



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

RAPPORTO di VALUTAZIONE

Mo vazioni della Valutazione: Determinazione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per posizionamento . VIA ROVANI 217 219

Comm ente : Comune di **SESTO SAN GIOVANNI**

Determinazione del più probabile Valore di **MERCATO**



Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Sommario

Sommario	1
1) INTRODUZIONE.....	5
1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI	5
1/a-1) PREMESSE	5
1/a-2) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE	5
1/a-3) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE	5
1/b) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI.....	6
1/b-1) Committente la stima	6
1/b-2) Referente per il Comune	6
1/c) REPORT ATTIVITA'	7
1/d) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	8
2) IDENTIFICAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
2/a) U B I C A Z I O N E.....	9
2/b) Confini	9
2/c) Descrizione dell'immobile	10
3) DUE DILIGENCE Immobiliare.....	14
3/A DUE DILIGENCE LEGALE	15
3/A-1/a) Analisi Catastale Ventennale	16
3/A-2) Titoli di Provenienza	16
3/A-2/a) Analisi Titolarià Ventennale	17
3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero	18
3/A-3/a) Porzione utilizzata dal C.A.P. Consorzio Acqua Potabile....	18
3/A-3/b) Uffici al P.T., utilizzati dall'Associazione Cittadina di Sesto S/G	18
3/A-3/c) Appartamento al P.2, gestito dal SAP	19
3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli	19
3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive.....	20
3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale	21
3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile	21
3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile	21
3/B DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE	24
3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa	24

3/B-2) Agibilità	26
3/B-3) Denuncia strutturale.....	26
3/B-4) Collaudo statico strutturale	26
3/B-6) Analisi Impianti Tecnologici.....	27
3/B-7) Analisi Prevenzione Incendi.....	27
3/B-8) Certificazione Energetica	28
3/B-9) Analisi Stato Manutentivo	29
3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA - VINCOLISTICA	30
3/C-1) Questioni Ambientali	30
3/C-1/a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti).....	30
3/C-1/b) Analisi Ambientale (Inquinanti NON evidenti).....	31
3/C-1/c) Analisi Ambientale (Distributore di carburante dismesso)..	32
3/C-1/d) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)....	33
3/C-1/e) Analisi Ambientale (Rumore).....	33
3/C-2) Destinazione Urbanistica	34
3/C-2/a) P.G.T. e Varianti generali approvate	34
3/C-2/b) P.G.T. Variante Approvata.....	35
3/C-2/c) Destinazione urbanistica Vigente per il lotto in questione	35
3/C-3/a) Destinazione Urbanistica (Vincolo Ambientale)	36
3/C-3/b) Destinazione Urbanistica (Vincolo Idraulici).....	36
3/C-3/c) Destinazione Urbanistica (Vincolo Geologico)	37
3/C-3/d) Destinazione Urbanistica (Vincolo Paesistico).....	38
3/C-3/e) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale)	38
3/C-3/f) Destinazione Urbanistica (Classificazione Sismica).....	39
3/C-3/g) Possibilità di sviluppo future (OGGETTO VALUTATIVO)...	39
3/C-3/h) Premialità ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata, concesse dal P.G.T. in variante.....	41
4) TEORIA DELLA VALUTAZIONE - PREMESSE ..43	
ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESITO ESTIMATIVO 43	
4/a) Motivazioni della Stima.....	43
4/b) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.).....	43
4/b-1) Qualificazione del Valutatore.....	44
4/b-2) Definizione di Valore di Mercato.....	44
4/b-3) Definizione dei procedimenti (approcci) di Valutazione.....	44
4/b-3/a) Approccio al Mercato (M.C.A.)	45

4/b-3/b) Approccio al Reddito (I.C.A.).....	45
4/b-3/c) Approccio al Costo (Cost Approach)	45
4/c) Definizione dei Criteri di Valutazione	46
4/E-1) Procedimento Assunto.....	47
4/E-2) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare..	47
4/E-2/a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE.....	47
4/E-2/b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE	49
4/F) APPROCCIO SCIENTIFICO A PROCEDIMENTO ASSUNTO ..	50
4/f-1) Procedimento (Valore di Trasformazione).....	50
4/f-2) Procedimento (M.C.A. = Comparazione diretta)	51
4/f-3) Procedimento (Cost-Approach).....	52
5) CONTEGGI DI VALUTAZIONE.....	53
5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO (<i>Vbt</i>)	53
5/a) Operazioni preliminari di ricerca dei comparabili.....	53
5/b) Esame dei Comparabili ritenuti NON attendibili alla valutazione .	56
5/c) Premesse all'utilizzo dei comparabili attendibili	57
5/d) Esame dei Comparabili ritenuti attendibili alla valutazione	58
5/e) Svolgimento dei Market Approach Comparision (M.C.A.)	59
6) Determinazione del Costo di Costruzione onnicomprensivo, mediante Cost Approach (Ct)	60
6/a) Determinazione del Costo Edile ed Impiantistico	61
6/b) Stp = Spese tecniche e di progettazione	61
6/c) ? = Imprevisti	61
6/d) Oc = Oneri Concessori	61
6/e) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di immobiliare	62
6/e-1) i = Interessi sul capitale anticipato;.....	62
6/e-2) R = Reddito dell'imprenditore immobiliare	62
6/f) \sum costi + \sum Oc + \sum Of (dicasi Costo a Nuovo).....	63
7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (<i>Vt</i>) VALORE DI MERCATO dell'OGGETTO VALUTATIVO	63
7/a) Aggiornamento del mercato 2021/2022.....	64
8) Deduzioni di Due Diligence	65
9) CONCLUSIONI	65
9/a) TEMPI ASSEGNATI	65
9/b) DICHIARAZIONE DI RITO	65

9/c) DICHIARAZIONI.....	65
9/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE.....	66
9/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista	66
9/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA.....	66
9/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE.....	66
9/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE.....	67

1) INTRODUZIONE

1/a) ELEMENTI INTRODUTTIVI

Si passano in rassegna gli elementi che introducono l'oggetto valutativo e le motivazioni per cui è necessaria la stima in svolgimento.

1/a-1 PREMESSE

Il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario, da tempi immemori, di un'area ubicata nella periferia N/O del centro abitato. Già edificata a fine degli anni '30, quali magazzini, anche produttivi, a servizio delle attività pubbliche del comune, con annessi ed accessori, compresa una modesta palazzina residenziale, sempre di servizio.

Immobile con forma pressoché trapezoidale, circoscritta all'incrocio tra le Vie Giuseppe Rovani, Damiano Chiesa, F.lli Bandiera e Giacomo Matteotti.

Nello specifico il sito comunale è denominato Fabbricato di Via Rovani n° 217 e 219.

1/a-2) INTERVENTO DEL TECNICO VALUTATORE

Intervento per incarico tecnico di cui alla Determina del dirigente del settore urbanistica n° 1130 del 09/09/2021, a seguito di offerta aggiudicata, mediante procedura telematica al portale SInTel // e-Procurement della Regione Lombardia, ID 141357204,
Codice Identificativo Gara: ZDD32262E7
CPV: 71000000-8 Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria e ispezione
NUTS: ITC4C

Ciò quale valutatore immobiliare indipendente, disinteressato all'immobile, già C.T.U. presso il Tribunale di Brescia (vedi plico qualificazioni – certificazioni – standard valutativi) .

1/a-3) FINALITA' DELLA VALUTAZIONE

Come rilevabile dall'oggetto d'incarico la valutazione è finalizzata alla definizione dell'importo da porre a base d'asta nella successiva procedura di vendita, dunque al posizionamento dell'immobile sul mercato, in tal modo da intendersi contrattualmente libero da circostanze di minus / plus valore, ad eccezione delle regole di alienazione degli immobili pubblici, comunque non ostantive alla definizione del " Valore di Mercato", ma, per contro, valorizzanti l'immobile e il suo posizionamento.

Si aggiunga che nei diversificati paragrafi della Due Diligence Immobiliare, soprattutto quelli a carattere Edilizio-Urbanistico, sarà riferito di una **eccedenza edificatoria residenziale**, nella fattispecie **conseguito mediante il vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e del Vigente P.G.T.**

In tal modo il posizionamento, a libero mercato, **dovrà riguardare la valorizzazione, a surplus edificatorio**, *ciò anche a termini dell'incarico estimativo. Il tutto tenendo conto dei vincoli normativi all'edificazione, nella fattispecie del **Vincolo Storico**, definito dalla competente **Soprintendenza**, come da Decreto del Ministero della Cultura n° 3500/2022 del 30/05/2022, trascritto il 09/06/2022 ai nn° 55641/82554.*

Di conseguenza la stima sarà conclusa attraverso ipotesi di mutamento - **Valore di Trasformazione** – dell'immobile comunale, attualmente a “**destinazione pubblica**”, in immobile a “**destinazione residenziale**”, a **ragione del surplus edificatorio**, sancito dallo strumento urbanistico vigente, in guisa della deliberazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni comunali.

E' palese che l'immobile potrebbe anche essere *ceduto nello stato attuale*, per destinazione privata, magari artigianale o di deposito per la P.M.I., ma in tal modo, considerato l'ambito immobiliare, si **conseguirebbero prezzi decisamente inferiori rispetto al posizionamento in trasformazione, verso il residenziale.**

Ulteriori congetture estimative emergeranno durante lo svolgimento della presente stima, soprattutto dai punti della Due Diligence. Si rimanda di conseguenza al capitolo 4), a conclusione delle motivazioni della valutazione. Si abbiano anche a riferimento le congetture che saranno evidenziate ai paragrafi 3/A-8) e 3/C-3/g).

