatta attestazione, sven-
dona pienamente accertato la congruenza.

III) L'oggetto del contratto di compravendita, previa formale assicurazione dell'inesistenza di pendenze di natura civile, fiscale ed amministrative (avendo comunque provveduto ad adempiere all'obbligazione di pagamento delle spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione maturate alla data odierna), è alienato:

-----Nel pieno rispetto del principio della continuità delle trascrizioni.

-----A corpo e non a misura.

-----Con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto ed azione.

-----Con la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi dell'art. 1.117 Codice Civile, sull'area di sedime, l'appesamento di terreno di pertinenza, la fondazioni, i muri maestri, la rampa di accesso alle autorimesse private, gli spazi di manovra, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.



-----Con le eventuali servitù, attive e passive, quali ri-
vengono dalla situazione dei luoghi..

-----Nello stato di fatto ben noto alla "Parte acquirente".

-----Con la precisazione che la immissione nel possesso ma-
teriale avverrà entro e non oltre il termine, da considerarsi
perentorio, del 31 ottobre 2014, come fissato nel separato at-
to di natura negoziale controfirmato in data odierna per ac-
cettazione.

-----Con conferimento di reciproco mandato con rappresentan-
za a stipulare atti di rettifica, modificativa ed integrativa,
relativi a consistenza, dati catastali e confini.

-----Con l'osservanza:

- delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute e
riportate nei titoli di provenienza innanzi citati; nell'atto
di compravendita autenticato nelle firme del dottor Angelo
Gallizia, Notaio in Milano (MI), in data 29 maggio 1997, Re-
pertorio n. 62.348 Raccolta n. 6.876, registrato a Milano (MI)
il 12 giugno 1997 al n. 12.865 (atti privati), trascritto
presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di
Pubblicità Immobiliare (già Conservatoris dei Registri Immobiliari)
il 13 giugno 1997 al nn. 7.365/5.010; e nei rogiti tra-
slativi di data anteriore;

- del regolamento di condominio e relative tabelle millesima-
li;

- della normativa in materia di condominio negli edifici, per



I rapporti tra condomini, l'uso ed il godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, la destinazione delle unità immobiliari di proprietà individuale e l'amministrazione.

Atti e disposizioni che la "Parte acquirente" dichiara di accettare in ogni loro parte.

IV) Assicura la "Parte venditrice" la giuridica titolarità e la libera disponibilità de "I cespiti in oggetto", nonché la assoluta inesistenza di garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, formalità pregiudizievoli (ispezioni aggiornate al 16 giugno 2014), ad eccezione dell'iscrizione di ipoteca volontaria a favore della

... accessa presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 2 aprile 1998 al nn. 3.914/719 per complessive lire duecentosessantamiliioni (L. 260.000.000=), corrispondenti ad euro centotrentaquattromila duecentosettantotto virgola settantanove (Eu. 134.278,79=), a fronte di un capitale mutuato dell'importo di lire centotrentamiliioni (L. 130.000.000=), corrispondenti ad euro sessantasettemilacentotrentanove virgola quaranta (Eu. 67.139,40=), rimborsabili in anni quattordici (14), mesi nove (9) e giorni sei (6) (avente peraltro ad oggetto solo ed esclusiva-



mente gli enti di cui alla particella 657 subalterno 5 e particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati), da estinguersi automaticamente, ai sensi dell'art. 13 commi da 8 sexies a 8 terdecies del Decreto Legge 31 gennaio 2007 n. 7, convertito dalla Legge 2 aprile 2007 n. 40, a seguito di comunicazione, a cura della parte creditrice, comprovante l'avvenuto adempimento dell'obbligazione garantita, entro il termine di legge di trenta (30) giorni, e dell'iscrizione di ipoteca volontaria a favore

 accesa presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 19 gennaio 1999 al nn. 727/157 per complessivi euro trentunomiladuecento virgola zero zero (Eu. 31.200,00=), a fronte di una obbligazione pecuniaria dell'importo di euro trentunomiladuecento virgola zero zero (Eu. 31.200,00=) (avente peraltro ad oggetto solo ed esclusivamente gli enti di cui alla particella 657 subalterno 9 (Catasto dei Fabbricati)), da cancellarsi, a propria cura e spese, non appena predisposta la documentazione di ordine tecnico-amministrativo, in quanto inerente ad operazione allo stato degli atti priva di contenuto patrimoniale ed estinta nel debito.

V) Viste le vigenti disposizioni in materia di sicurezza, la "Parte venditrice", da me ammonita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità



penale derivante per il caso di dichiarazioni mendaci, riconosce che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas) posti a servizio dei "cespiti in oggetto" sono e/o potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza a regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non tassativo.

La "Parte acquirente", nel prendere atto di siffatta attestazione, esonera la "Parte venditrice" dalla prestazione della apposita garanzia di cui all'art. 1.490 Codice Civile, rinunciando ad ogni eccezione e pretesa, manlevando la controparte da eventuali responsabilità derivanti dalla mancata conformità degli impianti ai dettami in tema di sicurezza, confermando che il prezzo di compravendita è stato determinato tenendo debitamente conto di quanto circostanziato, accollandosi i costi e gli oneri di ispezione e di informativa, volendo sopportare, ora per allora, i rischi connessi per l'incolumità delle persone e circa i danni delle cose, con assunzione a proprio carico della spesa di natura risarcitoria o di messa a norma che si rendessero comunque necessarie.

Ne deriva che non sussistono le condizioni della consegna della documentazione amministrativa (certificazioni di conformità e/o di rispondenza corredate dai libretti di uso e manutenzione



ne a corredo tecnico).

VI) Avuto riguardo agli aspetti negoziali di ordine economico-patrimoniale, le "Parti contraenti", da me ammonite, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità penale derivante per il caso di dichiarazioni mendaci, consapevoli del potere di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili, di concerto e di intesa rendono le seguenti dichiarazioni.

Il corrispettivo è fissato in complessivi euro duecentoquindici mila virgola zero zero (Eu. 215.000,00=).

