

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Maria Rosaria Bernasconi

RGE 57/2024



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Negoziò e cantina

Unità immobiliare in Bresso, via Piave n. 36

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Bresso, via Piave 36

Categoria: **C1** [negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio **4**, particella **155**, subalterno **3**

Stato occupativo

il bene è risultato libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non conforme

Conformità catastale

Non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 86.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

Arch. Fabio Colmano



Bene in **Bresso (MI)**
via Piave n. 36

LOTTO UNICO (negoziò e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Bresso, nello stabile condominiale sito in via Piave 36, negoziò al piano terra dotato di una vetrina su strada con retro-negoziò ed annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Bresso come segue: {allegato 2}

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 4 particella 155 subalterno 3

dati classamento: Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 33 m²

Superficie Catastale Totale: 54 m²

Rendita € 966,34

Indirizzo: via Piave 36, Scala U, piano T-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Del negoziò: via Don L. Sturzo, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare

Della cantina: parti comuni, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune piano cantina, cantina di proprietà di terzi

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/07/2024 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutivi quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

Arch. Fabio Colmano



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del [redacted] – Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] e [redacted]

[redacted] derivante da [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Totale: [redacted]

TRASCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] e [redacted]

[redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

N.B. Nel merito del presente progressivo procedimento, la cancelleria della terza sezione del Tribunale, comunicava verbalmente che il procedimento **ex RGE 288/2019** risulta "estinto"

TRASCRIZIONE del [redacted] – Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] e [redacted]

[redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: {allegati 9 - 10}

Il condominio è attualmente amministrato dallo studio "[redacted]", che in data 02/07/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi generali: 64,000/1000,000

Millesimi riscaldamento: 59,620/1000,000

Millesimi generali negozi/box: 64,000/348,000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° maggio al 30 aprile

Arch. Fabio Colmano

[redacted signature block]



dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 3.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 17/07/2024

- Spese insolute anno in corso: € 602,27
- Spese insolute anno precedente: € 3.012,95

Si precisa che risultano ulteriori conguagli (scaduti ed insoluti alla data odierna) derivanti da gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 22/02/2024: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore Condominiale ha fornito copia del regolamento di condominio che è visionabile per intero all'allegato 30

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitata

L'impennofa d'ingresso al negozio è posta ad una quota rialzata di 1 gradini per un dislivello tra piano stradale e negozio di circa 20 cm.

4.4. Attestazione APE: PRESENTE (allegato 4)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. [redacted] del 22/05/2018 con validità fino al 22/05/2028. Classe Energetica D con indice di prestazione energetica di 740,18 kWh/m²anno

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Bresso

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- L'unità immobiliare risulta alla data odierna di proprietà della [redacted] in forza di atto di compravendita del [redacted] repertorio [redacted] notai [redacted] trascritto a Milano [redacted] ai nn. [redacted]

Arch. Fabio Colmano

[redacted] ano

[redacted]



per acquisto dai sig.ri [redacted]
[redacted]
(allegato 6)

- Alla [redacted], unitamente al coniuge [redacted] quanto in oggetto era pervenuto in parti uguali fra loro per acquisto dai [redacted] (nato il [redacted] [redacted] (nata [redacted]) con atto di acquisto notaio [redacted] de [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Milano [redacted] ai nn. [redacted]
In data 01/11/2006 morì [redacted], la cui eredità risulta essersi devoluta per legge al coniuge [redacted] e [redacted]
Accettazione di eredità trascritta a Milano [redacted] ai nn. [redacted]
- Ai sig.ri [redacted] e [redacted] l'immobile pervenne con atto in data [redacted] repertorio [redacted] notaio [redacted] trascritto a Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 8)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 46/66
Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 03/08/1966 per opere di "costruzione casa di civile abitazione"
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 23/05/1967

Successive modifiche:

- Pratica Edilizia n. 57/80
Concessione per esecuzione lavori edili del 11/11/1980 per opere di "sostituzione serramento esterno negozio"

Criticità da segnalare:

Originariamente i negozi previsti al piano terra erano costituiti in un'unica ampia porzione "da ripartirsi in negozi e metri mq 182,00" (come indicato nelle tavole di progetto all'interno della pratica edilizia). Anche le cantine al piano seminterrato non riportano la divisione in singoli vani di cantina annesse alle singole unità immobiliari.

All'interno del fascicolo edilizio di cui alla pratica sopra indicata NON era presente la "variante finale" con la quale solitamente venivano suddivisi i singoli negozi al piano terra e le cantine al piano seminterrato.

Lo scrivente chiedeva allora un supplemento di ricerca al funzionario comunale, il quale comunicava verbalmente la NON presenza di ulteriori pratiche relative al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame.

Alla luce di quanto emerso nel corso dell'accesso agli atti, al fine di chiarire ed eventualmente poter sanare la situazione in essere il PE ha ritenuto necessario ottenere un ulteriore confronto diretto con l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bresso.

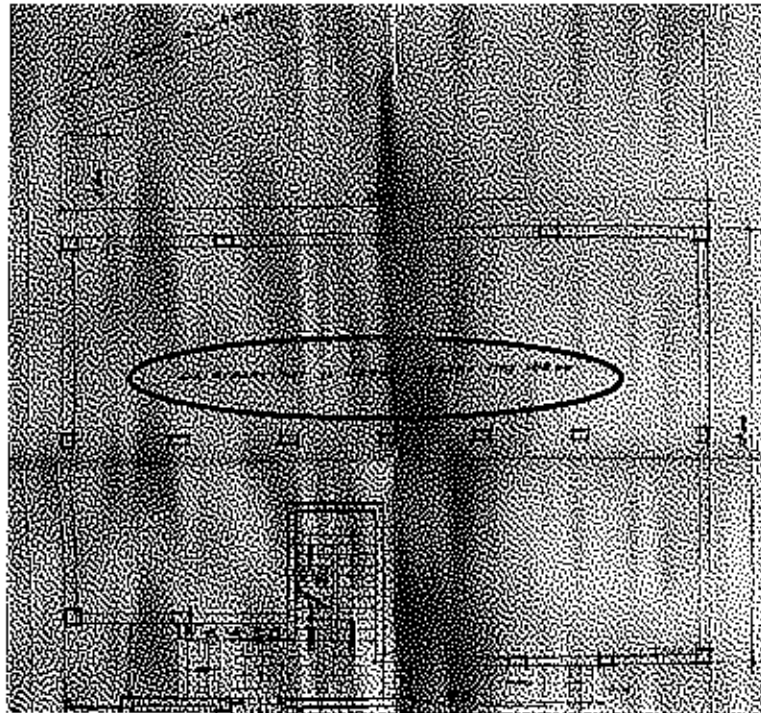
Nel corso del confronto è emerso che per poter sanare la posizione in essere sarà necessario presentare una pratica in sanatoria che coinvolga tutti i proprietari dei negozi al piano terra

Arch. Fabio Colmano

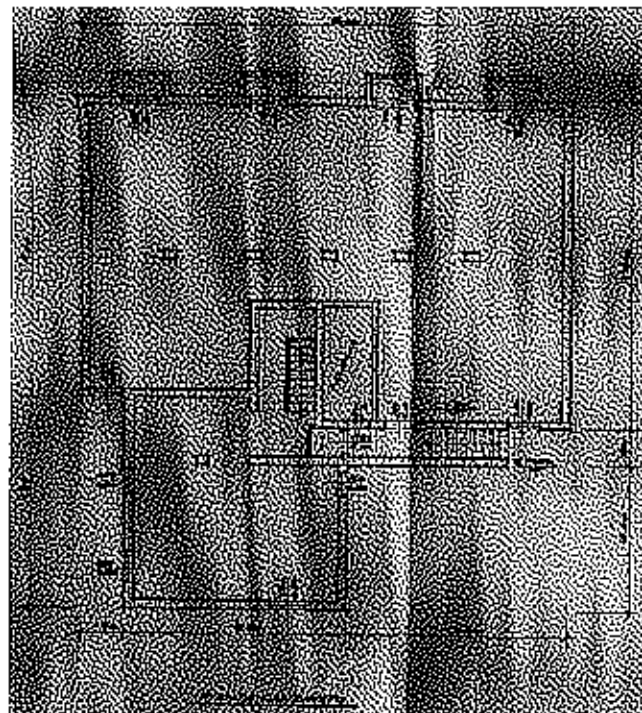
Ait



(relativamente alla sanatoria dei soli negozi) e delle cantine al piano seminterrato (relativamente alla sanatoria delle sole cantine), condividendo sanzioni e spese.



P.E. 46/66: estratto tavola di progetto piano terreno a destinazione negozi



P.E. 46/66: estratto tavola di progetto piano cantinato

Arch. Fabio Colmano



6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi allo stato autorizzato relativo all'intera unità immobiliare – pratica edilizia 46/66.

Richiamando il paragrafo che precede si ribadisce che le difformità consistono nel mancato frazionamento dell'intero piano terra da destinarsi a "negozi e retri" oltre al mancato frazionamento al piano cantinato dei singoli vani di cantina pertinenti alle unità immobiliari.