1/b) IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI

1/b-1) Committente la stima

Comune di Sesto San Giovanni, con sede in Piazza della Resistenza n° 20, 20099 Sesto San Giovanni (MI);
Tel. 02 24 961 Fax 02 92.78.235
C.F. 022533930156 e P.I. 00732210968
PEC : comune.sestosg@legalmail.it

1/b-2) Referente per il Comune

Arch. Elisa Gabutti, quale responsabile del servizio tecnico Demanio e Patrimonio, mail e.gabutti@sestosg.net
Tel. 02-249-6747 cell 334-104-2659

1/c) REPORT ATTIVITA'

- Indagine di mercato, MDI 17/05/2021;
- Presentazione offerta entro i termini, RDO non vincolante 21/05/2021;
- Domanda di partecipazione, con offerta economica definitiva, 27/06/2021
- Comunicazione in merito all'esito della procedura 01/07/2021,
- Ricezione documentazione preliminare 19/07/2021
- Accesso ai Geoportali 20/07/2021;
- Accesso Sister - Catasto 20/07/2021;
- Sopralluogo ricognitivo 22/07/2021;
- Accesso al preliminare al mercato 22/07/2021;
- Accesso Sister – Conservatoria 06/07/2021;
- Richiesta informazione al Comune 28/07/2021;
- Ottenimento informazioni 01/09/2021, 16/09/2021;
- Ufficializzazione incarico determina del 09/09/2021;
- Accesso al mercato ricognizione prezzi 08-10/2020;
- Inoltro bozza elaborato peritale 06/10/2021;
- Rapporti con A.C. durante l'iter vari 2021/22;
- Iter caratterizzazione sottosuolo distributore 2021/22;
- Relazione sottosuolo distributore 08/2022;
- Iter in soprintendenza 2021/22;
- Autorizzazione all'alienazione 25/10/2022;
- Inoltro documentazione modificata all'A.C. 09/11/2022;
- Altre osservazioni 18/11 e 01/12 del 2022;
- Conclusioni data in calce alla presente.

Si precisa che da luglio a settembre 2021 il sottoscritto ha portato a compimento la bozza di valutazione che il 06/10/2021 è stata inoltrata all'ufficio incaricante.

Durante l'espletazione peritale sono emerse talune questioni di Due Diligence da definire preventivamente, perché condizionati il valore finale.

Nella fattispecie la questione dei vecchi distributori, mirata a definire se le cisterne degli stessi avessero o meno inquinato il sottosuolo, la cui eventuale bonifica poteva comportare una pesante decurtazione al valore finale.

Ma soprattutto la questione Soprintendenza, pertanto l'assoggettamento dell'immobile al Vincolo di interesse Culturale, parzialmente o per l'intera consistenza, e di conseguenza l'Autorizzazione all'Alienazione. Anche in tal caso condizionate soprattutto le modalità di Trasformazione.

Tali verifiche si sono concluse nell'ultimo mese, pertanto il sottoscritto ha tutto il materiale necessario a concludere l'elaborato valutativo, come si appresta a compiere.

1/d) LETTURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il presente Rapporto di Valutazione può essere scisso in due parti:

- La prima caratterizzante la Due Diligence che attesta la conformità e/o difformità dell'immobile, oltre alle situazioni valorizzanti o deprezzati l'unità immobiliare.
- La seconda caratterizzante la Valutazione Economica mirata alla determinazione del Valore di Mercato, e/o locazione, secondo principi scientifici, stanti gli standard di valutazione adottati, e secondo assunzioni economiche dimostrabili, in quanto provenienti da fonti attendibili.

2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	-	DESCRIZIONE
---	----------	--------------------

Stante le succitate premesse, si provvede all'individuazione e alla descrizione dell'immobile in questione, quindi all'assunzione dei principali elementi di Due Diligence, ritenuti necessari ed imprescindibili alle assunzioni valutative.

2/a UBICAZIONE

L'oggetto valutativo è ubicato nel Comune di Sesto San Giovanni (MI), nella zona N/O dell'abitato, pertanto in pieno centro cittadino. Come si enunciava all'incrocio tra le Vie Giuseppe Rovani, Damiano Chiesa, F.lli Bandiera e Giacomo Matteotti.

Dunque un'area facilmente raggiungibile dalla viabilità interna del Comune. E' infatti ubicato a poco più di un chilometro, da Viale Fulvio Testi, da considerare quale principale arteria, che collega la zona con il centro di Milano e al resto dell'intricata viabilità dell' hinterland milanese, attraverso una fitta rete stradale, sia provinciale che statale.

Da Viale Testi, con un tragitto di circa quattro chilometri si raggiunge l'autostrada A/4, all'altezza del casello Cinisello B. – Sesto S.G. .

E' altresì raggiungibile dalla fitta rete di mezzi pubblici compresa la metropolitana milanese, principalmente attraverso la linea rossa.

E' altresì vicino all'ospedale cittadino e allo Stadio Comunale Breda centro sportivo di Via Fratelli Bandiera, e alla zona industriale di Viale Sarca.

E' pertanto evidente la favorevole ubicazione, altamente caratterizzata da servizi ed infrastrutture pubbliche. Non a caso Sesto S.G. è il principale comune dell'hinterland milanese, oramai quasi inglobato nella superficie infrastrutturata del capoluogo lombardo.

Ai fini della migliore identificazione ed ubicazione si faccia riferimento alla cartografia satellitare dedotta dai portali di dominio pubblico e della Regione Lombardia, contenuta nel plico denominato “ Cartografia Inquadramento “. Trattasi di stradario, e fotografie aeree, anche estese alle infrastrutture.

2/b) Confini

A inequivocabile identificazione del compendio si riportano i rispettivi confini, caratterizzati dalla già menzionata viabilità a contorno dell' immobile:

Nord: Via Giuseppe Rovani.

Sud: Via Fratelli Bandiera.

Ovest: Via Giacomo Matteotti.

Est: Via Damiano Chiesa.

2/c) Descrizione dell'immobile

Si diceva essere un ampio fabbricato di proprietà comunale, ubicato nella periferia N/O della cittadina, interamente occupante il quadrilatero formatosi dall'incrocio tra le vie Giuseppe Rovani, Damiano Chiesa, F.lli Bandiera e Giacomo Matteotti.

Stabile interamente dedicato ai servizi di manutenzione degli immobili comunali, con taluni locali dati in utilizzo ad enti e associazioni del luogo.

Il rilievo attuale delle superfici e destinazioni è chiaramente visibile tra gli elaborati grafici riportati alle ultime pagine nell'allegato denominato " Documentazione Verifica Edilizia, fedelmente estratti dal file Dwg ricevuto dall'amministrazione comunale committente.

L'immobile è altresì rintracciabile dalla cospicua documentazione fotografica allegata.

In linea generale è costituito da un corpo di fabbrica ad un solo piano della larghezza di poco superiore ai sette metri, costruito sulla linea di confine fra le vie Giacomo Matteotti, F.lli Bandiera e Damiano Chiesa, occupante pertanto l'intero confine Ovest-Sud-Est.

In posizione N/E è in essere una palazzina di tre piani a carattere prevalentemente residenziale, con interrato accessorio.

In posizione N/O, il corpo basso terminale, attualmente dedicato al consorzio per l'acqua potabile C.A.P., è interessato da ulteriori due piani entroterra.

In posizione addentrata, parallelamente al corpo basso, esiste la strada interna di disbrigo fra i vari locali produttivi e magazzini, della larghezza di variabile tra ml 6.00 e 8.00.

L'appena menzionata strada racchiude una porzione verde, con latifoglie di alto fusto, sotto le quali sono stati eseguiti ulteriori abbarcamenti, destinati a depositi vari per le già esplicate attività manutentive.

L'accesso all'intero complesso avviene da Nord, pertanto da via Rovani, mediante cancellate, sia pedonale che carraia, vedi foto n° A1, A2 e B1.

Esternamente la palazzina a carattere residenziale è visibile, a scorci, dalle foto A1, A2, A11, A12 e B7. Il corpo basso perimetrale è invece rappresentato, con vista dalla strada, dalle foto dalla A3 alla A10; con vista dal cortile interno dalle foto dalla B2 alla B6.

Gli spazi verdi ed abbarcamenti, posti al centro del piazzale, sono rappresentati dalle foto numerate con la lettera D.

La destinazione del corpo basso perimetrale è prevalentemente rivolta ai magazzini produttivi del servizio manutenzione comunale. Variamente caratterizzato da idraulici, elettricisti, muratori, falegnami, fabbri e piccola manutenzione elettronica.

In sintesi in ogni locale, taluni lavoratori, a diversa specializzazione, hanno modo di depositare le rispettive attrezzature, i materiali e, con variegati macchinari, svolgere le piccole manutenzioni.

Vi si trovano anche magazzini per il rifornimento degli uffici comunali, attraverso il deposito di cancelleria, consumabili e materiale elettrico in generale.

Concludono i servizi igienici, con ampio spogliatoio e zona di ristoro, per gli operai del comune.

Questi locali sono ritratti al loro interno dalle foto numerate con la lettera C.

La palazzina a carattere residenziale è stata originariamente costruita per essere destinata a tre diversificate residenze, distribuite su ciascun livello: terra, primo e secondo piano, collegate da un ampio vano scala che, allo stesso modo, conduce agli scantinati accessori nell'interrato.

Attualmente il piano terra è destinato alle associazioni della città, il piano primo agli uffici comunali del servizio tecnologico e il piano secondo a residenza, quale casa economico-popolare.

Il tutto come sarà ulteriormente relazionato al paragrafo relativo allo stato di occupazione.

La conformazione tipologica interna della palazzina è rappresentata dalle foto numerate con la lettera E. In particolare la foto E1 rappresenta le caratteristiche del vano scale, le foto E2 ed E3 rappresentano l'interrato, infine le foto E4 ed E5 rappresentano le tipologie di finitura delle unità abitative.

Da un punto di vista dimensionale l'immobile ha la seguente superficie lorda, in termini di SLP, è pari a:

- Palazzina residenziale mq. 105,67 per 3 piani = mq. 317,01;
- Corpo CAP mq. 110,69 con piano interrato;
- Edificio a corte perimetrale mq. 945,66;
- Corpi centrali mq 75,66 da demolire o mantenere accessori;
- Accessorio non costituente Slp mq. 193.32.

Superficie Complessiva in termini di Slp mq. 1.449,02

La superficie coperta complessiva mq. 1431,00

L'altezza interna netta dei magazzini lavorativi è pari a mln 3.65, pertanto già superiore ai ml 3.00 commerciali-produttivi.

Anche l'altezza netta delle unità residenziali supera i ml 3.00, pertanto idonea sia ai fini abitativi che di natura commerciale-terziaria.

Da un punto di vista costruttivo il corpo basso perimetrale è costituito da murature portanti piene e a pilastri in cotto tipico del periodo costruttivo, semplicemente intonacati, al civile, sia all'interno che all'esterno, in tal caso con lesene e ornamenti di abbellimento come dimostrano le foto visibili dalle strade.

La copertura è di tipo piano, semplicemente impermeabilizzata, molto probabilmente realizzata con sistema misto laterizio-calcestruzzo, con possibili travetti prefabbricati in cemento, e da analoghe travi portanti in C.A., ciò almeno da quanto emerge dall'indagine a vista, senza analisi distruttive.