Detto prezzo è stato pagato antecedentemente alla stipula del contratto di compravendita dalla "Parte acquirente" alla "Parte venditrice", che ne rilascia ora liberatoria e finale quietanza.

Quanto alla indicazione analitica delle modalità di pagamento, le "Parti contraenti" si riportano espressamente al separato prospetto, che, debitamente firmato per approvazione, da me Notaio rogante al presente atto si allega sotto la lettera "B".

Con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca legale.

VII) Ai fini delle menzioni in materia di urbanistica, la "Parte venditrice" attesta:

-----Che, per la costruzione del corpo di fabbrica compren-



dente "i cespiti in oggetto", dal Sindaco del Comune di Sareggio (MI) è stata rilasciata concessione ad edificare in data 11 giugno 1997 protocollata al n. 26.436 (pratica edilizia n. 95/1996).

-----Che, successivamente a tale data e rispetto al progetto approvato dalle Autorità della Pubblica Amministrazione, non sono stati eseguiti interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere ulteriori provvedimenti, istanze o comunicazioni.

-----Che il giardino di pertinenza ha una superficie inferiore ai mq. 5.000.

VIII) La classe energetica di appartenenza degli enti di cui alla particella 657 subalterno 5 e particella 660 graffate (Catasto dei Fabbricati) in relazione al sistema certificato attualmente in essere, il valore limite del fabbisogno termico per la climatizzazione invernale, il dato del fabbisogno termico per la climatizzazione estiva, l'indice di emissione di gas ad effetto serra in atmosfera, gli indicatori di prestazione energetica, le specifiche relative all'impianto termico e la tabella dei possibili interventi migliorativi si desumono dall'attestato di prestazione energetica redatto da progettista abilitato in data 26 marzo 2014 (codice identificativo n. 16.012/112/2014), che, in copia certificata conforme in data 6 giugno 2014, da me Notaio rogante al presente atto si allega sotto la lettera "C".



Confermandone espressamente la vigenza e la insussistenza di cause di decadenza, la "Parte venditrice", da me ammonita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità penale derivante per il caso di dichiarazioni mendaci, attesta che, successivamente al 25 marzo 2014, non sono stati posti in essere interventi anche non strutturali o cambiamenti di tipologia d'uso tali da pregiudicare o modificare la relativa prestazione energetica, rendendo necessaria la predisposizione di una nuova documentazione rappresentativa.

Per contro la "Parte acquirente" dà atto di aver ricevuto, antecedentemente alla stipula del contratto di compravendita, il quadro complessivo delle informazioni, supportate dalla documentazione di rito, riguardanti la certificazione energetica degli edifici.

IX) In ottemperanza al disposto dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, le "Parti contraenti", da me ammonite, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulla responsabilità penale derivante per il caso di dichiarazioni mendaci, consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili, riconoscono di non essersi avvalse, per la conclusione ed il perfezionamento del contratto di compravendita, ai sensi degli artt. 1.734 e ss. Codice Civile,



dell'operato professionale di agenzia di mediazione immobiliare e/o di mediatori occasionali.

X) Con riferimento all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1985 n. 131 (Testo Unico delle Disposizioni concernenti l'Imposta di Registro), tra le "Parti contraenti" non intercorrono vincoli di parentela in linea retta, o, comunque, rapporti che rendano operante la presunzione di liberalità.

XI) Il contratto di compravendita è assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale, ad imposta catastale e ad imposta ipotecaria e di trascrizione in misura fissa.

XII) La tassazione ha luogo, per espressa richiesta della "Parte acquirente" ed in ossequio all'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, su una base imponibile di euro trentamilaottocentonovantotto virgola cinquantasei (Eu. 30.898,56=), determinata ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1985 n. 131 (Testo Unico delle Disposizioni concernenti l'Imposta di Registro).

XIII) Allo scopo di usufruire delle disposizioni di cui all'art. 1 nota II-bis) della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1985 n. 131 (Testo Unico delle Disposizioni concernenti l'Imposta di Registro):

- la "Parte acquirente", nel confermare di voler stabilire, entro diciotto (18) mesi dalla data odierna, la residenza anagrafica nel Comune di Sareggio (MI), dichiara di non essere titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto,



uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Bareggio (MI) in cui sono ubicati "I cespiti in oggetto", e, neppure per quote su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12 e successiva Legge di conversione 5 aprile 1985 n. 116, all'art. 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'art. 5 commi 2 e 3 del Decreto Legge 21 gennaio 1992 n. 14, del Decreto Legge 20 marzo 1992 n. 237, e del Decreto Legge 20 maggio 1992 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'art. 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'art. 1 comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16 e successiva Legge di conversione 24 marzo 1993 n. 75, all'art. 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155 e successiva Legge di conversione 19 luglio 1993 n. 243, ed all'art. 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549;

- la "Parte venditrice" riconosce di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- le "Parti contraenti" congiuntamente danno atto che nella fattispecie in oggetto sussistono le caratteristiche degli enti non di lusso per non rientrare "I cespiti in oggetto" nelle



categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e non ricorrendo comunque
i requisiti di cui Al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici
2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Re-
pubblica n. 218 del 27 agosto 1969.

XIV) Attesta la "Parte acquirente" di essere a conoscenza del-
le conseguenze derivanti per il caso di alienazione a titolo
oneroso o gratuito nel quinquennio (decadenza dalle agevola-
zioni fiscali invocate, salvo il caso di riacquisto entro
l'anno di altra "abitazione principale").

XV) Nel dichiarare di essere pienamente edotte dall'informati-
ve di cui all'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003
n. 196, consentono le "Parti contraenti" il trattamento e la
diffusione dei dati personali forniti, direttamente o indiret-
tamente, anche sensibili o giudiziari, autorizzandone l'ince-
rimento in banche dati, archivi informatici e sistemi telemati-
ci, precisando di non agire in nome e per conto di soggetti
terzi, neppure fiduciariamente.

XVI) Coincidono le residenze anagrafiche dichiarate dalle
"Parti contraenti" con i rispettivi domicili, anche fiscali.