Procedendo inoltre ad un confronto con la planimetria catastale in atti (che riporta la corretta distribuzione funzionale del negozio costituito da un locale dotato di vetrino su strada e retro negozio con servizio igienico, sono emerse ulteriori difformità.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione della parete divisoria che costituiva il disimpegno (antibagno) all'interno del servizio igienico presente nel retro-negozio
- Chiusura del varco di accesso al servizio igienico e realizzazione di nuovo ingresso su altra parete
- Realizzazione di ripostiglio in quota con struttura in legno nel disimpegno tra negozio e retro-negozio
- Mancato aggiornamento catastale a seguito della sostituzione dell'impennata d'ingresso al negozio (pratica Edilizia 57/80)

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

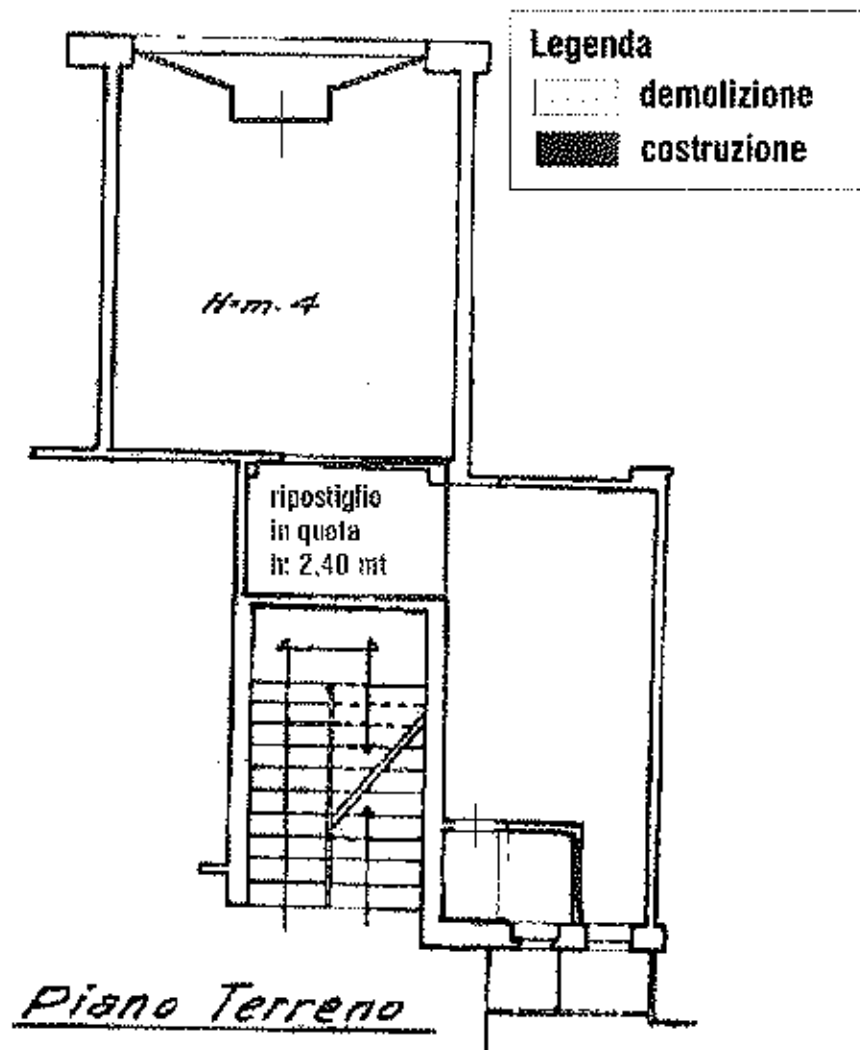
Data di presentazione planimetria catastale: 01/07/1967 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti (che corrisponde anche alla planimetria d'impianto)

- Demolizione della parete divisoria che costituiva il disimpegno (antibagno) all'interno del servizio igienico presente nel retro-negozio
- Chiusura del varco di accesso al servizio igienico e realizzazione di nuovo ingresso su altra parete
- Realizzazione di ripostiglio in quota con struttura in legno nel disimpegno tra negozio e retro-negozio
- Mancato aggiornamento catastale a seguito della sostituzione dell'impennata d'ingresso al negozio (pratica Edilizia 57/80)

Arch. Fabio Colmano





Estratto planimetria catastale con raffronto tra stato assentito e stato rilevato

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

La presentazione della pratica edilizia in sanatoria, come comunicato verbalmente dal competente ufficio del comune di Bresso, dovrà essere subordinata all'assenso degli altri proprietari interessati dalla sanatoria stessa (proprietari dei negozi al piano terra e proprietari delle cantine al piano seminterrato).

Per le attività di cui sopra (pratica edilizia in sanatoria) si stima un costo totale di € 4.000,00 (oltre oneri e accessori) per spese tecniche e € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa.

La presentazione della pratica e l'eventuale aggiornamento catastale sarà subordinato alla verifica della regolarità dei negozi affigui.

Si precisa che lo scrivente non ha potuto visionare ulteriori unità immobiliari in quanto NON

Arch. Fabio Colmano

[Redacted signature area]



oggetto della procedura in epigrafe.

Considerato che la sanatoria riguarda più unità immobiliari, lo scrivente porterà in detrazione dal valore di spesa stimata per spese tecniche, sanzione amministrativa e aggiornamento catastale in proporzione ai millesimi dei soli negozi.

Somma totale costi stimati per quota: circa € 1.250,00

Relativamente al negozio in esame, ai sensi del regolamento locale d'igiene, sarà inoltre necessario ripristinare il disimpegno con montaggio di porta, all'interno del servizio igienico.

Somma totale costi stimati: € 800,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare di cui alla procedura in epigrafe è ubicata in una zona semi-centrale del Comune di Bresso, che è intensamente urbanizzata ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di collegamento penetrazione alla città di Milano e di collegamento con la rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore mentre le scuole di grado superiore e gli istituti universitari sono facilmente raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 83 (Comasina M3-Ospedale Maggiore Niguarda), 708 (Niguarda/Parco nord - Bresso) e 783 (Bicocca M5-Bresso/via Don Minzoni).

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso residenziale è composto da un edificio di quattro piani fuori terra prevalentemente ad uso residenziale con presenza di negozi (attività commerciali) al piano terra, oltre un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle unità immobiliari.

Un secondo corpo di fabbrica contiene n° 6 autorimesse

Complesso residenziale:

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: rivestimento ceramico in clinker e materiale lapideo al piano terra in corrispondenza delle vetrine dei negozi
- Accesso al complesso immobiliare:
pedonale serramento in alluminio con specchiature in vetro
carraio: cancello in metallo ad apertura motorizzata
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Il negozio, accessibile direttamente dal piano strada (lato via Don L. Sturzo), presenta una luce su strada dotata di porta per l'accesso diretto dal marciapiede.

Arch. Fabio Colmano



Dal marciapiede si accede direttamente ad un ampio locale destinato alle attività commerciali, dal quale, attraverso un piccolo disimpegno, nel quale è stato realizzato un ripostiglio in quota, si accede al retro negozio costituito da un locale dotato di un ulteriore accesso secondario dalle parti comuni condominiali. In detto locale è presente il servizio igienico.

Il negozio è dotato di un ampio vano cantina ubicato al seminterrato accessibile dalla scala comune interna condominiale.

Negozio

- esposizione: doppia
- pareti: intonacate e linleggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad h 1,60 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet laminato in sovrapposizione al pavimento esistente. Pavimento in piastrelle in ceramica nel servizio igienico
- infissi esterni: la vetrina d'ingresso su via Don L. Sturzo è dotata di una struttura in legno con specchiature in vetro, dotata di serranda di chiusura elettrificata in ferro; nel servizio igienico è presente un serramento in pvc con doppio vetro camera; nel retro negozio è presente una porta in ferro con vetro singolo
- porta d'accesso:
Porta in legno con specchiature in vetro dall'ingresso principale dalla vetrina di via Don L. Sturzo
Porta in ferro con vetro singolo dall'ingresso dal retro negozio
- porte interne: porta a soffietto in pvc nel servizio igienico
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto citofonico: non presente
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: non presente
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del calore mediante radiatori in ghisa
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e wc
- impianto di condizionamento: presente la sola predisposizione per gli split
- altezza dei locali: 4,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

Cantina

- porta d'accesso: porta in lamiera con chiusura a chiavistello e lucchetto
pavimento: battuto di cemento
- pareti: intonaco rustico
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo
- altezza: 2,350 mt (circa)

Arch. Fabio Colmano



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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozi	mq.	50,8	100%	50,8
cantina	mq.	17,7	25%	4,4
		68,5		55,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Arch. Fabio Colmano

[Redacted signature area]



Listino disponibile 2° semestre 2023

- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.750 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio e cantina	Fg. 4, Part. 155, Sub 3 categoria C/1	55,3	€ 1.750,00	€ 96.775,00
				€ 96.775,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 96.775,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4.838,75
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale per quota	-€ 1.250,00
• Opee edili di ripristino	-€ 800,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 3.615,22

Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni **€ 86.271,03**

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Bresso, via Plave n. 36	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 86.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
<hr/> Ai netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: valutati a corpo e non a misura	

Arch. Fabio Colmano

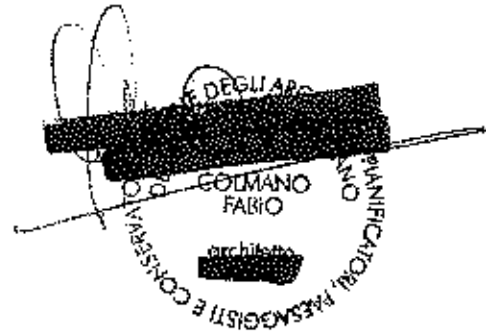
[Redacted signature area]



Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 29 luglio 2024

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 8: Pratiche edilizie
- Allegato 9: Spese condominiali
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Certificato notarile

Arch. Fabio Colmano

[Redacted signature and contact information]



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2024

Dati della richiesta	Comune di BRESSO (Codice: B162)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 4 Particella: 155 Sub.: 3

INTERESTATO

1	[REDACTED]	TDRMSI: 641.46Z129U*	(1) Proprietà 1/1
---	------------	----------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	155	3			C/I	9	33 m ²	Totale: 54 m ²	Euro 966,34	Variazione del 09/11/2015 - Intervento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PIAVE n. 36 Scala C Piano S1 - T												
Notizie				Partita		3009		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	155	3			C/I	9	33 m ²		Euro 966,34	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIA PIAVE n. 36 Scala C Piano S1 - T												
Notizie				Partita		3009		Mod.58				

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 16

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

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : BRESSO
Indirizzo : VIA PIAVE 38
Piano : TERRA
Interna :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1961-1976
Superficie utile riscaldata (m²) : 44.70
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 205.65
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale				BRESSO				Sezione				Foglio		4		Particella		155		
Subalterni	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9	da	9
Altri subalterni																				

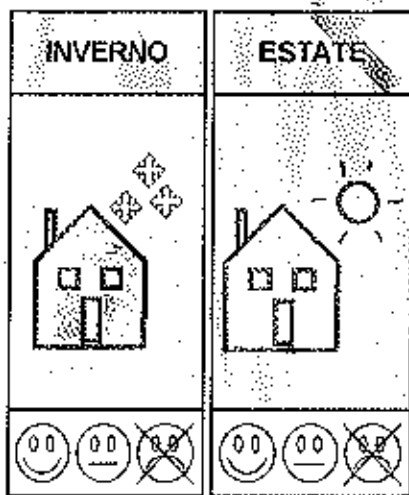
Servizi energetici presenti

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

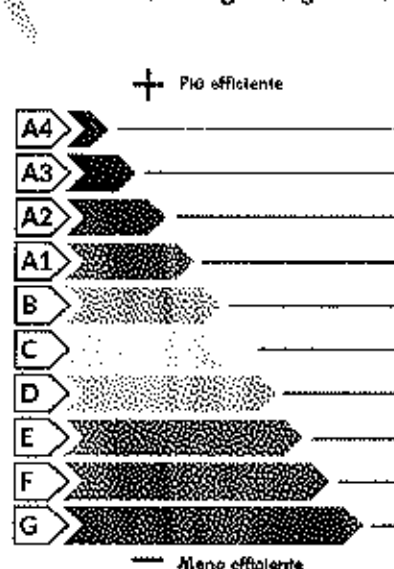
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA
D

EP_{gI, nren}
740.18
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



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 checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	9000,02 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 740.18
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	140,26 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	1107,96 l	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 94.63
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 171.19
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<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.