Analogo metodo edificatorio sembra essere stato intrapreso per la palazzina residenziale, caratterizzata dalle facciate di ingresso realizzate con mattoncini a vista, a formazione di ampi colonnati tipici del periodo costruttivo, vedasi foto A1, A2 e A3.

All'interno i magazzini produttivi sono in parte pavimentati in ceramica di varia tipologia, e in parte costituiti da semplice battuto di cemento; con serramenti in ferro in corrispondenza alle facciate fronte strada, ed in alluminio quelli prospettanti al cortile interno.

La palazzina abitativa come dimostrano le foto E4 ed E5 ha finiture di tipo economico-tradizionale, con intonaci al civile e pavimenti in ceramica, o parquet in legno, i serramenti sono in legno con semplice vetro.

Il vano scale è caratterizzato da pavimento in marmo, ringhiere in ferro con corrimano in legno, le aperture, sono costituite da vetrocemento a formazione delle colonnate in facciata.

Gli impianti tecnologici sono piuttosto esigui essendo pressoché riconducibili al periodo costruttivo, ed essendo stati soggetti a limitate opere di miglioramento.

L'impianto elettrico è caratterizzato da vecchie linee e quadri oramai desueti, in taluni casi integrati con dispositivi salvavita, ciò come dimostrano le foto F1, F2 e F3.

La palazzina residenziale è riscaldata da termosifoni in ghisa il cui fluido termico proviene da scambiatore di calore, dal teleriscaldamento pubblico ubicato al piano interrato.

I servizi igienici e lo spogliatoio ubicati nel corpo basso sono riscaldati da simile scambiatore di calore posizionato nell'ex locale caldaia ivi situato.

Il fabbricato è stato costruito negli anni '30, pertanto - come sarà relazionato negli appositi paragrafi - è interessato da Vincolo Storico

imposto con Decreto del Ministero della Cultura n° 3500/2022 del 30/05/2022, trascritto il 09/06/2022 ai nn° 55641/82554.

Soprattutto non potrà essere demolito e ricostruito, ma dovrà essere mantenuto l'esistente, con possibilità di rispettoso ampliamento in relazione all'eccedenza edificatoria sancita dal vigente strumento urbanistico comunale.

Per quanto non contenuto nel presente paragrafo si faccia riferimento ai successivi argomenti della Due Diligence, in particolare quella a carattere Tecnico progettuale.

3) DUE DILIGENCE Immobiliare

Redatta in base agli standard di qualità ai fini della qualificazione della categoria dei geometri, definita dal Consiglio Nazionale dei Geometri, Specifica P15, Estimo ed Attività Immobiliare, Versione 2012-10-02.

La Due Diligence Immobiliare è quindi intesa come *processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento*. E' soprattutto prerogativa ad una corretta valutazione degli immobili, giustappunto, perché deve concludersi con la valutazione economica dei rispettivi costi o degli elementi qualificanti.

Il termine, di derivazione inglese, è semplicemente traducibile in Dovuta Diligenza, e questo, già basta, ad aver ragione sulla chiara necessità e le funzionalità di un elaborato di Due Diligence immobiliare. L'aggettivo "Dovuta" indica la doverosa necessità di procedere in maniera rigorosa, accurata, e meticolosa, pertanto con estrema "Diligenza".

Il tecnico incaricato della Due Diligence può essere pertanto considerato come un solerte investigatore, che con documenti, codice civile e metro alla mano scandaglia l'immobile, portando alla luce le questioni che lo valorizzano o lo deprezzano.

Va da se che qualsiasi Valutazione Immobiliare, degna di tale nome, debba essere preceduta da un'accurata Due Diligence, in grado di definire in maniera chiara, esaustiva ed opportuna la tipologia dell'immobile oggetto di stima, dunque le caratteristiche inficianti e quelle a surplus, quale compendio finale di valutazione.

Infatti elementi positivi e negativi appartengono, fuor d'ogni dubbio, ad una valutazione immobiliare, in quanto sommatoria di tutte quelle situazioni che differenziano un immobile rispetto ad altri sul mercato; per tale ragione un'accurata analisi è preventiva ed imprescindibile a qualsiasi stima immobiliare, anche a ponderazione delle differenziazioni tra i vari immobili.

Nel presente elaborato estimativo la Due Diligence può essere divisa nei tre ambiti principali di attinenza immobiliare:

- 3/A) LEGALE
- 3/B) TECNICO PROGETTUALE
- 3/C) AMBIENTALE URBANISTICA VINCOLISTICA

LEGENDA situazioni di conformità / difformità

Si = Verifica Positiva

No = Verifica Negativa

N.D. Non dovuto a norma di legge

D.Agg. Presente ma da adeguare e/o aggiornare

3/A DUE DILIGENCE LEGALE

La Due Diligence Legale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni giuridiche dell'immobile ed in capo alla sua titolarità, pertanto le situazioni catastali, i diritti, obblighi, oneri, servitù, ecc., provenienze, e storia, quantomeno ventennale. Viene redatta principalmente mediante all'accesso agli atti in Catasto, Conservatoria, Ufficio del Registro, soprattutto con l'ausilio del Portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che, allo stesso modo, permette la definizione dei diritti di natura apparente e/o per destinazione.

Da si fatte indagini generalmente provengono taluni elementi da opporre in negativo alla valutazione sia per quando riguarda adeguamenti documentali, nelle procedure ex ante, che per l'esistenza di diritti o obblighi che possono condizionare il risultato valutativo, ad esempio la scoperta di servitù, oppure diritti reali minori, occupazioni, quote diversificate quote, condominiali, arretrati, ecc. . In taluni casi la verifica va effettuata in capo a diritti Registrati e/o Trascritti, quindi opponibili, e non, apparenti o per destinazione, differenziazione tra Proprietà e Possesso.

3/A-1) Analisi Catastale

Si No N.D. D.Agg.

Riferimento Normativo : Circolare dell'Agenzia delle Entrate 02/2010, in attuazione al D.L. 78/10, obbligo di conformità limitata a quelle situazioni che incidono sullo stato di fatto, la consistenza, l'attribuzione di categoria, ovvero, *che in generale comportano aumento della rendita ai fini fiscali, che di conseguenza caucionano nullità degli atti, ovvero, limitazioni alla circolazione commerciale dell'immobile.*

L'Analisi catastale è stata operata sia mediante la visione dei documenti catastali ricevuti dalla committenza, che dal collegamento informatizzato al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, raffrontata alla situazione di fatto.

Sia al catasto terreni che al catasto fabbricati il compendio in valutazione è rappresentato dalle medesime particelle 262 e 263, di cui al Foglio 17 di Sesto San Giovanni.

CATASTO TERRENI

Riferimento mappa catastale dedotta dal Sister in data 20/07/2021, portante il numero T23698 e relativa visura informale ai terreni.

Mappale 262 Ente Urbano di mq. 110,

Mappale 263 Ente Urbano di mq. 2850.

CATASTO FABBRICATI : I690 - sezione urbana // - foglio 17

- Mappale 262 sub. 1 A/3 di classe 2°, 4,5 vani, superficie catastale mq. 101,00, Rendita € 348,61, riferimento visura catastale

storica del committente, datata il 17/03/2021 n° 330027, e relativa planimetria scaricata il 17/03/2021 n° T339626.

- Mappale 262 sub. 2 E/9 con Rendita € 2036,91, riferimento visura catastale storica del committente, datata il 17/03/2021 n° 334024, e relativa planimetria scaricata il 17/03/2021 n° T339627.

- Mappale 262 sub. 3 A/2 di classe 3°, 5 vani, superficie catastale mq. 104,00, Rendita € 581,01, riferimento visura catastale storica del committente, datata il 17/03/2021 n° 334751, e relativa planimetria scaricata il 17/03/2021 n° T339628.

- *Mappale 263 graffato alle particelle 262 sub.2 e 262 sub. 3.*

3/A-1/a) Analisi Catastale Ventennale

Si No N.D. D.Agg.

All' impianto meccanografico del 30/06/1987, dunque oltre il ventennio, le unità immobiliari in questione erano caratterizzate dagli odierni identificativi e dati di classamento.

In data 16/03/2021 si è proceduto alle dichiarazioni di variazione catastale per presentazione di planimetria mancante, caratterizzate dai seguenti identificativi:

Mappale 262 sub. 1, protocollo MI0076140 (n°25436.1/2021);

Mappale 262 sub. 2 protocollo MI0076144 (n°25438 .1/2021);

Mappale 262 sub. 3 protocollo MI0076141 (n°25433.1/2021).

In relazione alla situazione catastale evidenziata nei precedenti due paragrafi, raffrontata con lo stato di fatto, può essere dichiarata la conformità catastale, ex legge Bersani; sia da un punto di vista oggettivo, che soggettivo.

3/A-2) Titoli di Provenienza

Si No N.D. D.Agg.

In data 26/07/2021, in preparazione agli adempimenti peritali, il sottoscritto ha espletato del seguenti visure al portale Sister dell'AdE, sezione Conservatoria, con ricerca condotta per foglio e mappale: Ispezioni T58735, T56900, T9249, e T58456 del 26/07/2021.

Riferibili al periodo informatizzato 27/08/1996, pertanto ben oltre il ventennio, rilevando l'esistenza in titolarità al Comune delle particelle in

oggetto già al 1996, e l'assenza di annotazione e pregiudizievoli in generale.

Ispezione aggiornata il 31/10/2022 n° T56140, in riferimento all'imposizione del decreto di assoggettamento dell'immobile a bene culturale.

Si abbia a riferimento il plico denominato " Documentazione Titolarità " .

3/A-2/a) Analisi Titolarità Ventennale

Si No N.D. D.Agg.

Ad integrazione delle ispezioni in Conservatoria di cui al paragrafo precedente il sottoscritto ha cercato di comprendere, ad origine, quale fosse stata l'effettiva provenienza dell'immobile in valutazione. Ovvero, dell'area sulla quale a fine degli anni '30 è stato edificato il fabbricato nella sua conformazione odierna.

A tal fine, anche attraverso la pregiata collaborazione dell'Ufficio Patrimonio del Comune committente, e l'ausilio degli Archivi Telematici di Stato, il sottoscritto ha verificato la situazione storica dell'immobile.

Come rilevabile al plico " Documentazione Titolarità ", sezione dedicata alla " Cartografia Storica " è probabile che l'area in questione derivi dal più ampio mappale 63, ciò almeno da quanto deducibile dalla mappa catastale d'impianto del 17/04/1894. Ossia l'area attualmente delimitata dalle Via F. Bandiera, Rovani, D. Chiesa e Via Milanese, quindi il comparto ad oggi prevalentemente interessato da pubblici servizi, quali campi sportivi, parchi, parcheggi ecc.