XVII) La decorrenza degli effetti giuridici ha luogo dalla da-
ta odierna.

XVIII) Le spese e consequenziali del contratto di compravendi-
ta si assumono come per legge.

Richiesto io Notaio rogante ho redatto il presente atto, da me
letto ai comparenti, i quali, interpellati, nel dispensarmi



dalla lettura degli allegati, lo approvano in quanto conforme alla loro volontà, apponendovi le sottoscrizioni di rito alle ore dodici e minuti quarantacinque (12.45).

Scritto con strumenti elettronici da persona di mia fiducia, occupa di cinque (5) fogli diciannove (19) pagine.

F.to

F.to

F.to

F.to Francesco Ruta

(segue sigillo)

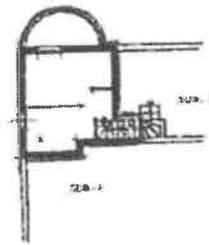
[Il corpo principale del documento è estremamente sfocato e illeggibile, consistendo in una serie di linee di testo che non possono essere trascritte con precisione.]



ALLEGATO "A"
REP. N. 287.590
RACC. N. 24.777



PIANO TERRA H 200



PIANO PRIMO H 270

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200





Dott. Francesco Ruta
NOTAIO

Via Ezio Brambilla, 1 (ang. Largo Ades) - 22063 CANTÙ
TELEFONO 031.71.33.91 - TELEFAX 031.71.31.95
cod. fax: RIUNIONE SUD4 ABB22 - part. IVA 01928570132
domicilio fiscale: Via Novata, 19 - CERNOBBIO

ALLEGATO "B"
REP. N. 287.590
RACC. N. 24.777

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

delle modalità di pagamento del corrispettivo pattuito relative all'atto di compravendita ai rogiti del dottor Francesco Ruta, Notaio in Cantù (CO), in data 17 giugno 2014. Repertorio n. 287.590 Raccolta n. 24.777.

- assegno postale (non trasferibile) dell'importo di euro diecimila virgola zero zero (Eu. 10.000,00=) tratto sulla Società per Azioni

- assegno bancario (non trasferibile) dell'importo di euro trentanovemila virgola zero zero (Eu. 39.000,00=) tratto sulla

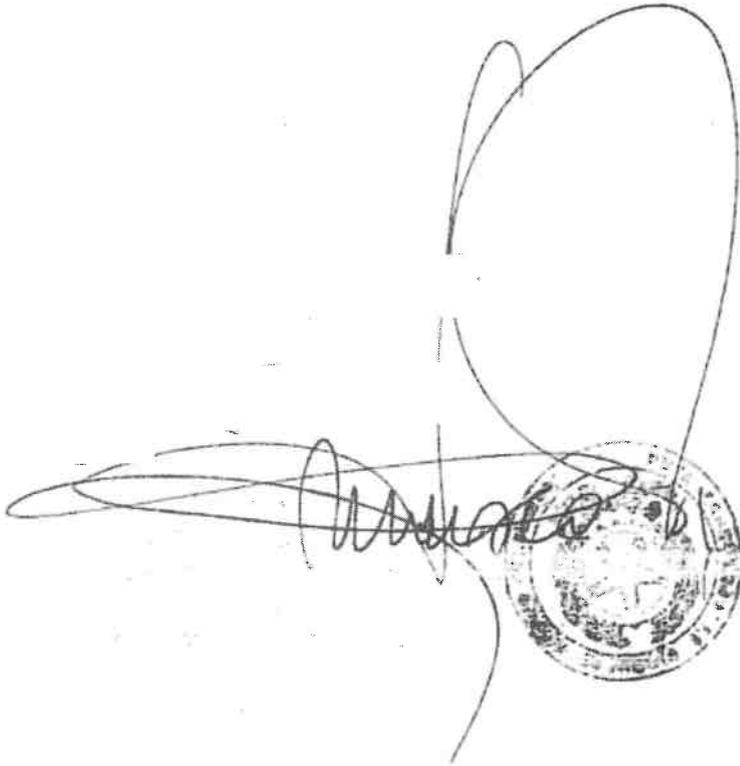
- assegno circolare (non trasferibile) dell'importo di euro cinquantamila virgola zero zero (Eu. 50.000,00=) emesso dalla

- assegno circolare (non trasferibile) dell'importo di euro cinquantamila virgola zero zero (Eu. 50.000,00=) emesso dalla

- assegno circolare (non trasferibile) dell'importo di euro cinquantamila virgola zero zero (Eu. 50.000,00=) emesso dalla



* assegno circolare (non trasferibile) dell'importo di euro
sedicimila virgola zero zero (Eu. 16.000,00=) emesso dalla





Dott. Francesco Ruta
NOTAIO

Via Ettore Brambilla, Mangolo Largo Aduai - 22083 CANTÙ
Telefono 031.71.33.91 - Telefax 031.71.31.95

Ufficio secondario: Via Noseda, 19 - 22012 CERNUBBIO
Telefono 031.33.47.851 - Fax 031.33.46.062
cod. fisc. RTUFNCS7LD4AG6Z2 - part. IVA 01920570132
e-mail fruta@notarinet.it

Certificazione di conformità

di documento cartaceo a documento informatico

(art. 23 comma 2-bis Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto dottor Francesco Ruta, Notaio in Cantù (CO), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Como (CO) e Lecco (LC), che la presente copia, redatta su supporto analogico composto da un foglio per complessive due (2) pagine, è conforme all'originale digitale contenuto su supporto informatico e firmato digitalmente dal certificatore

mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dall'8 giugno 2011 all'8 giugno 2014) del certificato della firma digitale del certificatore

Cantù (CO), sei giugno duemilaquattordici (6/6/2014)



Allegato n. 2
Rilievo fotografico
(In allegato)