RIGUALIFICAZIONE 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,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	Sostituzione Infissi Carretta	NO	10.00	C (717.9)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	205.65	m ³
S – Superficie disperdente	125.72	m ²
Rapporto S/V	0.61	
EP _{it,nd}	169.16	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0500	-
Y _{TE}	0.42	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione Invernale	Generatore a combustione	2008		Gasolio	141.00	0.59	0.35	316.25
						η_H		
Climatizzazione estiva								
						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2010		Gas naturale	17.00		0.00	32.75
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione					0.89		94.28	391.18
Trasporto di persone o cose								

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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 22/05/2018

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
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. 446, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6460 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive	[REDACTED]	

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 22/05/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

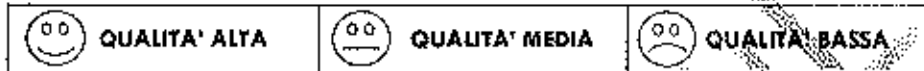
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

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

Repertorio n. [REDACTED]

Raccolta n. [REDACTED]

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventitre del mese di maggio

23 maggio 2018

In [REDACTED] negli Uffici del [REDACTED]

Avanti a me [REDACTED], di [REDACTED]
con studio [REDACTED], iscritto al Col-
legio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi i signori:

REGISTRATO a Milano 4

Parte venditrice:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
residente a [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
ad [REDACTED]
per € 10.900,00

che interviene in proprio e quale procuratrice speciale della signora:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
residente [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]

TRASCritto
a MILANO 2

in forza di procura speciale rilasciata in data 22 maggio 2018
in mia autentica al [REDACTED] di repertorio, che in originale si
allega sotto la lettera "A";

ai nn. [REDACTED]

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
residente a [REDACTED] codice
fiscale: [REDACTED]

TRASCritto
a MILANO 2

Parte acquirente:

- [REDACTED], nata [REDACTED] il giorno [REDACTED]
residente [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

ai nn. [REDACTED]

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1

i signori [REDACTED] come sopra rappre-
sentata, [REDACTED] ciascuno per i propri rispettivi
diritti e unitamente per l'intero,

cedono e trasferiscono la piena proprietà
alla signora [REDACTED]

che accetta ed acquista

NOMINATIVAMENTE

In Comune di Bresso, nello stabile condominiale sito in via
Piave n.36, la porzione di fabbricato urbano costituita da van-
no ad uso negozio con retro al piano terreno ed annessa cantina
al piano cantinato, il tutto oggi identificato nel Catasto
dei Fabbricati di detto Comune ed intestato alla Parte Vendi-
trice come segue:

**foglio 4, mappale 155, subalterno 3, via Piave n. 36, piano
T-S1, categoria C/1, classe 9, mq 33, rendita catastale Euro
966,34.**

COERENZE in contorno:

del negozio: spazio comune, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi;

della cantina: spazio comune, corridoio comune, proprietà di terzi.

Salvo errori e come in fatto.

Graficamente rappresentata nella planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati in data 1 luglio 1967 Protocollo n. 4661 che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B" firmata dalle parti e da me Notaio.

ART. 2

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto e conferma che i dati catastali e la planimetria allegata sono conformi allo stato di fatto in base alla vigente normativa nonché alle disposizioni e ai regolamenti in materia.

Alla suddetta porzione d'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte e in genere di tutto quanto è previsto dall'art. 1117 Codice Civile, in particolare è compreso altresì l'uso esclusivo della parte di terreno antistante il fabbricato verso via Don Sturzo, con gli altri negozi.

FATTI E CONDIZIONI

ART. 3

La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile si trova con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutte le dipendenze e le pertinenze, con fissi ed infissi a sensi di legge, a corpo e non a misura, immettendosi la parte acquirente in pieno luogo, ragione e stato della parte venditrice la quale rimane garante per ogni caso di evizione.

La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio attualmente in vigore.

ART. 4

Questa vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) di detta somma la parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza di saldo e pagato, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le parti, ai sensi del comma 63 lettera c) dell'art.1 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, così come modificata dalla Legge 124/2017, dichiarano di non conferire incarico a me Notaio per il deposito del saldo prezzo sull'apposito conto corrente dedicato.

Ai sensi del disposto di cui all'art. 35 comma 22, del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le parti, quale dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 445/2000, da me Notaio richiamate sulle sanzioni in cui possono incorrere in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiarano:

a) che il corrispettivo sopra pattuito, è stato pagato dalla

parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- assegno bancario non trasferibile [redacted] tratto su

[redacted] - [redacted]
- in data 3 aprile 2018 di [redacted]

- assegno bancario non trasferibile [redacted] tratto su

[redacted] - Agenzia di Cinisello Balsamo
- in data 4 maggio 2018 di Euro [redacted]

- assegno circolare non trasferibile [redacted] emesso

il 23 maggio 2018 di [redacted] Agenzia di
Monza di [redacted]

b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore.

ART. 5

La proprietà dell'unità immobiliare in contratto si trasferisce con la firma del presente atto; da oggi, pertanto, saranno a favore ed a carico della parte acquirente i frutti ed i pesi relativi, precisando che l'unità in contratto risulta locata alla parte acquirente con contratto di locazione stipulato in data 1 luglio 2013, registrato a Cinisello Balsamo in data 15 luglio 2013 al n. 823 serie 3.

La parte venditrice dichiara di aver corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, sino alla data odierna.

Le parti sono a conoscenza della norma di cui all'articolo 63 disposizioni attuative Codice Civile circa la comunicazione della presente cessione all'amministratore del condominio.

Si precisa che eventuali spese straordinarie deliberate prima della data odierna e non ancora saldate rimarranno a carico della parte venditrice.

ART. 6

Garantisce la parte venditrice la sua piena ed intera proprietà e libera disponibilità di quanto qui venduto, ne garantisce altresì la libertà da oneri reali e personali in specie da trascrizioni pregiudizievoli e vincoli ipotecari.

La parte venditrice, relativamente al negozio in contratto, dichiara che non sussiste alcun avente diritto alla prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 392 del 1978 in quanto lo stesso risulta affittato alla parte acquirente.

Quanto qui compravenduto pervenne alla parte venditrice, come segue:

- quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) ai signori [redacted]

[redacted] e [redacted] per successione legittima
in morte del signor [redacted] nato [redacted] il [redacted]

[redacted] deceduto in data [redacted] giusta denuncia di successione presentata a Milano 2 in data 4 aprile 2007 al n.654, vol. 2007, con riguardo alla sopradetta successione,

non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità, trascrizione che verrà eseguita da me notaio, ai sensi dell'art. 2648 c.c., unitamente alla trascrizione del presente contratto di compravendita;

- quanto alla restante quota di 1/2 (un mezzo) alla signora [REDACTED] (unitamente al signor [REDACTED] per acquisto con atto di compravendita in data 17 maggio 2004 [REDACTED] per notaio [REDACTED] di Bresso, registrato e [REDACTED] al [REDACTED] e trascritto a Milano 2 in data 27 maggio 2004 ai [REDACTED] ai quale atto e agli atti nello stesso richiamati le parti dichiarano di fare espresso riferimento per i patti, condizioni e servitù in esso contenuti e che qui debbono aversi per integralmente riportati e trascritti.

ART. 7

In ottemperanza al Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, quale dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 445/2000, da me Notaio richiamata sulle sanzioni in cui può incorrere in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara che le opere di costruzione delle porzioni di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui le stesse fanno parte, vennero iniziate anteriormente al 3° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non sono state realizzate opere per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle opere per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso Concessione per Esecuzione di Lavori Edili in data 11 novembre 1980, pratica n. 57/80.

ART. 8

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in contratto ed in particolare l'Attestato di Prestazione Energetica che in copia conforme al documento informatico (ai sensi dell'art.57-bis L.N.) da me Notaio certificato in data 23 maggio 2018 viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs 311/2006 e della D.G.R. Lombardia 8/2007 e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge 3 agosto 2013 n.90 di conversione del D.L. 63/2013.

Le parti dichiarano l'inesistenza di cause determinative delle decadenze della certificazione di cui sopra.

ART. 9

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che fra loro non vi è rapporto di parentela in linea retta quale indicato nell'Art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Ai sensi del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 modificato

dall'articolo 16 bis del Tuir, come aggiunto dall'art. 4 del D.L. 6 dicembre 2011, n.201, comma 8 le parti convengono che l'eventuale detrazione fiscale per le ristrutturazioni e per la riqualificazione energetica degli edifici, ad oggi non utilizzata, resti integralmente in capo alla parte venditrice per i rimanenti periodi di imposta.

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151:

- la signora [redacted] dichiara di essere libera di stato;
- la signora [redacted] è libera di stato;
- la signora [redacted] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni e di disporre di un bene personale;
- la signora [redacted] dichiara di essere divorziata.

Consentono le parti la voltura catastale e la trascrizione.