Al paragrafo 3/B-1), dedicato alla storia edilizia autorizzativa, si comprenderà che l'attuale fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '30, pertanto si presume il lotto già da allora in titolarità e nella conformazione attuale.

Altresì confermato nella cartografia IGM del 1950 e nella nuova mappa catastale levata 1957.

Nel mese di settembre 2021, il sottoscritto ha poi tentato un ispezione cartacea alla conservatoria, però senza risultato alcuno, soprattutto per la difficoltà a risalire a documenti storici, così lontani nel tempo, ed anche in relazione alle difficoltà di accesso diretto ai pubblici uffici a ragione delle restrizioni pandemiche.

Si rimandano le successive verifiche all'eventuale notaio stipulante l'atto circolatorio, in tal senso la questione è da aggiornare.

Infine si abbia riferimento il decreto di imposizione del vincolo culturale all'immobile sancita dal decreto del Ministero della Cultura n° 3500/2022 del 30/05/2022, trascritto il 09/06/2022 ai nn° 55641/82554.

3/A-3) Stato di Occupazione - Stato Libero

Stato di occupazione Si No

Stato Libero Si No Cmq in scadenza o già libero

Durante il sopralluogo ricognitivo sono emerse talune occupazioni di porzione del valutando immobile, per le quali sono state chieste, ed ottenute, le sotto riportate informazioni, ciò per il tramite del Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del comune committente .

A parte l'odierna occupazione dei locali in capo all'A.C., per i già descritti servizi manutentivi comunali, si rilevano le seguenti occupazioni terze. *Precisando che all'atto circolatorio, sia le porzioni in utilizzo all'A.C., venditrice, quelle summenzionate, dovranno essere lasciate libere da cose e persone.*

Relativamente alle tre occupazioni, passate in rassegna, C.A.P., Associazione cittadina e S.A.P., sembra che non vi siano ostacoli alla liberazione degli immobili, alla vigilia dell'atto circolatorio, ciò almeno da quanto si legge nella corrispondenza tra il Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del comune committente, e gli Enti interessati.

3/A-3/a) Porzione utilizzata dal C.A.P. Consorzio Acqua Potabile

La porzione a N/O del corpo perimetrale basso - ad angolo tra le vie Rovani e G. Matteotti, meglio rappresentata dalla Foto n° A3, A4, B7, B8 e B9 composta da piano terra e due interrati - era interessata al momento del sopralluogo dall'occupazione degli impianti della C.A.P. Holding spa, quale Consorzio dell'Acqua Potabile di Sesto S/G. .

Alla data di conclusione del presente Rapporto di Valutazione i locali risultano liberati.

3/A-3/b) Uffici al P.T., utilizzati dall'Associazione Cittadina di Sesto S/G

La porzione interessata dagli uffici al piano terra, nella palazzina a N/E, incrocio tra Via Rovani e D. Chiesa, attualmente è data in utilizzo ad un'associazione della città, ciò attraverso un Comodato d'Uso Gratuito, valevole dal 11/05/2021 al 10/05/2022. Meglio contemplato dalla Deliberazione della G.M. di Sesto S/G, n° 197 del 27/07/2021.

Atto appositamente così predisposto in previsione dell'alienazione dell'immobile di cui al più volte contemplato Piano delle Alienazioni comunale 2021/2023.

Si evidenzia infatti la clausola di l'immediata restituzione del bene in caso di urgente ed impreveduta necessità, anche prima della scadenza naturale del rapporto, ex Art. 1809 del C.C., riproposta all'Art. 7 del medesimo Comodato Gratuito.

3/A-3/c) Appartamento al P.2, gestito dal SAP

Infine è stata altresì riscontrata l'occupazione all'appartamento al piano secondo di cui al Fg. 17, mappale 262 sub. 3, gestito dal Servizio Agenzia Casa SAP, attraverso il quale l'alloggio è stato assegnato ad una cittadina, attraverso servizio abitativo pubblico, ed è a tal modo occupato. Dalla corrispondenza tra l'A.C. committente ed il relativo Servizio Agenzia Casa, si riscontra che non sono opponibili particolari limitazioni alla liberazione dell'immobile, attraverso cambio alloggio.

In data 13/09/2021 è sopravvenuta la deliberazione della giunta della regione Lombardia n° XI/5216 relativa all'approvazione del programma di alienazione dell'immobile in parola.

ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Si = Presenza Pregiudizievole / Irregolare

No = Assenza Pregiudizievole / Regolare

3/A-4) Iscrizioni ipotecarie, garanzie e altre simili pregiudizievoli

Si No Da Agg.

Nel plico denominato " Documentazione Titolarità " si abbiano a riferimento le ispezione in conservatoria, dedotte dal portale Sister dell'AdE, scaricate in data 26/07/2021, foglio 17, del comune catastale di Sesto San Giovanni:

Per il mappale 262 i terreni	Ispezione n° T58735;
Per il mappale 262 sub. 1	Ispezione n° T56900
Per il mappale 262 sub. 2	Ispezione n° T9249
Per il mappale 262 sub. 3	Ispezione n° T588456

Tutte attinenti al periodo informatizzato a partire dal 27/08/1996, testificanti l'inesistenza di formalità in attinenza all'immobile in analisi.

3/A-5) Formalità vincoli o oneri, servitù attive e passive

Registrate e Trascritte quindi Opponibili Si No

Dall'ispezione in conservatoria, nei modi e termini rappresentati ai precedenti appositi paragrafi, non si ravvedono simili formalità, vincoli o oneri, servitù attive e passive, quindi opponibili in quanto registrate e trascritte.

Per possesso Si No

Dall'analisi dei documenti e dalla visione dell'immobili, sembrano inesistenti questioni di possesso, in relazione a formalità, vincoli o oneri, servitù attive e passive, che potrebbero, giusti provvedimenti giuridici, divenire opponibili.

Per destinazione del buon padre di famiglia Si No

Stante la fedele lettura dell'Art. 1062 del C.C., non si ravvedono simili diritti o obblighi provenienti per destinazione.

Di natura apparente Si No

Lo stato dei luoghi, potrebbe evidenziare situazioni di servitù apparenti, soprattutto derivanti dalle occupazioni puntualmente descritte al paragrafo 3/A-3), nella fattispecie, relative agli accessi, da e per la via pubblica, impianti, approvvigionamenti, ecc., a servizio delle unità occupate. *Ciò nonostante, si rimanda alle già descritte scadenze delle anzidette occupazioni.*

Altre situazioni di servitù apparenti non sono rilevabili.

Fondo Dominante Si No

Il sito in questione, stante l'analisi appena menzionata, in merito ai titoli opponibili, possesso, per destinazione, o natura apparente, non risulta essere fondo Dominante.

Fondo Servente Si No

Il sito in questione, stante l'analisi appena menzionata, in merito ai titoli opponibili, possesso, per destinazione, o natura apparente, non risulta essere fondo Servente.

3/A-6) Formalità vincoli o oneri di natura condominiale

E' condominio Si No

Il fabbricato è non di tipo condominiale, ciò in quanto senza obbligo di nomina dell'amministratore, perché non ha più di 8 unità immobiliare, ciò come sancito dall'Art. 1129 del C.C., così aggiornato dalla Legge, 11/12/2012 n° 220.

Trattasi di mini condominio costituito da 2 fino a 8 U.I., comunque in capo, per la sua totalità ad un'unica proprietà, nello specifico l'A.C. di Sesto S.G. .

3/A-7) Formalità vincoli o oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile

Si No

Anche a ragione dei titoli autorizzativi e dell'indagine in conservatoria non si ravvedono simili pendenze. Trattasi comunque di Immobile pubblico in titolarità all'A.C. di Sesto S.G. .

3/A-8) Formalità vincoli o oneri connessi con il carattere storico – artistico e/o ambientale dell'immobile

Si No

Il fabbricato in questione essendo di proprietà di un Ente Pubblico, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. 22/01/2004, n° 42, s.m.i., art. 10, può essere considerato Bene Culturale, ciò anche in relazione al decorso della proprietà da oltre 70 anni, come stabilito dalla Legge 124/2017.

L'immobile è infatti compreso nella mappatura della Regione Lombardia, alla scheda SIRBeC scheda ARL - MI100-06925, si faccia riferimento all'allegato denominato " Vincolo Storico ", riferimento Bene Culturale ex D. Lgs. 42/04.

In relazione all'Art. 12 del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il Comune di Sesto S/G ha dunque inoltrato alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano e alla Segreteria Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo la richiesta di " Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ".
Riferimento n° 0030511/2021 del 26/03/2021 del Comune di Sesto S/G.

A risposta, con Decreto rep. 3500/2022 del 27/05/2022 la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Regione Lombardia, di cui al Ministro della Cultura, come da notifica Cl. 34.07.01/1282/2019, ha stabilito l'**Interesse Culturale** dell'immobile, nella sua totale odierna consistenza.

Decreto, Repertorio 3500/2022 del 30/05/2022, Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari Milano/2, il 09/06/2022, ai nn° 55641/82544.

Con nota prot. 73881 del 14/07/2022, ricevuta con prot. 4465, il Comune di Sesto S/G ha chiesto, alla Soprintendenza, l'Autorizzazione all'Alienazione dell'immobile in questione, ai sensi dell'Art. 55 del D. Lgs. 42/04 smi. Ciò con integrazioni e precisazioni, soprattutto mirate a comprendere la possibilità di ampliamento dei volumi esistenti andando recuperare i surplus valutativi concessi dal vigente strumento urbanistico comunale.

Anche attraverso l'ausilio tecnico del sottoscritto gli uffici incaricati hanno chiesto alla soprintendenza la possibilità di cambio d'uso dei magazzini al piano terra, parte con destinazione residenziale, parte accessoria a servizio delle previste abitazioni. Altresì la possibilità di una quota di sopraelevazione andando ad utilizzare l'intero volume attuale urbanistico. Ciò ipotizzando la soluzione finale sommariamente indicata negli schemi grafici, allegati nel plico valutativo (B) caratterizzante gli elementi valutativi.