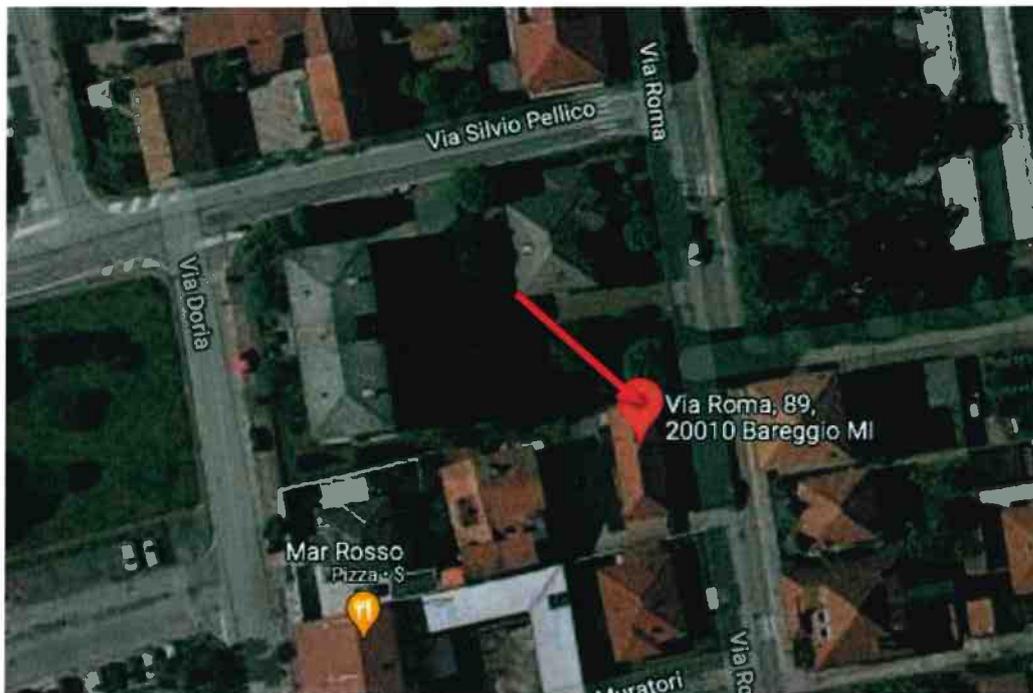
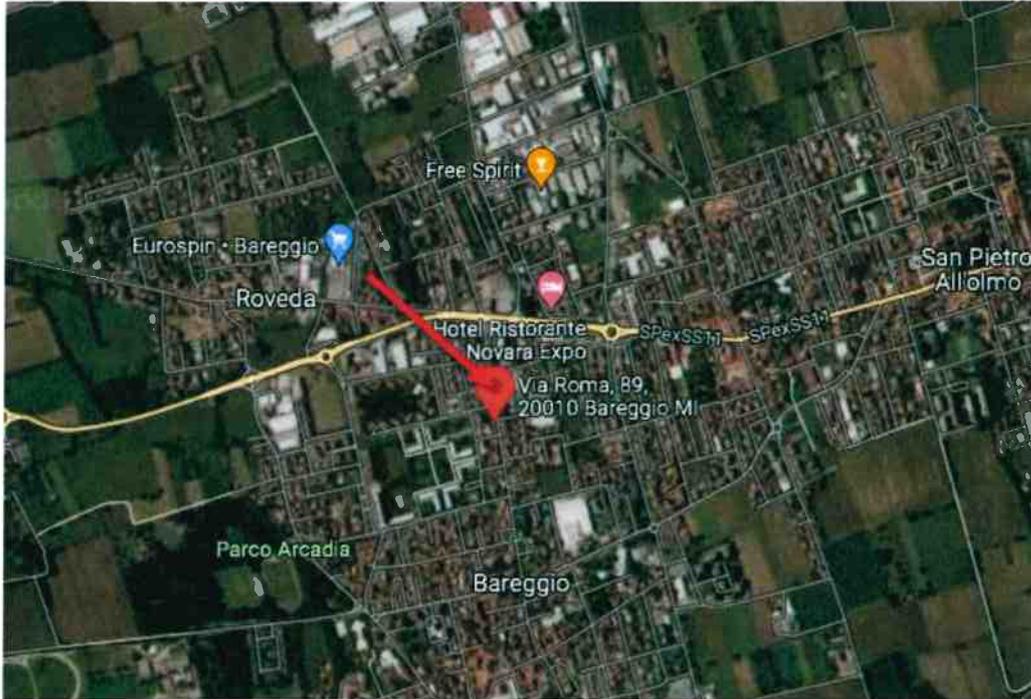
Ufficio di Esecuzione Immobiliare
Tribunale Civile di Milano - III Sezione Civile
Piazza S. Stefano, 10 - 20122 Milano (MI)
Tel. 02/88411 - Fax 02/88412



Tribunale Ordinario di MILANO

Procedura di Esecuzioni Immobiliare
Ruolo Generale n. 1018/2020

Arch. Giuseppe Barone _ Albo C.T.U. n. 15.129 Civile _ 1.369 Penale



Abitazione + Garage _ Via Roma, 89 _ Bareggio (MI)