Spese e tasse di quest'atto e relative sono a carico della parte acquirente.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

E' scritto in parte con mezzi meccanici, in parte a mano, da me notaio e da persona di mia fiducia ed occupa dieci pagine di tre fogli e quanto sin qui della presente. Viene sottoscritto alle ore tredici e minuti dieci.

f.to [redacted]

f.to [redacted]

f.to [redacted]

f.to [redacted]

Allegato "A" al n. [redacted] del [redacted]

Repertorio n. [redacted]

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

[redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted] codice fiscale: [redacted]

che dichiara di essere [redacted]

nomina e costituisce

sua procuratrice speciale la Signora:

[redacted] nata a [redacted] in [redacted] il

giorno [redacted] residente [redacted]

[redacted] codice fiscale: [redacted]

alla quale conferisce ogni più ampia facoltà affinché in suo nome, vece, interesse e conto, in concordo con se medesimo, ceda e venda a chi meglio crederà e per il prezzo che riterrà più opportuno il seguente bene immobile sito In Comune di Bressa, nello stabile condominiale sito in via Piave n.36, la porzione di fabbricato urbano costituita da vano ad uso negozio con retro al piano terreno ed annessa cantina al piano cantinato, il tutto oggi identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 4, mappale 155, subalterno 3, via Piave n. 36, piano T-S1, categoria C/1, classe 9, mq 33, rendita catastale Euro 966,34.

Salvo errori e come in fatto.



Con facoltà della sopra costituita procuratrice di meglio identificare detto immobile con più precisi ed aggiornati dati di catasto, consistenza, e coerenze, determinare il prezzo, esigerlo e rilasciarne quietanza, prestare ogni garanzia circa la proprietà e la libertà ipotecaria, consentire la voltura catastale e la trascrizione, rinunciare all'ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Compiere in genere, anche se qui non specificato, quant'altro essa procuratrice riterrà del caso in ordine al mandato di cui sopra, firmando il contratto preliminare ed il relativo contratto notarile ed ogni e qualsiasi documento inerente, rendendo altresì - se necessaria la dichiarazione ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151.

Viene conferita alla procuratrice ogni più ampia facoltà di rendere le dichiarazioni previste dal Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché dall'art. 35, comma 22, del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006.

Il tutto con promessa di rato e valido, da esaurirsi in un unico contesto e con obbligo di rendiconto.

Allegato "c" al n. [redacted] di [redacted]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 16

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : BRESCO
 Indirizzo : VIA PIAVE 36
 Piano : TERRA
 Interna :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1961-1978
 Superficie utile riscaldata (m²) : 44.70
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 205.65
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	BRESCO			Sezione	Foglio	4	Particella	155
Subaltemi	do	3	3	do	do	do	do	
Altri subaltemi								

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA D

EP_{gl, nren} 740.18 kWh/m² anno

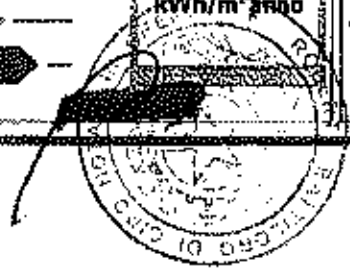
↑ Più efficiente
 ↓ Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



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 checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	9000,02 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno 740,18
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	140,25 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 94,63
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	1107,96 l	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 171,19
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Ealco		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

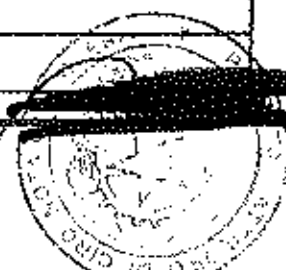
RACCOMANDAZIONI

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.

RIGUALIFICAZIONE 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,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	Sostituzione Infilssi Carrella	NO	10,00	C (717,9)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata:	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:	
--------------------	---------------	---------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	205.65	m ³
S - Superficie disperdente	125.72	m ²
Rapporto S/V	0.61	
EP _{tot,ed}	169.18	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,est}	0.0500	-
Y _{IE}	0.42	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice certificato (regolato nei piani funzionali)	Valore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale		E _{brn}	E _{renn}
						η_w	η_c		
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2006	JM0LC1242 5104003	Gasolio e olio combustibili	141.00	0.93	η_w	0.35	316.25
							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua	2010		Gas naturale	17.00	0.00	η_w	0.00	32.75
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0.89			94.28	391.16
Trasporto di persone o cose									



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	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
E-mail	[REDACTED]	
Telefono	[REDACTED]	
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
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.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

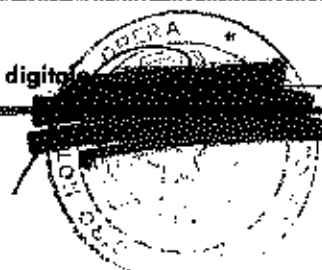
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dai 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 22/05/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

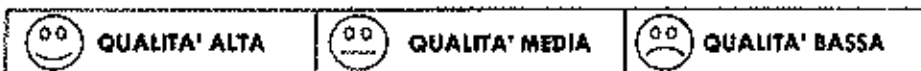
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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



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: confronto 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.

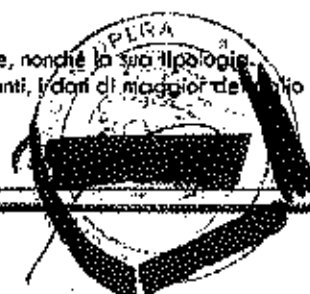
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabelle del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI 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.

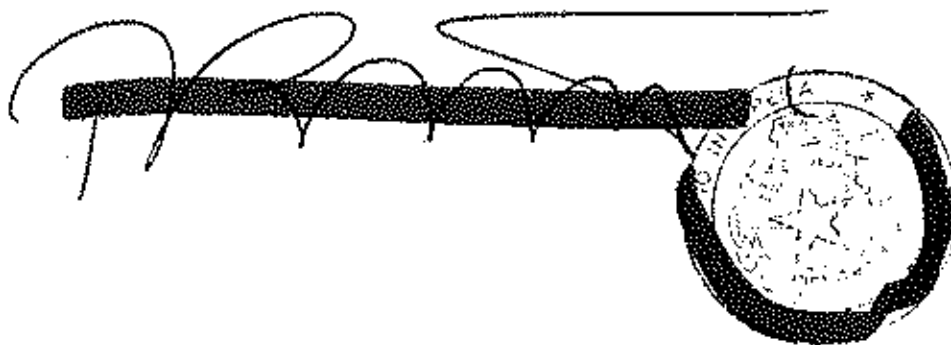


Certifico io sottoscritto dott. [REDACTED] Notaio in
Opera con studio [REDACTED] iscritto
al Ruolo del Distretto Notarile di Milano, che la presente
copia (rilasciata in esenzione da imposta di bollo ai sensi
degli artt.15 e ss D.P.R. n.601/1973) redatta su supporto
cartaceo, composta di n. 5 (cinque) fogli per 5 (cinque)
pagine, è conforme al documento informatico sottoscritto, con
firma digitale, in data 22 maggio 2018 utilizzando il seguente
certificato la cui validità è stata da me Notaio verificata
utilizzando il software e-sign.

- Nome e Cognome del Firmatario [REDACTED]
- Codice Fiscale [REDACTED]
- Titolo: Ingegnere
- Organizzazione: Non presente
- Nazione: IT
- Numero di Serie: 39 a1 f1 9a 88 ef be 7c c3 61 65 ea 3a de
21 b3
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.
- Uso del certificato: Non repudiation
- validità: 01/03/2017 alle 01:00:00 al 01/03/2020 alle
00:59:59
- stato di revoca: il certificato non risulta revocato

Copia formata ai sensi dell'art.57 bis legge notarile ai soli
fini dell'allegazione.

Opera, 23 maggio 2018

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains text, including the name of the notary and the office, though it is partially obscured by the signature and the image quality.

Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo

ARCH. COLMANO FABIO

OGGETTO: Esito riscontro eventuale esistenza contratti di locazione di immobili in capo a [REDACTED] c. [REDACTED] nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 57/2024 R.G.E. Tribunale di Milano - Protocollo DP II Milano n. 164549 del 28/05/2024

Gentile arch. Colmano,

in relazione alla richiesta pervenuta a questo Ufficio tramite pec in data 27/05/2024, comunico che dal riscontro effettuato in anagrafe tributaria in data odierna, a nome del soggetto esecutato non risultano, in qualità di dante causa, contratti di locazione registrati aventi ad oggetto immobili siti in Bresso, via Piave n. 36.

Cordiali saluti,

Il Funzionario Delegato

[REDACTED]
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega della Direttrice provinciale [REDACTED] disposta con atto n. 150781 del 15 maggio 2024.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