Con provvedimento del 25/10/2022, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia ha autorizzato l'alienazione dell'immobile ed in linea di massima assecondato le richieste edificatorie dell'amministrazione comunale, fatte salve le seguenti prescrizioni e condizioni:

- a) Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, commerciale, uffici e laboratori, terziario direzionale, ricettivo;
- b) l'eventuale [parziale] sopraelevazione e rifunzionalizzazione del complesso dovrà rispettarne l'originaria articolazione planimetrica;
- c) almeno un cancello d'ingresso dovrà garantire la visuale completa della corte interna;
- d) in relazione alle condizioni di fruizione pubblica, dovrà essere garantito l'accesso gratuito al rifugio antiaereo sotterraneo e al corpo nord-ovest [ospitante impianti tecnologici dell'acquedotto comunale] almeno una volta all'anno, anche nell'ambito di manifestazioni curate dagli enti

territoriali o da associazioni che abbiano per statuto finalità di promozione e diffusione della conoscenza dei beni culturali;

a) il complesso non potrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica e/o comunque non compatibili con il suo carattere storico e artistico. Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino modifiche della consistenza architettonica del complesso, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza ABAP competente per la verifica della loro compatibilità.

La valutazione sarà quindi portata a compimento nel pieno rispetto di tali prescrizioni, comunque non ostante al recupero urbanistico del compendio come da disposizioni del vigente strumento urbanistico.

3/B DUE DILIGENCE TECNICO PROGETTUALE

La Due Diligence tecnico progettuale ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni progettuali e tecniche sull'immobile, pertanto si rivolge all'analisi degli elaborati di progetto, sia architettonici, strutturali, esecutivi che impiantistici. Dedicata pertanto attenzione ai titoli autorizzativi ed amministrativi, ai collaudi, alle attestazioni, certificazioni e a tutta la casistica di documentazione che porta all'agibilità dell'immobile. Il tutto raffrontato con lo stato di fatto, che consente la contestuale definizione delle caratteristiche costruttive di fatto riscontrabili. Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale.

Da si fatte indagini generalmente provengono ulteriori elementi da opporre in negativo alla valutazione, sia per quando riguarda adeguamenti documentali, che nelle procedure. Ma soprattutto riguardanti immobili difformi, totalmente, o parzialmente, rispetto ai titoli autorizzativi edilizi, le possibilità di sanatoria, o le necessità di demolizione, con la definizione dei relativi costi, a deduzione dal valore finale dell'immobile. L'analisi in questione riguarderà anche elementi di agibilità, o inagibilità dell'immobile, pertanto questioni di salubrità e manutenzione, strutturali, antincendio, consumi energetici, ecc. Per le aree libere tali indagini verranno meno, essendo preminenti le questioni di Due Diligence Ambientale, Urbanistica e Vincolistica.

In relazione all'immobile in valutazione si rammentano le motivazioni della stima, rivolte al suo posizionamento sul mercato. Nei paragrafi relativi alla Due Diligence Edilizia e Urbanistica sarà riferito di un surplus edificatorio residenziale, il cui posizionamento sarà prevalente all'attuale destinazione. Di conseguenza la Due Diligence Tecnico progettuale, di seguito espletata, potrà assumere semplicemente carattere informativo, essendo prevalenti le informazioni contenute nella Due Diligence Ambientale, Urbanistica e vincolistica.

Si = Presenza Pregiudizievole / Irregolare

No = Assenza Pregiudizievole / Regolare

An = Antecedente alla normativa

3/B-1) Analisi Edilizia ed Autorizzativa

Si No An

Dai documenti iniziali, ricevuti dall'Amministrazione committente, è emersa la sotto riportata, originaria, storia Edilizia Autorizzativa, riconducibile ad un'epoca antecedente il '42:

- Durante la seduta della consulta del 13/01/1939, all'ordine del giorno n° 3 veniva valutato il progetto di costruzione di un magazzino comunale.

- Con Deliberazione del podestà del 14/01/1939 n° 19 protocollo 1630 veniva emesso provvedimento di approvazione del progetto di costruzione di un nuovo magazzino comunale, con annessi locali per studio e abitazione, redatto dall' ufficio tecnico comunale (vedi planimetria riscontrabile nel succitato plico)
- Con Deliberazione del podestà del 15/07/1939 n° 290 protocollo 25379 veniva emesso provvedimento per la fornitura di impianti sanitari e riscaldamento nel fabbricato del magazzino comunale.

Si evidenzia che nella deliberazione n° 290, riconducibile al luglio 1939, veniva riportato che *“si stanno eseguendo i lavori murari per la costruzione del magazzino comunale con annessi locali per studio e abitazione”*.

Tale delibera veniva altresì ritenuta necessaria e urgente a ragione della necessità di dotazione degli impianti sanitari e di riscaldamento indetti edifici.

Tale situazione dimostra la costruzione dell' immobile originario in un periodo antecedente al 1942, ovvero, alla prima legge urbanistica nazionale.

Dall'esame dei succitati provvedimenti si legge che il progetto approvato, come allora redatto dall'ufficio tecnico comunale, prevedeva la costruzione di una villetta adibita in parte ad abitazione del custode e in parte a studio e abitazione del personale dipendente, oltre alla costruzione di un ricovero antiaereo e di n° 10 ampi ambienti ad uso magazzino.

L'elaborato grafico, riconducibile al periodo autorizzativo, evidenziava alcune difformità rispetto alla situazione originaria, tantoché il sottoscritto ha provveduto a confrontare il rilievo attuale, così come ricevuto dall'amministrazione committente, con l'elaborato originario rilevando alcune difformità, che ha prontamente comunicate al Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del comune Committente.

In conseguenza l'A.C. ha provveduto con proprio atto di Deliberazione di G.C. n° 216 del 07/09/2021 all'asseverazione dello stato di fatto degli immobili di Via Rovani n° 217-219.

Si faccia riferimento al plico denominato " Documentazione Verifica Edilizia ", contenente i documenti originari degli anni '30, la deliberazione di asseverazione consistenza, e il rilievo dello stato attuale.

In base alla deliberazione di G.C. n° 216 del 07/09/2021, di Asseverazione dello stato di fatto, la consistenza odierna, degli immobili di Via Rovani n° 217-219, può essere ritenuta conforme da un punto di vista edilizio.

Di conseguenza, l'immobile in valutazione, può essere considerato incondizionatamente circolabile, in quanto estraneo alla fattispecie dell'Art. 46 del D.P.R. 380/01.

3/B-2) Agibilità

Si No An

Come è già stato relazionato l'immobile in valutazione è stato realizzato presumibilmente nel 1939; pertanto in epoca decisamente antecedente alla così detta legge ponte del '67, che istituiva, oltre alla licenza edilizia, la licenza di Agibilità e/o Abitabilità. Comunque l'immobile doveva essere conforme Regio decreto 27/07/1934, n. 1265 intitolato "Testo unico delle leggi sanitarie", quale primo provvedimento, a dettare norme in materia igienico sanitaria.

A tal ragione l'immobile è sprovvisto di qualsiasi certificato di Agibilità e/o Abitabilità, neppure emesso in epoche recenti, previe opportune verifiche. Ciò anche a conseguenza del procedimento di asseverazione menzionato al precedente paragrafo.

L'immobile è comunque circolabile, anche in assenza della certificazione in esame, a condizione che l'ammancio sia segnalato in atti.

3/B-3) Denuncia strutturale

Si No An

Come è già stato relazionato l'immobile in valutazione è stato realizzato a fine degli anni '30; pertanto in epoca decisamente antecedente alla legge 05/11/1971 n.1086 che ha istituito l'obbligo di denuncia strutturale.

A tal ragione l'immobile è pertanto sprovvisto di pratica dei cementi armati e/o strutturale.

3/B-4) Collaudo statico strutturale

Si No An

Come teste riferito l'immobile è stato realizzato a fine degli anni '30 dunque antecedente alla legge 1086/71, che ha previsto, oltre all'obbligo di denuncia strutturale, l'obbligo del collaudo statico, a fine lavori.

L'immobile è pertanto sprovvisto sia del collaudo strutturale, ma anche di un successivo certificato di idoneità statica che normalmente può essere conseguito in alternativa al collaudo strutturale.

3/B-6) Analisi Impianti Tecnologici

Si No An

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti in dotazione ad un immobile devono essere realizzati, da ditte specializzate che installano, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi.

Tali ditte, a termine lavori, emettono l'attestazione di conformità prevista dalla ex legge 46/90.

Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Come è già stato evidenziato nel paragrafo relativo alla descrizione gli impianti tecnologici sono riconducibili al periodo costruttivo e sono stati oggetto di modesti interventi di ammodernamento.

Per tali ragioni è evidente che gli stessi siano sprovvisti delle summenzionate certificazioni impiantistiche, sia a ragione del periodo costruttivo antecedente alla legge 46/90, che alle effettive condizioni.

Tali impianti necessitano pertanto di essere sostituiti con nuove tecnologie conformi alla normativa e soprattutto meno energivori rispetto a quelli in essere.

3/B-7) Analisi Prevenzione Incendi

Si No N.D.

Dall'esame dell'elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011 sembrerebbe che le lavorazioni normalmente svolte all'interno dei locali – magazzini in questione siano escluse dall'obbligo di verifica ed ottenimento del C.P.I. da parte del competente comando dei VV.FF. .

Ciò ad eccezione dell'impianto di distruzione dei carburanti di seguito menzionato, che potrebbe rientrare nella casistica dell'attività 13, trattasi però di impianto dismesso.

Nell'immobile vengono comunque svolte lavorazioni tra loro diversificate, anche con l'impiego di variegati macchinari, e materiali infiammabili, non sempre tra loro coordinate.

Vista la dimensione dell'immobile superiore a mq. 1000 lordi, potrebbe essere eventualmente invocata l'attività 70, fatti salvi i quantitativi di merci e materiali infiammabili non superiori a 5000 kg.

La questione andrebbe comunque ragionata con i competenti uffici dei Vigili del Fuoco.

Preso atto che in conclusione la stima sarà impostata, più sul valore del volume edificabile residenziale di futura utilizzazione, che sul fabbricato ad odierna particolare destinazione, si omettono gli approfondimenti in tema di antincendio; più propedeutici alla situazione di utilizzazione attuale che al posizionamento sul mercato a trasformazione dell'immobile.

3/B-8) Certificazione Energetica

Si No N.D. D.Aggr. An

Trattasi della verifica in tema di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

La presente dell'A.P.E. è dunque necessaria sia ai fini della circolabilità dell'immobile che per il posizionamento sul mercato, pena sanzioni amministrative. Nella fattispecie necessaria per le U.I. dotate di impianti di climatizzazione.

L'amministrazione committente, ha fornito al sottoscritto le sotto riportate attestazioni, relative alle U.I. riscaldate.

Mappale 262 sub.1: A.P.E. n° 1520900070721, con validità fino al 04/05/2031, classe energetica "G".

Mappale 262 sub. 2: A.P.E. n° 1520900070821, con validità fino al 04/05/2031, classe energetica "F".