foglio n. 6 particella n. 657 sub 5 _ PT - P1

foglio n. 6 particella n. 657 sub 9 _ S1

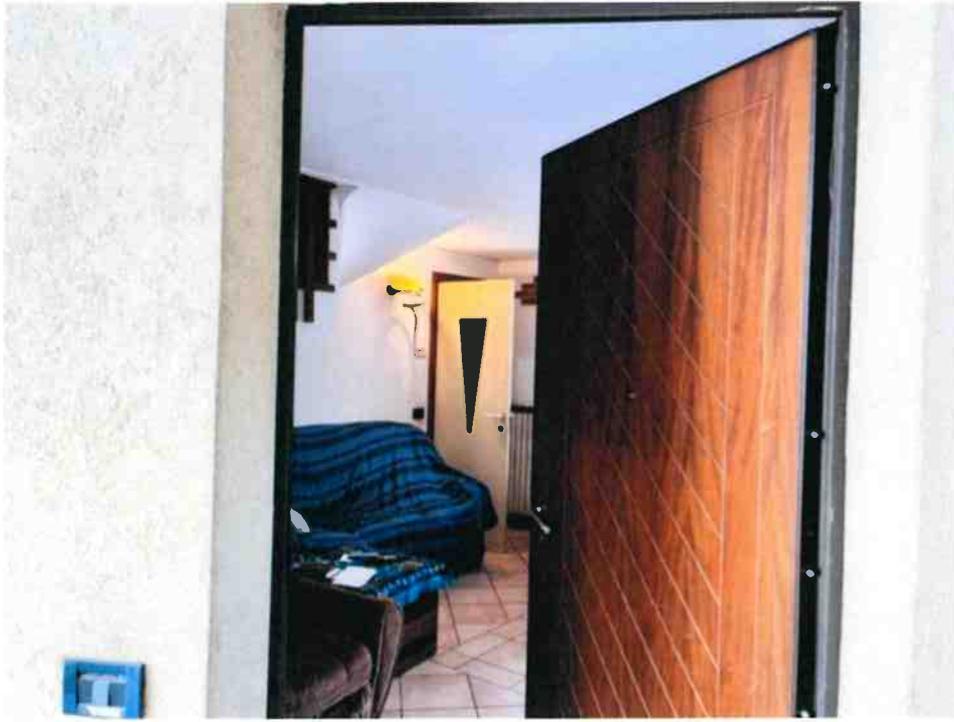
Foto  Foto 



Foto_3

Foto_4

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



Foto_ 5



Foto

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



Foto_7



Foto

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Ermesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



architetta





Foto



Foto_10

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9



architetto





Foto_



Foto_

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372d15c27632b9



architettura





Foto_



Foto_

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372d15c2763b9



Foto _ 1

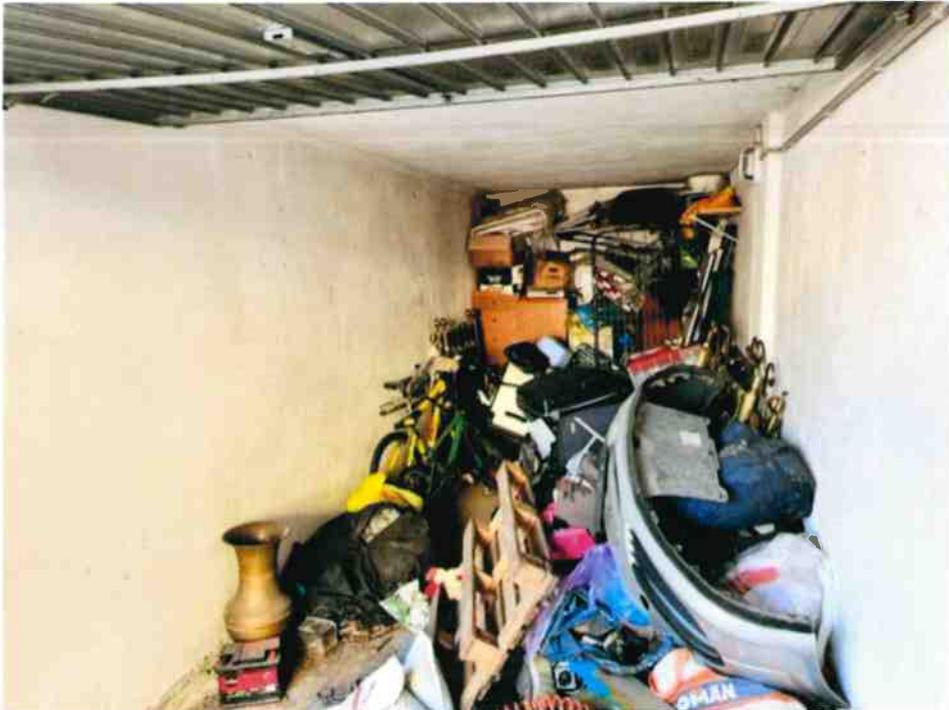


Foto _ 1

Firmato Da: **BARONE GIUSEPPE** Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a6372df5c27632b9

Allegato n. 3
Estratto di mappa



GRUPPO DI SOCIETÀ ASSOCIATE
S.p.A. - Via ...
Milano (MI) - Italia
Tel. ...



N=5036600

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore

Edificio 700

Fattoria 652

Via del 90 metri

Comune (MI) BAREGGIO
Foglio 6

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice 267.000 x 180.000 metrirotello pratica Y373377/2022

12-Lug-2022 18:52:35

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338df762990e2b78a8372df5c27632b9



Allegato n. 4

Visure storiche per immobile



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE





Abitazione

COHO 1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022

Data: 12/07/2022 Ora: 18.38.20 Segue
Visura n.: T367896 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BAREGGIO (Codice: A652)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 657 Sub.: 5

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015 (1) Proprietà: 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classif. Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		6	657 660	5			A/2	2	Totale: 44 m ² Tutela: linee arce scoperte: 44 m ²	Euro 227,24	Variazione del 09/11/2015 - basata merito in misura del dupl di superficie
Indirizzo: VIA ROMA n. 80 Piani 1-4 Foglio: 6 Particella: 657 Sub.: 5 Utilità comuni Note: Ammortamenti: Partita: 100,00 Mto: 58 Classamento e rendita in riferimento ai dati della dichiarazione IMU art. 70(1) del D.L. n. 201/04											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A652 - Foglio 6 - Particella 657
Codice Comune A652 - Foglio 6 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classif. Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		6	660 657	5			A/2	2	2 vani	Euro 227,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2014 - Perizia n. MI0744429 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2778031/2014)



Data: 12/07/2022 Ora: 18.38.20 Segue

Misura n.: T367896 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022



Indirizzo	VIA ROMA n. 89 Piano I-I		
Utilità comunali	Foglio: 6 Particella: 657 Sub: 1		
Seffizio	Partita	Mod. 58	
Annatazioni	classamento e rendita in vigore ai verificati e non modificati entro dieci mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/194)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A652 - Foglio 6 - Particella 657
Codice Comune A652 - Foglio 6 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	6	660	657	5			A/2	2	2 vani		Euro 227,24 L. 440,000	COSTITUZIONE del 16/07/1998 in atti dal 16/07/1998 (n. 265987 1/1998)	
Indirizzo	VIA ROMA n. 89 Piano I-I												
Seffizio					Partita				Mod. 58				
Annatazioni	classamento e rendita propri (d.m. 70/194)												