COMUNE DI BRESCO

PROVINCIA DI MILANO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Per l'azione di legge

del Comune

di Brema

di persona

di persona

di via

di via

di via

di via

di via N. 35

di via N. 40

di via N. 155

di via

Visto il referto del Perito incaricato in data

20.5.1967

Visto il rapporto dell'Ufficio comunale in data

20.5.1967

Vista la ricevuta in data

10.5.1967

comprovanti il

pagamento dell'imposta di Bollo di

00/4

delle prescritte tasse di

di via

che l'Amministrazione dell'Ufficio Imposte, conguaglio e stato addizionale d'imposta sul

reddito di fabbricazione Impiegato

Visto il regolamento comunale di legge

AUTORIZZA

l'ABITABILITA' della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge

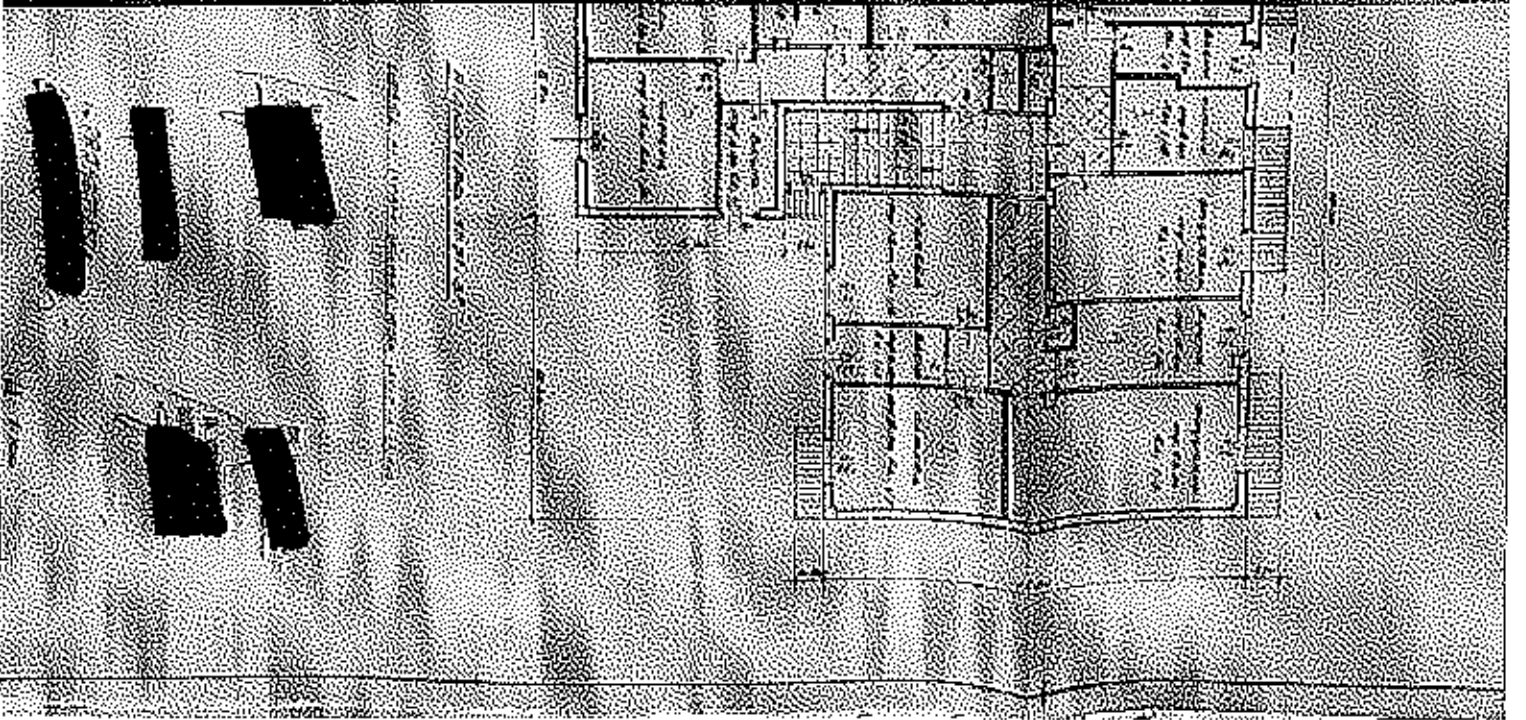
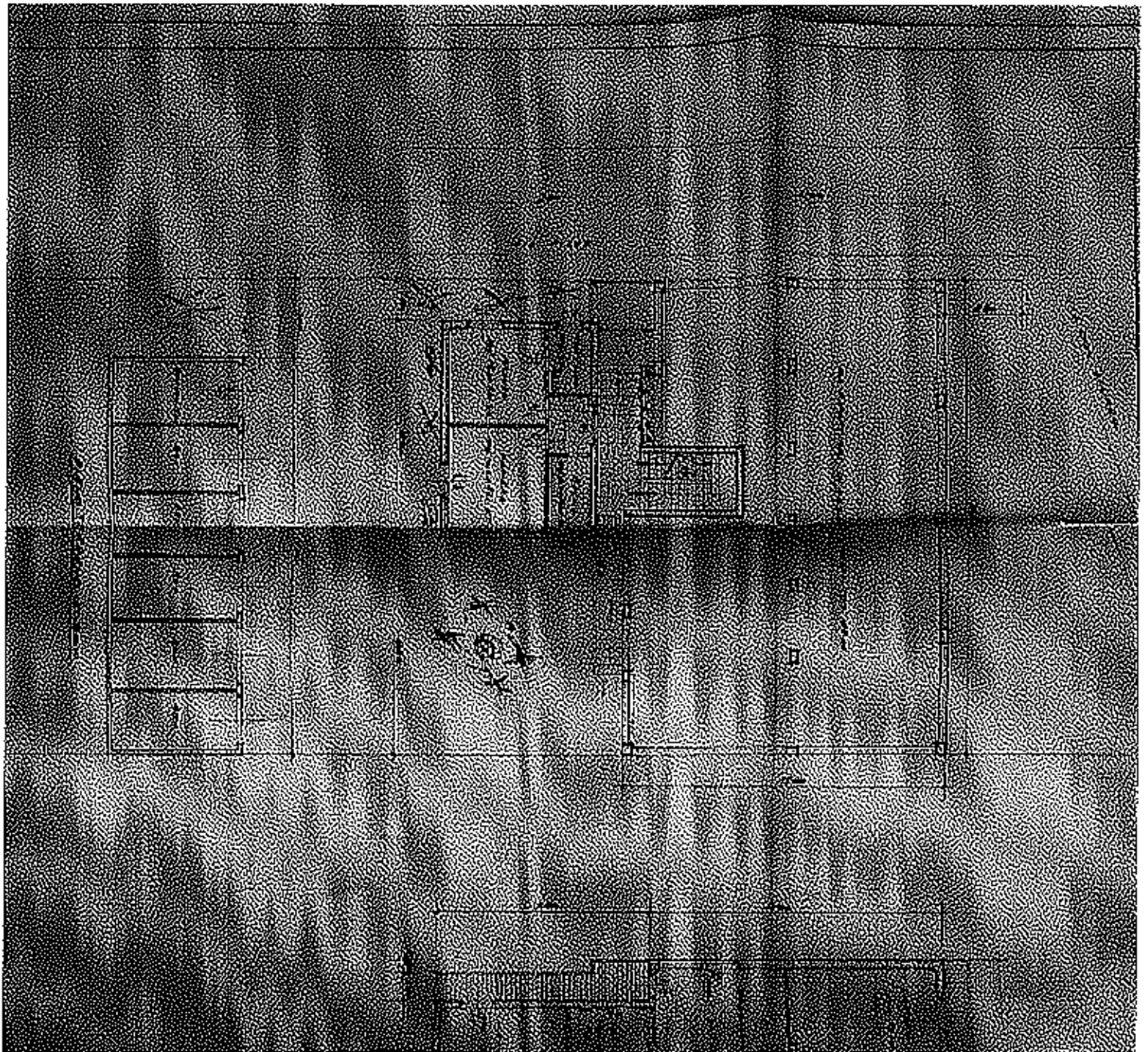
Il Sindaco



IL SINDACO

[Redacted signature]

Il sottoscritto [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]



VIA ... 100

DA ... 1950

ES

STUCCO
100/100

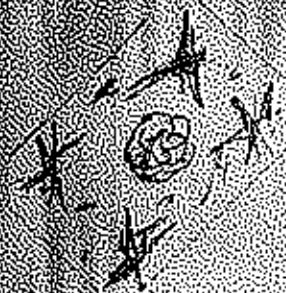
BUSNO
100/100

STUCCO
100/100

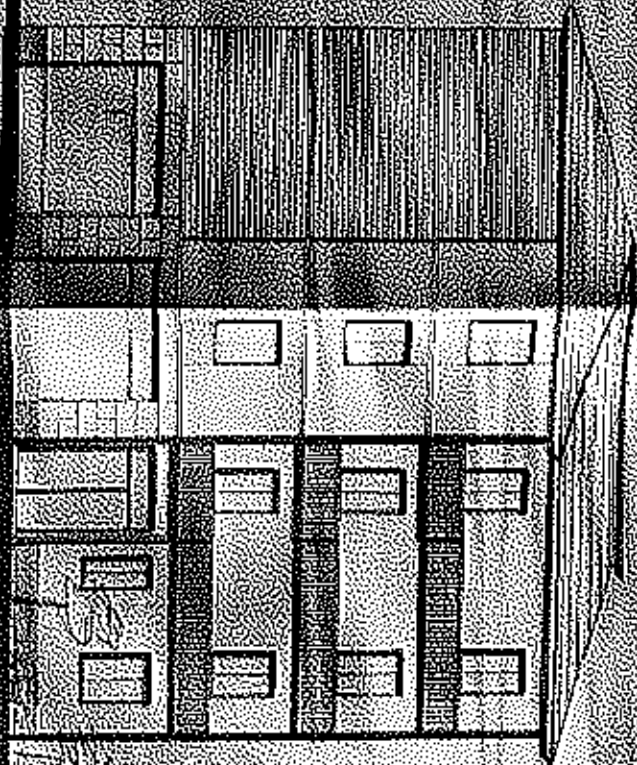
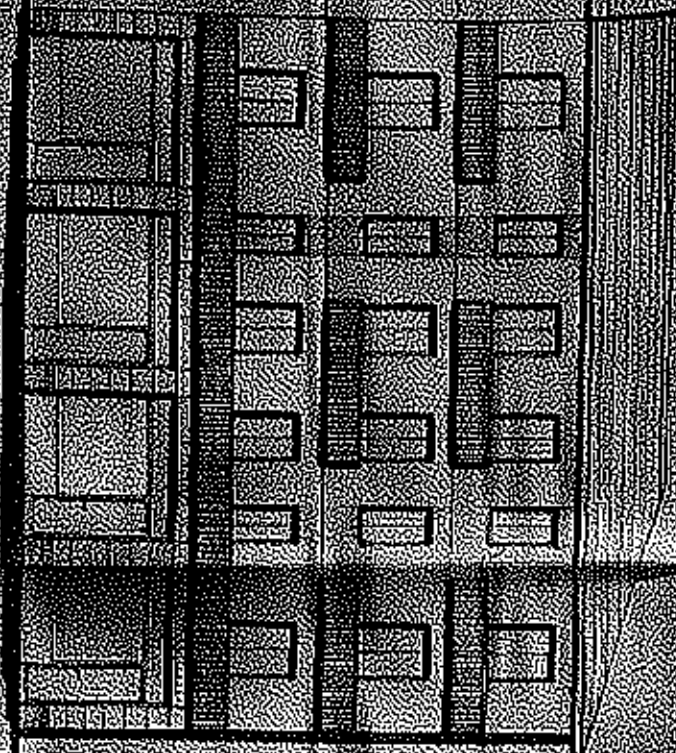
CAMERA
100/100