Mappale 262 sub. 3: A.P.E. n° 1520900070921, con validità fino al 04/05/2031, classe energetica "F".

3/B-9) Analisi Stato Manutentivo

Grado Manutenzione Ordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>
Grado Manutenzione Straordinaria	<input type="checkbox"/>
Grado Ristrutturazione Edilizia	<input type="checkbox"/>

Come già evidenziato tra i vari paragrafi della Due Diligence, e come ampiamente documentato attraverso la cospicua allegazione fotografica, l'immobile in analisi - nel corso della sua storia, a partire dalla fine degli anni '30 - è stato oggetto di mere opere di manutenzione ordinaria.

Allo stato odierno necessiterebbe di una completa opera di ristrutturazione ed ammodernamento, sia normativo che nelle caratteristiche costruttive, di stabilità, impiantistiche e nelle finiture.

Sono comunque prevalenti le necessità di posizionamento nel verso della trasformazione, ex novo in residenziale, come evidenziato nelle motivazioni della valutazione.

3/C) DUE DILIGENCE AMBIENTALE – URBANISTICA - VINCOLISTICA

La Due Diligence ambientale, urbanistica e vincolistica, ha l'obiettivo di analizzare le principali informazioni relative alle situazioni ambientali e vincolistiche dell'immobile, quale prerogativa alla tutela e rispetto dell'ambiente. Dedicata poi l'attenzione alle questioni urbanistiche andando soprattutto a ponderare le limitazioni edificatorie, ovvero, le possibilità di sviluppo futuro dell'immobile.

Si esplica principalmente con l'accesso agli atti all'ufficio urbanistica territorialmente competente, soprattutto mediante la visione dei portali cartografici ed urbanistici, di pubblico dominio.

Tali indagini provengono i principali elementi di stima, infatti, sovente l'immobile ha caratteristiche economiche di fatto non apparenti, ma provenienti dall'indagine urbanistica, valga ad esempio il caso di una abitazione, con un notevole surplus edificatorio, in tal ipotesi il valore non sarà propriamente quello dell'abitazione, ma quello urbanistico, nella sua trasformazione da area edificata, in area edificabile.

Anche i vincoli o le congetture ambientali contribuiscono pesantemente alla definizione finale del valore, valga ad esempio il caso di un sito inquinato, necessitante di ingenti costi di bonifica.

3/C-1) Questioni Ambientali

Si passano in rassegna le diverse questioni ambientali.

3/C-1/a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)

Si No

Presenza di Amianto No

Per l'immobile - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuolo, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

Ciò ad eccezione di quanto sarà specificato al paragrafo successivo relativamente all'ex impianto di distribuzione dei carburanti.

Sempre visivamente, dunque senza prove distruttive, non si ravvedono materiali contenenti particelle di amianto.

A tal proposito si riporta la nota contenuta all'ultima pagina del Certificato di Destinazione Urbanistica URB/2021/00073/CDU, che letteralmente fornisce le seguenti precisazioni, dichiarate dal Servizio Tutela Ambientale – Ufficio Bonifiche del Settore Ambiente, a seguito della richiesta di verifica dello stato delle aree:

“Facendo riferimento alla vostra nota Rif. CDU Prot. n° 76387/2021 del 27/07/2021, si informa che, per quanto concerne l'area in oggetto, allo stato attuale non si sono verificati eventi tali da richiedere l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. o del D.M. 471/99, non risultano vincoli e/o limitazioni derivanti da operazioni di bonifica e/o interventi di messa in sicurezza eseguiti ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. o del D. Lgs. 22/97 e D.M. 471/99”.

3/C-1/b) Analisi Ambientale (Inquinanti NON evidenti)

Si No D.Aggr.

La prova della presenza di materiali inquinanti non evidenti, ovvero, visivamente irrintracciabili, non potrà che avvenire attraverso sondaggi ed opere distruttive, momentaneamente non commissionate.

Si sottolinea la particolare destinazione lavorativa dei locali già ampiamente descritti. Consistente in modeste attività della normale manutenzione edilizia, con manipolazione di materiali assai esigua, ma che non di meno potrebbe aver cagionato inquinamenti delle porzioni invisibili dell'immobile, soprattutto in tempi assai remoti.

Nell'eventualità - probabilmente in sede di una possibile trasformazione dell'immobile dall'attuale destinazione pubblica a quella prevista dalle disposizioni urbanistiche di seguito trattate – dovessero emergere questioni di inquinamento del sottosuolo o sotto traccia, sarà necessario procedere analogamente a quanto sarà enunciato al paragrafo successivo, in tema di bonifica, ciò in relazione ai costi ed alle tempistiche di adeguamento.

Ci si riservano integrazioni valutative nel caso dovessero sopraggiungere, le enunciate invisibili situazioni di inquinamento, per ora mere congetture.

3/C-1/c) Analisi Ambientale (Distributore di carburante dismesso)

Si No

Inquinamento sottosuolo Si No

Nel cortile centrale, in posizione N/E, è ancora in essere l'impianto di distribuzione dei carburanti, ora dismesso, meglio rappresentato dalle foto F9 ed F10.

Trattasi dell'ex impianto di approvvigionamento dei carburanti per i mezzi in dotazione al personale manutentore del comune, ormai non più utilizzato.

Caratterizzato, da due cisterne interrate che alimentavano due rispettive pompe, molto probabilmente ripartite tra benzina e gasolio.

A tal proposito, con nota del 13/08/2021 il Settore Tecnico Demanio e Patrimonio dell'A.C. incaricante, ha chiesto informazioni al rispettivo Settore Ambiente e Servizio Bonifiche.

E' seguita ulteriore corrispondenza - allegata al plico denominato " Questione Ambientali " sezione " Riferimento distributori di carburanti " - dalla quale si denota che il sottosuolo circostante le citate ex cisterne, al settembre 2021 non era ancora stato *caratterizzato*.

Seppur nel 2001/02 è stato effettuato un intervento di pulizia delle cisterne come dimostra la documentazione ricevuta dall'amministrazione incaricante.

In data 19/09/2021 è seguita ulteriore indagine, attraverso la quale l'A.C., aprendone i coperchi, riscontrava che dette cisterne erano piene d'acqua, e ciò faceva pensare in positivo, rispetto a pericolose infiltrazioni del terreno.

Seguiva incarico tecnico di caratterizzazione dei terreni allo Studio di Geologia della Dr.ssa Geol. Michela Innocenti, che nell'agosto 2022, terminate le proprie indagini produceva la Relazione Ambientale destinata alla " verifica della salubrità dei terreni di proprietà comunale in cui sono presenti 2 serbatoi interrati dismessi ".

Le attività d'indagine riguardavano:

- l'esecuzione di una indagine georadar per la verifica/dimensione dei serbatoi interrati;
- esecuzione di n. 6 sondaggi a carotaggio continuo;
- prelievo di 18 campioni di terreno (3 per ogni sondaggio);
- analisi chimiche di 15 campioni di terreno.

La relazione concludeva dichiarando che:

Le analisi evidenziano il rispetto delle concentrazioni di soglia contaminazione di cui alle tabelle 1 colonna A residenziale e B industriale dell'allegato V Dlgs 152/06 e smi.

Allo stato attuale delle conoscenze il terreno in esame risulta salubre, con valori inferiori alle concentrazioni per i terreni ad uso residenziale, con valori di riferimento più restrittivi (ancor di più per i terreni ad uso industriale, valori meno restrittivi).

L' eventuale rimozione dei serbatoi dovrà, comunque, seguire la prassi prevista dalla normativa, come ad esempio bonifica interna preliminare (spurgo e pulizia dell'acqua presente), prove e successiva certificazione di gas-free preliminarmente alla rimozione, comunicazione agli Enti preposti (Comune, ARPA di competenza) del programma di rimozione

3/C-1/d) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)

Si No

Sito del centro città, senza elementi di Panoramicità o Soleggiamento da ponderare quali surplus valutativi.

3/C-1/e) Analisi Ambientale (Rumore)

Si No

Il piano di Zonizzazione Acustica Comunale classifica il sito oggetto valutativo in Zona Acustica III, quale area di tipo misto.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Valore limite di emissione diurno	(6 – 22)	55 dB(A),
Valore limite di emissione notturno	(22 - 6)	45 dB(A),
Valore limite di immissione diurno	(6 – 22)	60 dB(A),
Valore limite di immissione notturno	(22 - 6)	50 dB(A).

L'immobile, vista l'epoca costruttiva non è dotato di verifica acustica minima, di cui al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

3/C-2) Destinazione Urbanistica

Si passano in rassegna le questioni urbanistiche generali, in iter e di attinenza al sito in valutazione.

Precisando che l'analisi urbanistica è stata portata a compimento sia attraverso l'accesso al portale urbanistico, rintracciabile sul sito del Comune, che mediante il Certificato di Destinazione Urbanistica, pratica n° URB/2021/00073/CDU, appositamente richiesto dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del comune committente, il 19/07/2021 prot. 73447/2021. Detto CDU al momento della conclusione dell'elaborato peritale risulta scaduto, dovrà pertanto essere rinnovato all'atto circolatorio.

3/C-2/a) P.G.T. e Varianti generali approvate

Il Comune di Sesto San Giovanni è dotato di P.G.T. , approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 16/07/2009, pubblicato sul Burl della Regione Lombardia, il 04/11/2009 al n° 44 serie inserzioni e concorsi.

E' seguita prima Variante, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 15/11/2011, pubblicato sul Burl della Regione Lombardia, il 30/11/2011 al n° 48 serie inserzioni e concorsi.

E' seguita successiva Variante, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 del 29/10/2012, pubblicato sul Burl della Regione Lombardia, il 16/01/2013 al n° 3 serie inserzioni e concorsi; relativa recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici.

E' seguita successiva Variante, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 16/02/2015, pubblicata sul Burl della Regione Lombardia, il 18/03/2015 al n° 12 serie inserzioni e concorsi; relativa a modifiche del P.D.R. e P.D.S. .

Nel 2017 e 2019, sono seguite ulteriori varianti, però riferite ad ambiti diversi rispetto al lotto in analisi.

E' infine stata conseguita l'ultima Variante, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 76/2021, pubblicata sul Burl della Regione Lombardia, il 06/04/2022 al n° 14 serie avvisi e concorsi.

3/C-2/b) P.G.T. Variante Approvata

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 27 del 23/01/2018 l'Amministrazione comunale ha dato avvio al procedimento di redazione della variante generale al P.G.T.