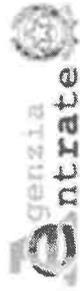
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI AGRARI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	Atto del 17/06/2014 Pubblico ufficiale RUYA FRANCESCO Sede CANTU' (CO - Reperzione n. 287506 registrato in data - COMPRAVENTA Nota presentata con Modello Unico n. 5030, 1/2014 Reperto PI di PAVIA, 1 atti dal 21/06/2014			

Situazione degli intestati dal 29/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI AGRARI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	Atto del 29/04/2014 Pubblico ufficiale CAVIUDO R AFFRILLA Sede MILANO (MI) Reperzione n. 31921 registrato in data - COMPRAVENTA Nota presentata con Modello Unico n. 42109, 1/2014 Reperto PI di PAVIA in atti dal 05/05/2014			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 12/07/2022 Ora: 18.38.20 Fine
Visura n.: T367896 Pag: 3

Visura storica per immobile

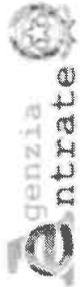
Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022

Situazione degli intestati dal 16/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	(1) Proprietà Area al 29/04/2011

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

GARAGE



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022

Data: 12/07/2022 Ora: 18:39:30 Segue
Visura n.: T368421 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di BAREGGIO (Codice: A652)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 657 Sub.: 9

INTESTATO

	(1) Proprietà: 1/1
--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	657	9			C/6	5	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 40,28
Indirizzo: VIA ROMANO, 20 PIANO S1											
Dalla comune: Foglio: 6 Particella: 657 Sub.: 11											
Notaifica: Partita											
Annotazioni: Mod. 58											
(L'assegnamento o rimborsamento non è stato effettuato in una data precedente alla data della derivazione (d.d. 76/1994)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A652 - Foglio 6 - Particella 657

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	657	9			C/6	5	13 m ²		Euro 40,28
Indirizzo: VIA ROMANO, 20 PIANO S1											
Dalla comune: Foglio: 6 Particella: 657 Sub.: 11											
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2014 Pratica n. MI0744531 in data del 22/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ID. 277897.1/2014											



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022

Data: 12/07/2022 Ora: 18.39.30 Segue
Visura n.: T368421 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Amministrati	L'attestazione di immobile non è registrata come abitato ma, dalla data di trascrizione in atti della sua destinazione (02.01.1994)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A652 - Foglia 6 - Particella 657

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mirav. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		6	657	9			C/6	5	13 m ²		Euro 40,28 L. 78.000
Indirizzo	VIA ROMA n. 89 PIAZZA SF										
Notifica	Partita				Mod.58						
Amministrati	L'attestamento e rendita registrati al nr. 701/194										

L'attestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/06/2014

N.	NATI A GRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Dati derivanti da	Atto del 17/06/2014 Pubblico uff. ciale RUTTA FRANCESCO Sede CAPITO (CO) - Repertorio n. 287590 registrato in cata - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5940-1/2014 Reparto PI di PAVIA il 22/06/2014		(1) Proprietà (1)	

Situazione degli intestati dal 22/12/1998

N.	NATI A GRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Dati derivanti da	Atto del 22/12/1998 Pubblico uff. ciale CAPUTO NICOLA Sede MILANO (MI) - Repertorio n. 122133 registrato in cata - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 860-1/1999 Reparto PI di PAVIA in data del 13/11/2000		(1) Proprietà (2) Fisso al 17/06/2014 (1) Proprietà (2) Fisso al 17/06/2014	



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/07/2022 Ora: 18.39.30 Fine
Visura n.: T368421 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2022

Situazione degli intestati dal 16/07/1998

N.	DATA ANAGRAFICA	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà - Rba 01.2212/1998
DA:	COSTITUZIONE del 16/07/1998 in atti del 12/07/1998 (n. 265987.1/1998)		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato n. 6

Verifica contratti di locazione



Ministero della Giustizia
DIREZIONE REGIONALE DEL TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
P.C. - Sezione 1018/2020



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVERBATA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. 9/112)

Ufficio territoriale di AGENZIA

Codice identificativo del contratto ING201003581000VD

In data 23/09/2020 il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20092334502211637 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED]

Il contratto è stato registrato il 23/09/2020 al n. 003581-serie 3T
e codice identificativo ING201003581000VD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente 1234567890

Durata dal 23/09/2020 al 22/09/2024 Data di stipula 23/09/2020

Importo del canone 7.000,00 n. pagine 4 n. copie 3

Tipologia Locazione immobile uso abitativo

È presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

(A) [REDACTED] (B) [REDACTED]

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N progr. 001 categoria cat. A2 Rendita cat. 227,24

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBAN

Indirizzo nel comune di BAREGGIO

Prov. MI

VIA ROMA 87

Codice di riscontro del documento:

XX

Codice di riscontro della presente ricevuta:

XX

L. 23/09/2020



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Al sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431

Con il presente contratto, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra le parti, la signora [redacted] in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in Via Roma 87, censita al N.C.E.U. del Comune di Bareggio al Foglio 6 particella 657 sub 5, composta da 2 vani, sita in via Roma 87 con rendita catastale pari ad euro 227,27 cat. A/2 classe 2, di seguito denominata proprietaria

concede in locazione

Al sig. [redacted]

[redacted] qui di seguito indicato anche come "conduttore"

[redacted] accetta per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare come sopra già identificata,

ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 23/09/2020 al 22/09/2024 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui l' proprietario non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del



contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi al proprietario a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e e nello stato in cui si trova – è convenuto in € sette mila due cento,00 euro (7200,00euro) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 600,00 (euro seicento/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 1 del mese di competenza. Il proprietario rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese del conduttore la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

6) Il proprietario per il primo quadriennio – dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, i proprietari – per il primo quadriennio – rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. Il conduttore esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte del proprietario.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto del conduttore.