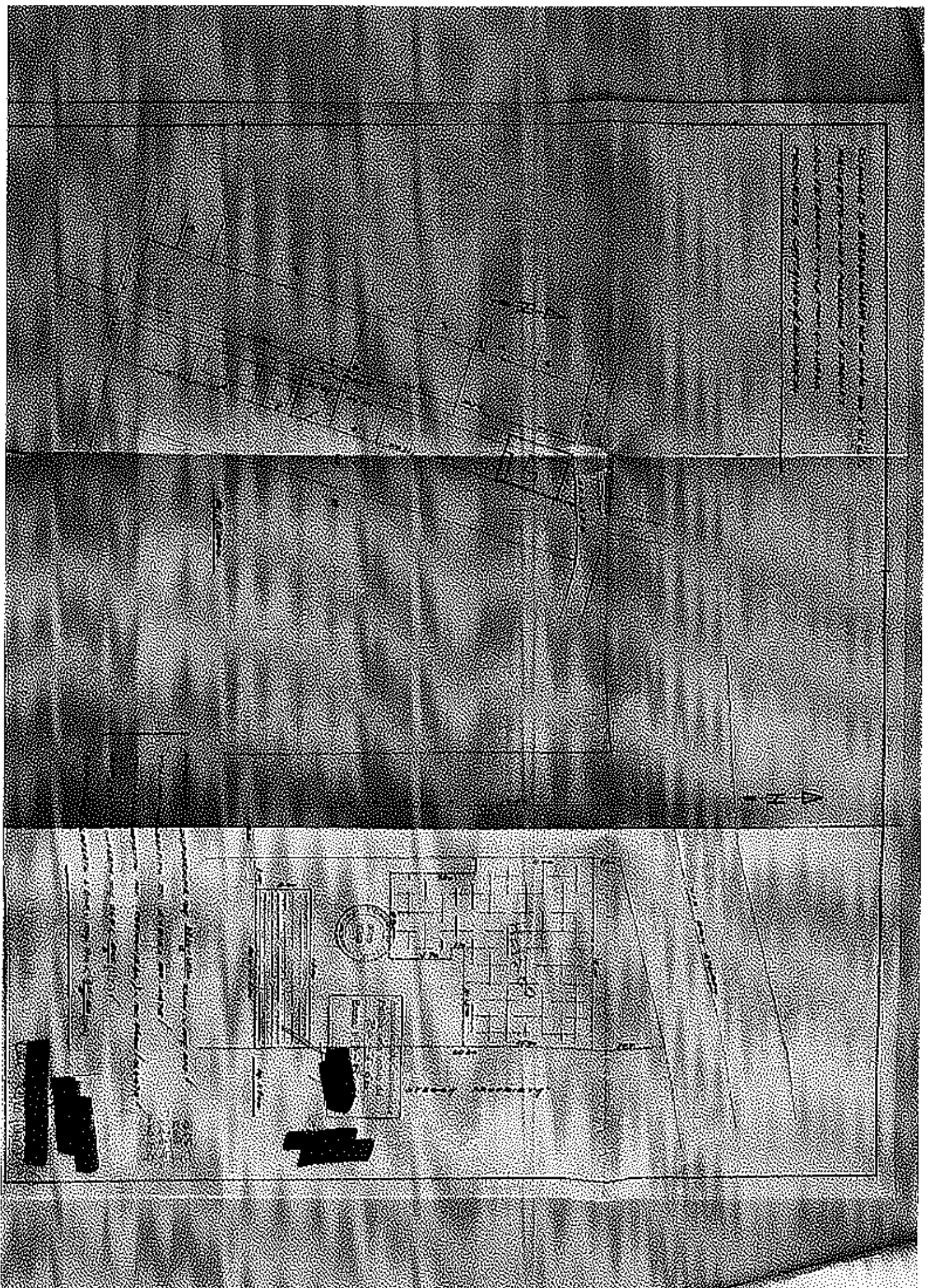
ES

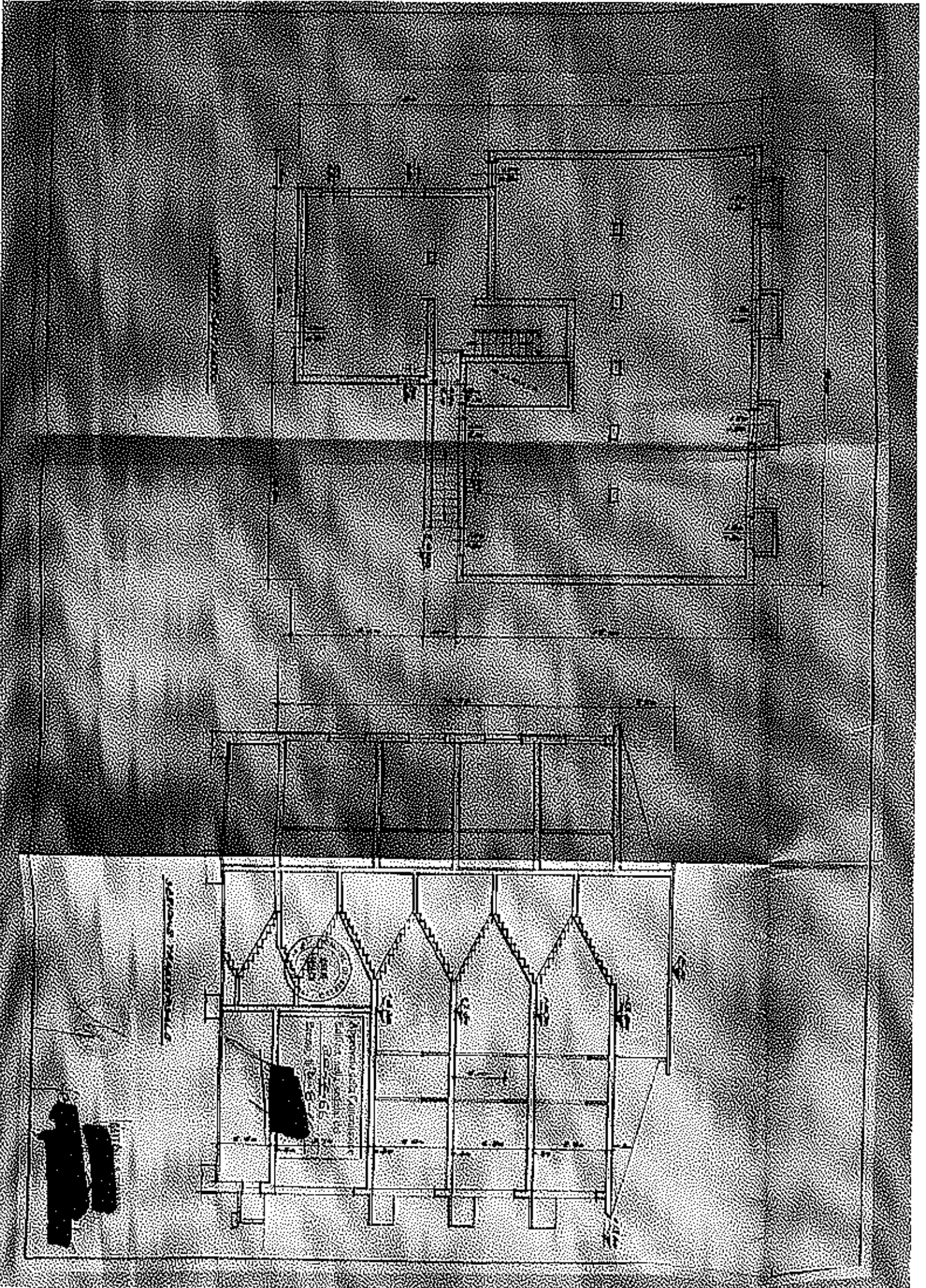
ES



ES







P.E.

54/80



COMUNE DI BRESSO

PROVINCIA DI MILANO

UFFICIO TECNICO

Pratica Edilizia N. 57/80

Commissione Edilizia

del 25.9.80

Seduta

OGGETTO: Esame progetto

Bresso, il

29 OTT 1980

Egr. Sig. [REDACTED]

RACCOMANDATA [REDACTED]

BRESSO

Il Sindaco, esaminata la pratica edilizia di cui all'oggetto, presentata in data 1 Luglio 1980 a nome di [REDACTED]; sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 25.9.80

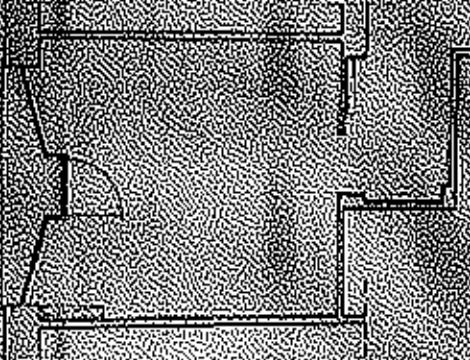
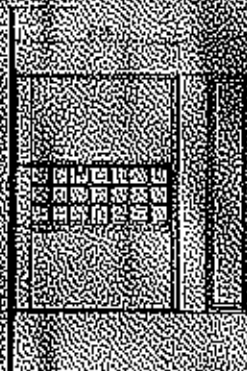
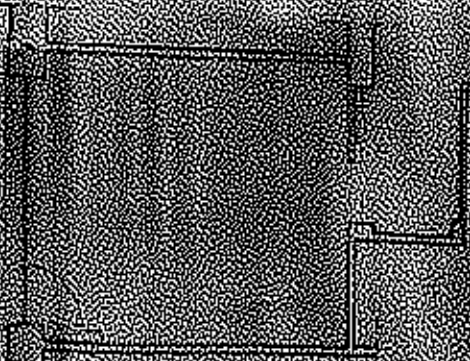
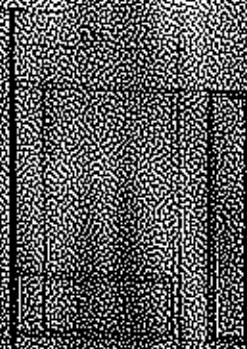
DETERMINA

Parere favorevole. La presente non costituisce concessione a costruire.