Con deliberazione della Giunta comunale n° 412 del 02/15/2019 è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante generale di PGT attivando formalmente il processo partecipato per la formazione del nuovo strumento urbanistico generale.

L'iter della V.A.S. si è concluso con il documento di sintesi datato 26/05/2021.

Infine con deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 08/06/2021 è stata Adottata la Variante generale al P.G.T. .

Con deliberazione n° 76/2021 il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni ha approvato la variante generale in questione, provvedimento che è stato pubblicato in data 06/04/2022 sul Burl della regione Lombardia n° 14 serie avvisi e concorsi.

In base allo strumento di variante, adottato, per il sito in questione è previsto l'assoggettamento all'ambito " Tessuto Indifferenziato TI " disciplinato dall'Art. 30 delle N.T.A./P.D.R..

3/C-2/c) Destinazione urbanistica Vigente per il lotto in questione

In termini edificatori il vigente strumento urbanistico prevede un indice di edificazione pari al 70% della superficie disponibile. Di conseguenza, in relazione alla superficie dell'area di mq. 2.997,00, di cui all'asseverazione attinente alla Deliberazione G.C. 216/21, si consegue una SIp, pari a mq. 2.097,90.

Analogo è anche il rapporto di copertura del 40% e del rapporto di occupazione del sottosuolo del 60%, ed in termini di distanze dal circondario.

In relazione a quanto appena precisato si riassumono le possibilità edificatorie:

Slp attuale	mq. 1.449,02
Slp di fatto edificabile a termini di P.G.T.	mq. 2.097,90;
Rapporto di Copertura	mq. 1.166,20;
Sup. Coperta Esistente di fatto edificabile	mq. 1.431,00;
Rapporto di Occupazione sottosuolo	mq. 1.753,80;
Distanza dalle strade	ml. 5.00;
Distanze dai confini	½ H, minimo ml. 5.00;
Distanze dai fabbricati	½ edificio più alto, minimo 10 ml;
Altezza Edificio	<= 25 ml.

Per quanto ivi non dettagliato si faccia riferimento al portale del Comune di Sesto San Giovanni link P.G.T..

3/C-3/a) Destinazione Urbanistica (Vincolo Ambientale)

Si No

Ai fini della vincolistica si faccia riferimento agli stralci cartografici contenuti nel plico denominato " Documentazione Urbanistica ", dedotti dal vigente P.G.T. e dalla cartografia telematica di pubblico dominio.

Non è interessato da alcun vincolo ambientale Ex Galasso, ora (art. 142 lettera x) del D.Lgs. 42/04,

Classe di Sensibilità paesistica :

3° MEDIA dal P.G.T. vigente;

2° BASSA dal P.G.T. in variante.

3/C-3/b) Destinazione Urbanistica (Vincolo Idraulici)
(Vincolo di Captazione)

Vincolo Idraulico Si No
Vincolo di captazione Si No

Non si intravedono vincoli di natura idraulica.

Non è in zona a vincolo idrogeologico.

Si rileva invece la presenza di un vincolo di captazione, quale zona di rispetto dai pozzi civili, ex Art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Nello specifico all'esterno del sito, a nord, in prossimità del pozzo di captazione di Via Rovani, è presente - per un raggio di ml. 10.00 - un vincolo assoluto di inedificabilità, quale Zona di Tutela Assoluta (ZTA).

Il lotto in questione è invece interessato dalla fascia secondaria, essendo contenuto nel raggio dei 200 metri dal pozzo, quale Zona di Rispetto (ZdR). Per la quale, stando a quanto previsto dall'Art. 62, punto 6 delle N.T.A. PdR, qualsiasi edificazione dovrà essere adotta in virtù delle prescrizioni di norma ed comunque previo assenso della competente ATS.

In particolare il comma 4° dell'Art. 94 del D.Lgs. 152/2006, stabilisce che la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Il comma 5° dell'anzidetto Art. 94, prevede la disciplina delle seguenti attività, qualora eseguite nelle fasce di rispetto (ZdR):

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

3/C-3/c) Destinazione Urbanistica (Vincolo Geologico)

Si No

In linea generale dovrebbe ricadere in zona PAI, di fattibilità geologica, 2, con modeste limitazioni.

Essendo però interessato dal vincolo di captazione dei pozzi civili, rientra in Classe di fattibilità 3°, a consistenti limitazioni.

Pertanto alla sottoclasse 4b, quale Zona di Tutela assoluta pozzi idropotabili.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di

captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (art 94 comma 3 Dlgs 152/06).

Per le aree comprese in classe di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3), la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologi e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Fattibilità.

3/C-3/d) Destinazione Urbanistica (Vincolo Paesistico)

Si No

Nessun vincolo paesistico.

3/C-3/e) Destinazione Urbanistica (Vincolo Infrastrutturale)

Si No

In questo paragrafo è opportuno rilevare vincoli infrastrutturali, nel circondario, riconducibili alla Rete Ecologia comunale e quelli appartenenti al sistema del commercio, comunque valorizzanti l'immobile e non limitanti l'edificabilità .

Per i primi si rileva l'esistenza di una linea di connessione verde, caratterizzata dai filari alberati, e l'esistente pista ciclabile, lungo la Via G. Rovani. Nonché il parco alberato, denominato giardino XXV Aprile.

Per il secondo, sulle vie a circondario, diversi fronti commerciali e l'Asse commerciale di vie limitrofe.

Altresì le presenza di aree destinabili a mercato settimanale, sul parcheggio di via Matteotti, F.lli Bandiera, e lungo la via Cardinal Ferrari.

Ai fini limitativi si rammenta il vincolo di captazione summenzionato, qual vincolo però non di tutela assoluta.

Infine P.G.T. in variante prevede altresì un vincolo aeroportuale disciplinato dall'Art. 60 delle N.T.A. / P.D.R. in iter, che pone una quota massima all'edificazione pari a ml. 247,85, rispetto ai circa 150 m.l.m.

Ciò in riferimento ai vicini aeroporti di Bresso e Linate, rimandando a detto Art. 60 la visione dei dettagli costruttivi.

3/C-3/f) Destinazione Urbanistica (Classificazione Sismica)

Si No

Il Comune di Sesto San Giovanni, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica 3 : Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

3/C-3/g) Possibilità di sviluppo future (OGGETTO VALUTATIVO)

Si No

In relazione ai parametri edilizi-urbanistici sanciti dal vigente P.G.T. in variante approvata, si ribadiscono dal possibilità edificatorie, massime definite al paragrafo urbanistico:

Slp edificabile a termini di P.G.T.	mq. 2.097,90;
<i>Slp attuale</i>	<i>mq. 1.449,02;</i>
Surplus edificatorio	mq. 648,88
Rapporto di Copertura	mq. 1.166,20;
<i>Superficie coperta Attuale</i>	<i>mq. 1.431,00;</i>
Rapporto di Occupazione sottosuolo anche a ragione del vincolo storico;	mq. 1.753,80, da ponderare
Distanza dalle strade	ml. 5.00;
Distanze dai confini	½ H, minimo ml. 5.00;
Distanze dai fabbricati	½ edificio più alto, minimo 10 ml;
Altezza massima	ml. 25.00.

L'edificio più alto può essere assunto quello ubicato a lato N/O, di cui al mappale 264, vedasi Foto n° A/5, fabbricato condominiale verde, retrostante, sullo sfondo.

Questi è composto da un piano commerciale dell'altezza prudenzialmente ipotizzabile di ml. 4.00 e otto piani residenziali ipotizzabili di ml. 3.00 ciascuno (ml. 2.70+0.30 soletta), pertanto ml. 4.00 + 8 * (3.00) = ml. 28.00, di conseguenza ½ H corrisponde a ml. 14.00.

L'ipotizzato strumento urbanistico ammette tutte le categorie di destinazione, ad eccezione delle attività insalubri, delle attività commerciali della grande vendita, le attività industriali ed artigianali e

quelle di magazzino, trasporto e logistica, oltre i 1000 mq. di superficie lorda.

È dunque ammessa la destinazione residenziale, quella turistico ricettiva, e, ai fini commerciali - artigianali sono ammesse solo le attività di piccola dimensione. Queste limitazioni comportano *che l'immobile sia maggiormente appetibile per il settore residenziale - ricettivo, che per le attività delle P.M.I. .*

I succitati parametri urbanistici sono fuor ogni dubbio pertinenti a tutte le zone del territorio comunale classificabili in (TI) tessuto indifferenziato. Al contrario per l'immobile in questione sono in taluni casi solamente teorici perché lo stesso è gravato dal vincolo culturale già dettagliato al paragrafo 3/A-8).

È già stato chiarito che il fabbricato odierno, per il quale è stato recentemente dichiarato il vincolo culturale, non può essere demolito e completamente sostituito ex novo; ma, al contrario, deve essere mantenuto nella superficie esistente, ed eventualmente ampliato, fino a raggiungere massimo ammesso sancito dal nuovo P.G.T. .

È già stato precisato che nell'allegato B del plico valutativo, sono inserite n° 4 planimetrie e n° 1 prospetti, con lo scopo di fornire alcune indicazioni, estremamente sommarie, su come si potrà procedere con il recupero e l'ampliamento dell'immobile in questione. Trattasi comunque di allegati del plico valutativo, con l'esclusivo scopo di fornire delle mere indicazioni di stima, non di certo con la presunzione di rappresentare dettagli edificatori-urbanistici.

Simili planimetrie sono state allegate alla richiesta di alienazione inoltrata ai Beni Culturali, sulla scorta delle quali sono state rilasciate le relative prescrizioni che sembrano consentire all'ampliamento, sempre e comunque previa successiva autorizzazione della soprintendenza.

La soluzione valutativa proposta dal sottoscritto, anche in accordo con l'A.C. incaricate, prevede il mantenimento della palazzina a tre piani della SIp pari a $n^{\circ} 3 \times 105,67 = \text{mq. } 317,01$.

Il mantenimento del locale a N/O, attualmente destinato al servizio idrico, da lasciare invariato, quale accessorio per servizi condominiali, in relazione ai vincoli di accesso imposti dall'autorizzazione all'alienazione dei Beni Culturali.

Il cambio d'uso, da produttivo a residenziale, di una porzione a L, ai lati Sud e Est, per una SIp pari a mq. 593,63.

La restante superficie del fabbricato esistente, al piano terra, sarà destinata alle autorimesse e agli spazi accessori della nuova edificazione.

La restante SIp, come definita dallo strumento urbanistico sarà destinata all'ampliamento, in sopraelevazione rispetto al corpo a L S/E, da

sviluppare su 2 piani (1 – 2 come palazzina esistente), di mq 593,63 e 593,63.