- 8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario, o al suo delegato ove ne abbia bisogno motivando la ragione.
- 9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.
- 10) Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.
- 11) Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a/ o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 12) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al proprietario - che ne rilascerà separata quietanza - la somma di €
- 13) 1800,00 euro non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.
- 14) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.
- 15) L'importo di € 1800,00 sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del proprietario non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.
- 16) In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.
- 17) Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in



locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Bareggio, MI

19) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato APE, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

21) Il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione

Letto approvato e sottoscritto a BAREGGIO

IL PROPRIETARIO

IL CONDUTTORE



Allegato n. 7

Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di
Magenta



Ufficio Provinciale di Magenta
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Via S. Maria Maddalena, 10 - 21100 Magenta (MI)
Tel. 0362/461111 - Fax 0362/461112



Servizio di Pubblicità immobiliare di: PAVIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T **375842** del: 12/07/2022 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Codice fiscale: ...

Richiedente: **BRNGPP75H04B428K**

Motivazione: **Perizia Rg 1018.2020**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/06/2014 - Registro Particolare 5940 Registro Generale 8226
Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Repertorio 287590/24777 del 17/06/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in **BAREGGIO (MI)**
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- ISCRIZIONE CONTRO** del 23/06/2014 - Registro Particolare 1259 Registro Generale 8227
Pubblico ufficiale RUTA FRANCESCO Repertorio 287591/24778 del 17/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in **BAREGGIO (MI)**
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/11/2020 - Registro Particolare 10842 Registro Generale 16594
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO MILANO - UNEP Repertorio 11755 del 15/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in **BAREGGIO (MI)**
Nota disponibile in formato elettronico



Allegato n. 8

Situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale
(non esiste amministrazione condominiale)



Atto n. 1, Amministrato 2, 20/01/2020, 10/01/2020

Atto n. 2, Amministrato 2, 20/01/2020, 10/01/2020

Atto n. 3, Amministrato 2, 20/01/2020, 10/01/2020



Allegato n. 9

Accesso agli atti – Pratiche e Titoli edilizi

(non si è ritenuto opportuno anexare agli atti di fabbrica)



34

ARUBAPEC S.p.A. - Via S. Felice 10 - 20121 Milano
Tel. 02 574941 - Fax 02 57494200
PEC: arubapec@arubapec.it



Allegato n. 10

Planimetria catastale

Spett.le Ufficio di P. I. n. 1018/2020 - Tribunale Civile di Milano - II Sezione Civile

Il sottoscritto *[Firma]* ha in possesso di un documento catastale n. *[Numero]* del *[Data]* in cui è contenuta la planimetria catastale della *[Descrizione]* sita in *[Indirizzo]* n. *[Numero]* del *[Data]*.



Ufficio di P. I. n. 1018/2020 - Tribunale Civile di Milano - II Sezione Civile
Via *[Indirizzo]* n. *[Numero]* - 20122 Milano (MI)
Tel. *[Numero]* - Fax *[Numero]*
PEC: *[Indirizzo]*



GARAGE

LOTTO 2

Data presentazione: 16/07/1998 - Data: 12/07/2022 - n. T199514 - Richiedente: BRNGPP751644428K

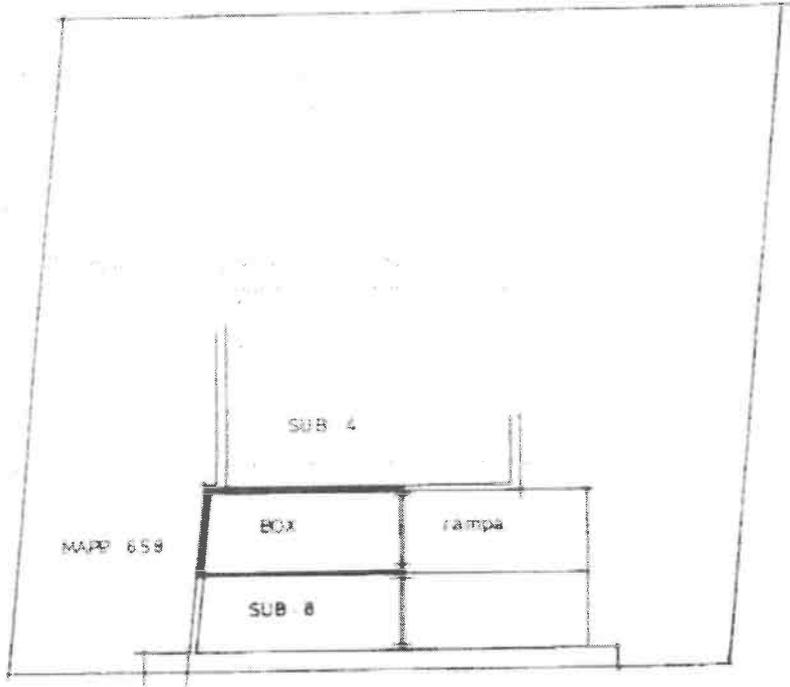
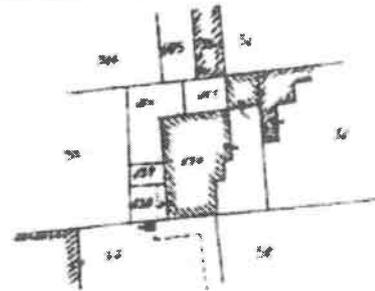
MODULINO
n. 107 - art. 487



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

MOD. 107 (CEU)

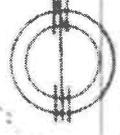
Planimetria di u.t.u. in Comune di **BAREGGIO** via **ROMA** CIV. 89



PIANO SEMINTERRATO H. 2.20

in art. 01
Catasto Edilizio Urbano - Comune di BAREGGIO (MI) - Foglio 6 - Particella 657 - Subalterno 9 -
VIA ROMA n. 89 Piano S1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima modificazione
Data presentazione: 16/07/1998 - Data: 12/07/2022

Completata dal **ARCHITETTO**

Identificativi catastali
Totale fogli: 12 Formato di acquisizione: A4
n. 027 sub 9