IL SINDACO

[REDACTED SIGNATURE]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11/2/30

[REDACTED]

Cremona, 11 luglio 1986

Spett.le

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto

Direttore del mercato denominato negozio [REDACTED]

La presente, per autorizzarlo, quale amministratore del
Consorzio di [REDACTED] Brenta, ad eseguire quanto evidenziato in oggetto,
nella misura che facciata e di lire v. devono rimanere inalterate.

Distinti saluti

D. V. Amministratore

[REDACTED]
[REDACTED]

Situazione versamenti

Condominio PIAVE 36 - C. Fis. [REDACTED]
VIA PIAVE, 36 - 20091 BRESCO (MI)

Unità imm. **NEGOZIO/3**

Esercizio 01/05/2023 - 30/04/2024*****

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
15/06/2023 Rata n. 1 anticipata	587,34	0,00	587,34	Scaduta
01/09/2023 Rata n. 2 anticipata	587,34	0,00	587,34	Scaduta
15/11/2023 Rata n. 3 anticipata	587,34	0,00	587,34	Scaduta
20/02/2024 Cong. 2022/2023	6.705,63	0,00	6.705,63	Scaduta
20/02/2024 Rata n. 4	625,42	0,00	625,42	Scaduta
20/04/2024 Rata n. 5	625,42	0,00	625,42	Scaduta
Totale	9.718,49	0,00	9.718,49	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prof./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 9.718,49 Euro.

Esercizio 01/05/2024 - 30/04/2025

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
15/06/2024 Rata n. 1 anticipata	602,57	0,00	602,57	Scaduta
01/09/2024 Rata n. 2 anticipata	602,57	0,00	602,57	
15/11/2024 Rata n. 3 anticipata	602,57	0,00	602,57	
Totale	1.807,71	0,00	1.807,71	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prof./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 602,57 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 11.526,20 Versato: 0,00 Residuo: 11.526,20 (di cui 10.321,06 scaduto)

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

NORME GENERALI

Art. 1 - Per disciplinare i rapporti di condominio dello stabile in Comune di Bresso Via ..PIAVE 36.....ciascun condomino si obbliga alla osservanza delle norme del presente regolamento e di tutto quanto verrà deliberato, nell'interesse comune, dall'assemblea dei condomini come in appresso specificato.

Il regolamento deve essere osservato tanto dai condomini che dagli inquilini ed occupanti a qualsiasi titolo le unità immobiliari che compongono lo stabile.

Art. 2 - Designazioni ad uso delle porzioni e cose in condominio
I locali dell'edificio devono essere adibiti all'uso o destinazione di abitazione, uffici, studi professionali, negozi, box autorimesse private.

E' vietato ai singoli condomini ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso, o che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi o per ragioni in indole morale contrasti con il decoro e il carattere che si vuol mantenere allo stabile ad uso di abitazione civile.

I condomini non potranno pertanto destinare ne lasciare destinare i locali di loro proprietà ad uso pensioni, scuola di canto o di musica, o di quanto possa dare molestia allo stabile, dando atto che tutte queste specificazioni sono esemplificative e non tassative.

La destinazione eventuale degli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione civile e di studio professionale, dovrà essere acconsentita dalla assemblea dei condomini con la maggioranza richiesta dall'art. 1136 Codice Civile.

Inoltre è vietato:

a) ai condomini ed inquilini di tenere animali domestici che arrechino danni alle persone o alle cose.

b) applicare targhette, mostre e pubblicità qualsiasi sulle scale, sulle facciate, nell'androne di porte, mentre potranno applicare decorose targhette indicative sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti.

c) di fare varianti all'immobile che ne possano pregiudicare la simmetria, l'estetica, la solidità e la sicurezza. E' quindi vietata ogni modifica di muri maestri ed il trasporto di oggetti soverchiamente pesanti. Verificandosi la necessità di tali trasporti, l'interessato dovrà prima darne avviso all'amministratore, il quale provvederà, sentito se occorre il parere di un tecnico, agli accorgimenti opportuni, e ciò a tutte spese dell'interessato richiedente. Ogni altra variazione che comunque possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto esterno dell'immobile, dovrà sempre riportare l'approvazione dell'assemblea dei condomini in base al predetto articolo 1136 Codice Civile.

Art. 3 - Il condomino è tenuto a notificare all'amministratore il proprio domicilio; in difetto di che s'intenderà domiciliato, sia agli effetti del presente regolamento che ad ogni effetto legale,

nei locali di sua proprietà.

Art. 4 - In caso di trasferimento di proprietà, il condomino venditore della sua porzione è tenuto:

a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario nel termine di giorni dieci dalla celebrazione dell'atto notarile di trapasso;

b) a far inserire nell'atto notarile di trapasso l'accettazione esplicita del presente regolamento.

c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di proprietà e dei fondi di riserva eventualmente costituiti.

Il nuovo acquirente è obbligato solidamente con il venditore al pagamento dei contributi dovuti a qualsiasi titolo, relativi all'esercizio annuale in corso ed a quello dell'anno precedente.

Art. 5 - In caso d'affitto il comproprietario deve comunicare all'amministratore le generalità dell'inquilino ed obbligare questi all'osservanza delle norme del presente regolamento, come pure vietare agli inquilini di subaffittare in tutto o in parte i locali loro locati.

Art. 6 - Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino per successione, vendita, od altra legittima causa, più titolari, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto, e designare quello dei cointeressati che avrà diritto di rappresentanza o di voto nelle assemblee.

In caso di frazionamento di quota, prima di procedere alla celebrazione del rispettivo atto, il venditore dovrà concordare con l'amministratore il frazionamento in millesimi della quota che si

intende frazionare.

Art. 7 - Le limitazioni di uso e di godimento, sia per quanto riguarda le porzioni in uso comune che quelle in esclusiva proprietà, si convengono a reciproco vantaggio e carico dei condomini e quindi a tutti gli effetti di legge si devono considerare come servitù.

T I T O L O I I

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 1 - Gli organi della amministrazione del condominio sono l'amministratore e l'assemblea dei condomini.

L'amministratore che durerà in carica un anno, sarà nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. può essere revocato in qualsiasi tempo dall'assemblea dei condomini. Le deliberazioni di nomina e di revoca dell'amministratore sono annotate in apposito registro.

Art. 2 - L'amministratore deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del Regolamento dei condomini;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la ma

nutenzione ordinarie delle parti comuni del fabbricato e per l'esercizio dei servizi comuni;

d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

e) alla fine di ciascun anno dovrà rendere conto della sua gestione entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio;

f) gli esercizi chiudono il 31 Dicembre.

Art. 3 - Nei limiti delle attribuzioni stabilite dell'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitegli dal Regolamento del condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi.

Art. 4 - Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i condomini dissenzienti, con atto notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto la notizia della deliberazione. Il condomino che a norma del comma del presente articolo ha separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, ha diritto di rivalsa per tutto ciò che abbia dovuto pagare, alla parte vittoriosa in giudizio.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente, che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a

concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere alla parte soccombente.

T I T O L O III

RIPARTO DELLE SPESE

Art. 1 - Per provvedere alle spese ordinarie di custodia, nettezza, illuminazione, assicurazione, ecc. ed in genere a tutte le spese per il regolamento delle parti comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio, l'amministratore compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento e dall'art. 1123 Codice Civile in parti proporzionali al valore delle rispettive quote di loro comproprietà espresso in millesimi, come risulta dalla Tabella di ripartizione: salvo il consumo dell'acqua potabile, ~~che sono ripartiti come appresso~~, e le spese di riscaldamento invernale che verranno ripartiti come appresso. Le spese Generali di condominio dovranno essere corrisposte in due uguali rate semestrali anticipate scadenti 1° gennaio ed il 1° luglio.

Le spese ordinarie spettanti ai servizi particolari saranno a carico di coloro che ne usano e ne traggono utilità, come specificato al 2° e 3° comma dell'art. 1123 del Codice Civile.

Quelle spese che invece fossero causate da incuria o colpa

di un condomino o più condomini; saranno a loro carico a giudizio dell'amministratore, ^{ed approvate} ~~confermate~~ dall'assemblea.

Art. 2 - Il consumo dell'acqua potabile, verrà ripartita tra i condomini in relazione al numero delle persone.

Qualora il condomino consumasse acqua in quantitativo superiore ai bisogni familiari, ~~non specialiter autorizzato~~, potrà essere obbligato dall'amministratore (sentito il parere dell'assemblea) a mettere a sue spese un contatore municipale; in base alla cui condizioni pagherà il consumo ed il nolo.

Art. 3 - Il riscaldamento centrale è obbligatorio per tutti i condomini muniti di elementi calcolati termicamente in proporzione al bisogno e che perciò non potranno essere variati. La spesa del riscaldamento verrà suddiviso fra i comproprietari nella misura delle rispettive quote millesimali stabilite nella tabella di ripartizione allegata in calce.

Art. 4 - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

In caso di mora del pagamento dei contributi l'amministratore potrà sospendere al condomino moroso la utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 5 - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei

suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

T I T O L O I V

ASSEMBLEA

Art. 1 - L'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'edificio intero ed i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136 Codice Civile).

Art. 2 - Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla nomina dell'amministratore e alla sua retribuzione;
- 2) alla approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione fra i condomini;

3) alla approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questi casi deve riferirne alla prima assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 3 - L'assemblea oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo precedente, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando lo ritiene necessario o quando sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla data richiesta, i condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore l'assemblea tanto ordinaria che straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Art. 4 - Ogni condomino può intervenire nell'assemblea anche a mezzo di rappresentanze.

Qualora un piano o porzione di piani dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone; queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea che sarà designato dai comproprietari interessati ed in mancanza, provvederà per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengano alla ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta invece al proprietario. Le deliberazioni che abbiano per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 Codice Civile devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

I convenuti all'assemblea nomineranno di volta in volta il presidente dell'assemblea ed il segretario per la redazione dei rispettivi verbali.

l'articolo 1136 Cod. Civ. possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni.

Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizi alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico, o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino.