Richiedente: **ARCHITETTO**
iscritto all'Albo 89
della provincia di **MILANO**
data Firma



RESERVATO ALL'UFFICIO

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27692b9



* MOD. AN (CEUI) *

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

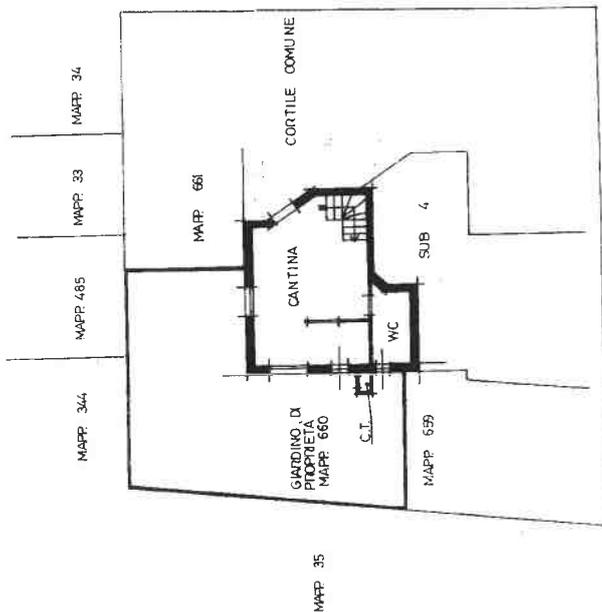
ROMA

via BAREGGIO

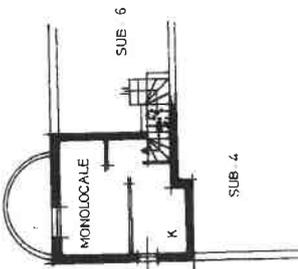
Planimetria di u.i.u. in Comune di BAREGGIO

CIV. 89

* MODULARIO
F. 10 - 1998 - 000 *



PIANO TERRA H 240



PIANO PRIMO H 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

165987161UG1998

Completato dal
ARCHITETTO

iscritto all'albo de
ARCHITETTI

della provincia di MILANO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Significativi catastali

F. 657
Liquidi 0,5
S. 657
Uiu gr. 5

Uiu gr. 5



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/07/1998 - Data: 12/07/2022 - n. T369533 - Richiedente: BRNGPP75H04B428K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

* Conforme modello ministeriale

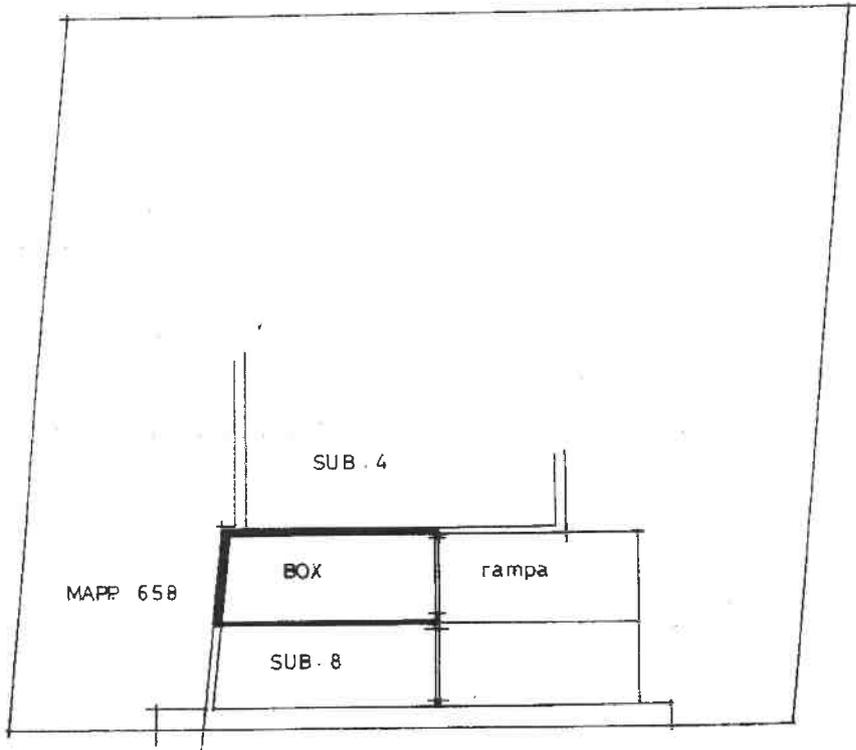
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2022 - Comune di BAREGGIO(A.652) - < Foglio 6 - Particella 657 - S. 657
Firmato Da: BARONIA GIUSEPPE Di: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372d45c27632b3

MODULARIO
F. sig. rend. 407



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

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BAREGGIO** via **ROMA** civ. **89**

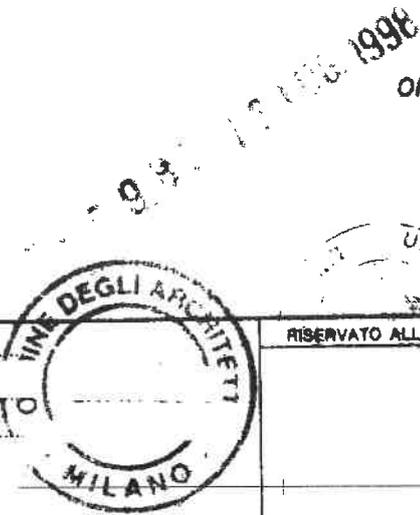


PIANO SEMINTERRATO H. 220

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ARCHITETTO**

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/07/1998 - Data: 12/07/2022 - n. T369534 - Richiedente: BRNGPP75H04B428K
Totale schede: 16 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4
Identificativi catastali: n. **657** sub **9**
F. **657** sub **9**
iscritto all'albo de **ARCHITETTI**
della provincia di **MILANO**

date **Fir**

lupau 01
Catasto Fabbricati - Comune di BAREGGIO(A.652) - < Foglio 6 - Particella 657 - Subalterno 9 >
Firmato DS/BA/ROMA GIUSEPPE DI NESO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b79a8372df5c27632b9