Art. 4 - Qualora l'innovazione importi una spesa gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e alla importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se la utilizzazione separata non è possibile, la innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal primo comma, i condomini e i loro eredi ed aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

T I T O L O VI

NORME PARTICOLARI

Art. 1 - L'Amministratore avrà la facoltà di ispezionare e far ispezionare dai suoi incaricati l'interno degli appartamenti per accertarsi del buon funzionamento dei servizi.

Art. 2 - Condomini e locatori sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando con reciproco rispetto le norme del buon vicinato. Anche nell'affittare è fatto obbligo ai condomini di far rispettare il decoro e la quiete della casa.

Art. 3 - Ai condomini ed inquilini è vietato di:

a) sostare a lungo sulla soglia d'ingresso comune, sulle scale e pianerottoli. I bambini specialmente non dovranno fermarsi a fare chiasso sulle scale.

b) di esporre biancheria od altri effetti sui balconi e finestre che danno verso la facciata, scuotere o battere dalle finestre, ripiani di scale o balconi, tappeti, effetti lettereschi, ecc. Tali operazioni potranno essere eseguite solo secondo quanto stabilito dai regolamenti municipali:

c) di sporcare, di ingombrare in qualsiasi modo pianerottoli ed altri luoghi di passaggio comune;

d) spaccare legna, carbone od altro nei locali di abitazione pianerottoli di scale, ecc. e di collocare vasi di fiori o piante sui davanzali delle finestre o parapetti di balconi a meno che non siano muniti di ripari fissi in ferro o in vasi di terra o legno che non diano luogo a stillicidio.

T I T O L O VII

RINVIO ALLE NORME SULLA COMUNIONE ~~E SULLA SOCIETÀ COMMERCIALE~~

Art. 1 - Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si osservano le norme del "Libro terzo sulla proprietà" (articolo dal n° 1117 al 1139 del Codice Civile)

Art. 2 - Ogni modificazione al presente regolamento dovrà attenersi a quanto stabilito dall'articolo n° 1138 del Codice Civile.

Art. 3 - Per ogni procedimento giudiziario è competente il Foro di Milano.

CONDOMINIO VIA PIAVE 36 - BRESCO

TABELLA DELLE QUOTE MILLESIMALI

Numero D'Ordine	Piano	Destinaz.	Superficie mq.	Millesimi di Proprietà	Millesimi Spese Generali	Millesimi Riscaldam.
1/b	Terr.	Box	12,30	9	9	=
2/b	"	"	12,30	9	9	=
3/b	"	"	12,30	9	9	=
4/b	"	"	12,30	9	9	=
5/b	"	"	12,30	9	9	=
6/b	"	"	12,30	9	9	=
7/b	Semin.	"	33,20	17	17	=
8/b	"	"	29,80	15	15	=
1	Terr.	Neg.	52,80	69	69	65
2	"	"	37,70	49	49	46
3	"	"	48,50	64	64	60
4	"	"	60,80	80	80	74
5	Rialz.	Appart.	46,50	36	36	43
6	1°	"	93,60	75	75	86
7	"	"	50,50	43	43	47
8	"	"	113,40	90	90	105
9	2°	"	93,60	74	74	86
10	"	"	69,60	56	56	64
11	"	"	94,20	74	74	87
12	3°	"	93,60	74	74	86
13	"	"	69,60	56	56	64
14	"	"	94,20	74	74	87
				1.000	1.000	1.000

NOTAI ASSOCIATI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Como
[REDACTED] Notaio in Appiano Gentile



CERTIFICATO NOTARILE
ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva Immobiliare

PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

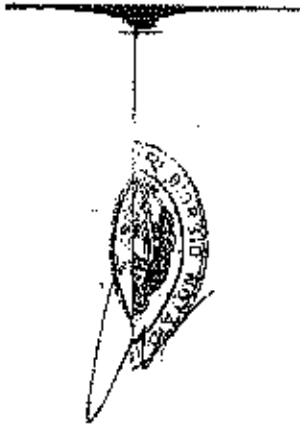
[REDACTED] nata in [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

IN VIRTU'

di verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2
in d. [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





Io sottoscritto dotto[REDACTED] notaio in [REDACTED]
[REDACTED] seguito di mandato ricevuto dall'Avv[REDACTED] dell'Avv[REDACTED] in studio in
[REDACTED] esaminati i registri catastali ed immobiliari per l'intero
ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicato in epigrafe,

ATTESTO

quanto segue:

1)

DESCRIZIONE DEI BENI

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

In Bresso

1)

*Fabbricato ad uso negozio, censito all'N.C.E.U. di detto Comune come segue:
foglio 4, particella 155, sub. 3, Via Piave n. 36, p. T-S1, scala U, cat. C/1, Cl. 9, consistenza
mq. 33, sup. cat. mq. 54, rendita catastale 966,34".*

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali:

(aggiornamento al giorno 30 gennaio 2024)

In Comune di BRESSO

piena proprietà

dell'unità ad uso negozio al piano terreno, con annesso vano al piano cantinato.
il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Milano con i seguenti dati:
foglio 4, particella 155 (centocinquantacinque), sub. 3 (tre), Via Pia-
ve n. 36, scala U, p. S1-T, cat. C/1, Cl. 9, consistenza mq. 33, rendita catastale 966,34,





ed è graficamente rappresentato nella scheda depositata nel Catasto qui allegata.

zlievo

2)

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 29 gennaio 2024 (data di trascrizione del pignoramento):

l'ente Immobiliare

1. Ipr

di cui sopra

144.0

risulta di proprietà della signora [redacted] forza di atto di compravendita in

0004

data [redacted] in [redacted] repertorio del Notaio [redacted] [redacted] (trascrit-

to [redacted] i nn. [redacted] ove danti causa erano [redacted]

(nata [redacted], [redacted] (nata [redacted] [redacted] (nata il

2. pi

3. piq

^ Alla signora [redacted] unitamente al coniuge signor [redacted] (nata [redacted]

[redacted] quanto in oggetto era pervenuto in parti uguali fra loro giusta acquisto dai signori

Com

[redacted] (nato [redacted] (nata [redacted]

[redacted] con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di [redacted] al n.

[redacted] di repertorio (trascritto a Milano 2 [redacted] n. [redacted].

In data 1 novembre 2006 morì detto signor [redacted] la cui eredità risulta essersi de-

voluta per legge al coniuge [redacted] e ai di loro figli [redacted]

[redacted] scritta a Milano [redacted]

^ ai signori [redacted] l'ente in oggetto pervenne con atto in

data 10 luglio 1989 [redacted] i repertorio del [redacted] (trascritto a Milano

2 [redacted] nn. [redacted]

3)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'unità suddescritta ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudi-



zievoli;

(aggiornamento al 30 gennaio 2024)

IPOTECHE

1. [redacted] scritta a [redacted]
[redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted] e.
[redacted].

TRASCRIZIONI

2. pignoramento per il quale si rilascia la presente certificazione.
3. [redacted]

Como, addì 31 (trentuno) gennaio 2024 (duemilaventiquattro)

Dottoressa [redacted]
Notaio

[redacted signature]

dita in
iscrit-

taia il

ritem-
signori

l al n.

rsi de-
zione

atto in
Milano

giudi-



MOD. 100
C. 1. 1. - 1967

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

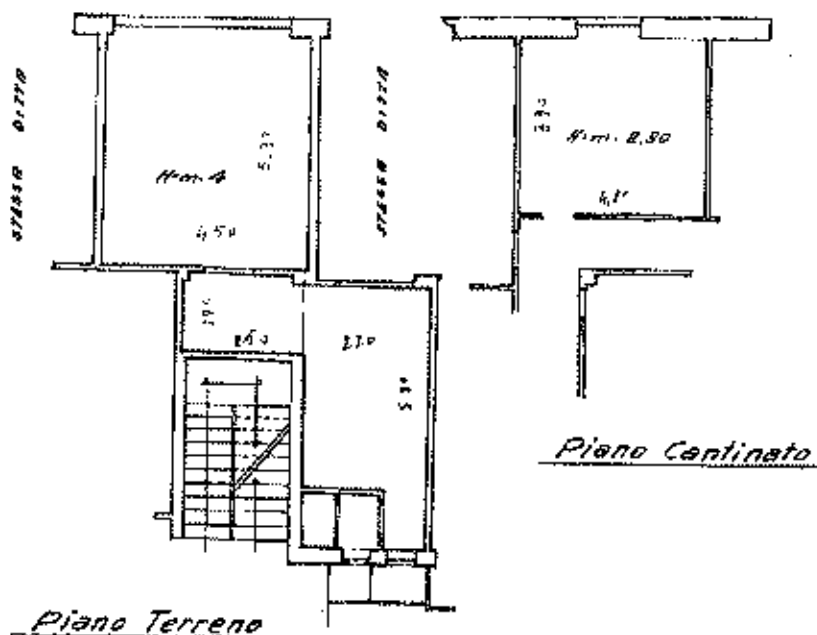
(R. D. 1101/1970 - LEGGE 11/11/1974 N. 412)

Ministero dell'Industria situata nel Comune di Brasso Via Pieve

dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Scheda n. 1673692 - Serie 0

BRASSO CITTÀ



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. n°

5.12.1967
Hobbi

Compilate dal Geom. Ambrogio Cobianca
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano n° 4506
DATA 22 giugno 1967
Firma: [Signature]

MINISTERO DELL'INDUSTRIA
UFFICIO TECNICO ERARIALE
MILANO

Industria su altri

ETAS 01

Catasto del Fabbricati - Situazione al 18/12/2023 - Comune di BRASSO (01162) - Foglio 4 - Particella 155 - Subalzeato 3

Firmato DA: MIORELLI DEBORA Emesso DA: NAVIPIRELLI CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1880e768b0376b90

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto AVV. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] ID)
nella sua qualità di [REDACTED] CF:
[REDACTED] in persona dell'amministratrice, Sig.ra [REDACTED]

ATTESTA

ai sensi dell'art. 557 comma 2 c.p.c.

che il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del
Notaio, Dott. [REDACTED] riprodotto nella presente copia è conforme
all'originale in mio possesso.

Cusano Milanino -- Milano, il 31 gennaio 2024