Così sviluppando una slp complessiva pari a mq. $317,01+593,63+593,63+593,63 = \text{mq. } 2.097,90$ nel limite del massimo ammesso.

Il fabbricato in ampliamento avrà un'altezza pari a circa ml. $4.00+3.00+3.00+3.00 = \text{ml. } 13.00$ minore del max. ammesso.

3/C-3/h) Premialità ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata, concesse dal P.G.T. in variante

Il titolo III delle N.T.A./P.R. dello strumento urbanistico in variante prevede alcune premialità, o incentivi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp) a seguito di taluni interventi di riqualificazione nell'ambito della parte consolidata della città, attuabili sia nel caso di nuove costruzioni, che di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente. Trattasi di incentivi riguardanti il risparmio energetico, la riqualificazione architettonica e la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata.

Nel caso del **Risparmio Energetico** la premialità nell'ordine del 10% della Slp, sarà concessa qualora venga raggiunta la massima classe energetica definita dalle Leggi Regionali e Statali vigenti in materia di efficientamento energetico. Del 20% nell'ambito della ristrutturazione di intervento edilizio unitario, ovvero, attraverso una pluralità di opere, come declinate dall'Art 3 del D.P.R. 380/01, che abbia carattere di unitarietà nei confronti dell'organismo architettonico sul quale sono previste le opere.

Nel caso della **Riqualificazione Architettonica**, la premialità, sempre nell'ordine del 10% della Slp, sarà concessa previo un migliore adeguamento funzionale degli organismi architettonici non coerenti con i tessuti urbani del contesto in cui sono inseriti.

Infine, nel caso di realizzazione di **Edilizia Residenziale Convenzionata**, sarà concesso un ulteriore incremento edificatorio del 10% della Slp.

I tre incentivi risultano cumulabili per un totale del 30% in termini di superficie lorda di pavimento, previo il reperimento delle aree per servizi pubblici e/o di interesse generale ovvero alla equivalente monetizzazione.

A ragione delle modalità applicative si faccia riferimento alle N.T.A./P.R., del P.G.T. in variante, capo III, Art. 11, 12, 13 e 14, il cui estratto è contenuto nel plico denominato “ Documentazione Urbanistica “.

Tali incrementi urbanistici non saranno assunti ai fini della stima, in quanto la stessa sarà condotta attraverso il metodo del Valore di Trasformazione, basato sulla differenza tra il ricavato dal posizionamento sul mercato delle ipotizzate U.I. e i relativi costi di costruzione. Tale differenza è giustappunto il valore dell'area ricercato.

È dunque evidente che le esaminande premialità non sono insite nella potenzialità edificatoria dell'area oggetto di stima, bensì sono prerogativa economica del promotore immobiliare, che può scegliere maggiori costi, ovvero, minori ricavi, pur di conseguire l'incremento premiale. E' comunque un possibilità ulteriore in capo all'eventuale acquirente.

4) TEORIA DELLA VALUTAZIONE - PREMESSE ED ASSUNZIONI IN RELAZIONE AL QUESITO ESTIMATIVO

4/a) Motivazioni della Stima

Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo; preordinato alla determinazione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, in previsione del posizionamento sul mercato.

Nei diversificati paragrafi della Due Diligence Immobiliare, soprattutto quelli a carattere Edilizio-Urbanistico, è già stato dimostrato il **surplus edificatorio residenziale** caratterizzante il sito in valutazione.

L'immediata conseguenza è che, il posizionamento sul mercato, è **più congeniale** avendo a riferimento **la valorizzazione, a surplus edificatorio, che a riguardo dell'attuale destinazione.**

Di conseguenza la stima sarà conclusa attraverso ipotesi di mutamento - **Valore di Trasformazione** – dell'immobile comunale, attualmente a "**destinazione pubblica**", in immobile a "**destinazione residenziale**", a **ragione del surplus edificatorio**, sancito dallo strumento urbanistico vigente, in guisa alla deliberazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni comunali.

E' palese che l'immobile potrebbe anche essere *ceduto nello stato attuale*, per destinazione privata, magari artigianale o di deposito per la P.M.I., ma in tal modo, considerato l'ambito immobiliare, si **conseguirebbero prezzi decisamente inferiori rispetto al posizionamento in trasformazione, verso il residenziale.**

Ciò innanzitutto a ragione della maggior entità edificatoria, in termini di SIp, ma soprattutto, perché la platea degli eventuali acquirenti - ipotizzando promotori immobiljaristi che possano trasformare l'odierno immobile pubblico, in fabbricato pluri residenziale - è più vasta rispetto a quelli disposti ad investire per una destinazione della piccola produzione. Questo aspetto anche in relazione ai vincoli di destinazioni imposti dallo strumento urbanistico.

4/b) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione.

4/b-1) Qualificazione del Valutatore

La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Practice intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S.. E' altresì membro attivo divulgatore della scienza valutativa, attraverso pubblicazioni, partecipazione a seminari e convegni, quindi attività di docenza ai colleghi, professionisti del settore estimativo.

4/b-2) Definizione di Valore di Mercato

Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione.* Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.

4/b-3) Definizione dei procedimenti (approcci) di Valutazione

Si premette inoltre che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione:

- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito (I.C.A.)
- Approccio al Costo (Cost Approach)

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia

(M.C.A.) → (I.C.A.) → (Cost Approach).

Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o similari.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

4/b-3/a) Approccio al Mercato (M.C.A.)

Il metodo di approccio diretto del mercato (Market Approach Comparison) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.

4/b-3/b) Approccio al Reddito (I.C.A.)

Il metodo di approccio al reddito (Icome Capitalization Approach) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito (all'infinito), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria (periodo certo), oppure, attraverso flussi di cassa scontati (D.C.F. Discounted Cash Flow), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

4/b-3/c) Approccio al Costo (Cost Approach)

Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;

- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

Si rimanda al paragrafo specifico, la definizione e l'esplicazione del Valore di Costo, qui limitando a definire il procedimento come l'analisi dei costi di costruzione, anche deprezzati, dell'immobile in valutazione, i conseguenti oneri tecnici, urbanistici e concessori, dunque il valore urbanistico dell'area, intesa edificata,

4/c) Definizione dei Criteri di Valutazione

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- METODOLOGIA DIRETTA :
 - Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)
 - METODOLOGIA FINANZIARIA :
 - Sistema di capitalizzazione del reddito (M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione);
 - Sistema della capitalizzazione finanziaria;
 - Sistema dei flussi di cassa (D.C.F.);
 - METODOLOGIA INDIRETTA :
 - Sistema per Valore di Trasformazione;
 - Sistema per HBU miglior utilizzo;
 - METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE
 - Valore Complementare;
 - Valore di Surrogazione;
 - Valore di Sostituzione;
 - Tecniche residuali in genere;
 - METODOLOGIA DEI COSTI
- *In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.*

4/E-1) Procedimento Assunto

A seguito di quanto dettagliato nei precedenti paragrafi, dunque da quanto rilevabile dall'allegato inerente gli IVS, la gerarchia valutativa e i rispettivi criteri, si ritiene appropriato, ai fini della valutazione in corso :

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (Icome.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Cost)
- Metodo Rapporto di Complementarietà Area Edificabile /

Fabbricato

4/E-2) Motivazioni in riferimento ai Metodi Estimativi da Adottare

Ad integrazione di quanto esposto ai precedenti paragrafi si passano in rassegna le peculiarità esterne, del mercato, e quelle interne, tipiche dell'immobile, che avvalorano la metodologia valutativa teste individuata.

4/E-2/a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Sesto San Giovanni, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini di una puntuale ricognizione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V2 Denominato " Caratterizzazione Comune di Sesto San Giovanni ", parte integrante della presente. Estratto da *Italpedia®*

Volendo sintetizzare Sesto San Giovanni è una cittadina, dell'hinterland milanese, appartenente alla città metropolitana di Milano. Il più popoloso tra i comuni satellite, espanso a tal punto da essere collegato con il capoluogo lombardo.

A partire dall'inizio del 1900 il Comune ha goduto di un notevole sviluppo industriale, essendo state qui impiantate le più importanti fabbriche manifatturiere e della grossa meccanica del nord d'Italia.

Questo ha contribuito al forte popolamento del comune e alla sua espansione urbanistica residenziale.

La crescita economica è proseguita fino alla crisi di fine anni '90, quando furono chiuse tutte le fabbriche storiche, per ultima la Falck nel '96.

A tal punto Sesto S.G. ha dovuto completamente trasformarsi da città industriale a comparto del terziario avanzato, ancora in fase di riconversione, nelle aree laddove prima erano insediate le grandi fabbriche.

Considerata l'ubicazione, contermina a Milano, può senza dubbio godere della maggiore infrastrutturazione del nord d'Italia.

E' pertanto caratterizzato da una rete stradale fortemente strutturata, che facilita le relazioni sovra provinciali. Il Comune è infatti ubicato a pochi chilometri da centro di Milano e al resto dell'intricata viabilità dell'hinterland milanese, attraverso una fitta rete stradale, sia provinciale che statale. Nelle adiacenze dell'autostrada A/4, con proprio casello Cinisello B. – Sesto S.G. .

E' altresì raggiungibile da dalla fitta rete di mezzi pubblici compresa la metropolitana milanese, principalmente attraverso la linea rossa.

Il terziario si compone poi di una buona rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono il servizio bancario, attività radiotelevisive e di consulenza informatica, assicurazioni e fondi pensione. Centri commerciali di ogni genere, che oramai caratterizzano l'intero comparto del nord Italia, completano l'offerta dei servizi commerciali.

L'agricoltura, basata sulla coltivazione di cereali, frumento, ortaggi e foraggi, e l'allevamento di bovini e avicoli hanno decisamente perso terreno rispetto all'industria, vera artefice degli elevati valori di reddito che si registrano.

Impianti sportivi ed infrastrutture similari, oltre scuole di ogni genere, pubblici servizi ed infrastrutture socio assistenziali e medicali completano l'offerta del comune, rendendolo attivo e dotato di ogni necessità dell'economia dei giorni nostri.

Anche il sito in valutazione beneficia di tale positiva infrastrutturazione, come esemplificato nell'elaborazione fotografica, di cui alla pagina n° 4 del plico "cartografia inquadramento".

A ciò si aggiunga che lo stesso è inserito in una tranquilla zona residenziale, beneficiata da spazi verdi, parchi, file alberate e piste ciclabili, ospedale cittadino, ampie zone di parcheggio, ecc. ; ciò come dimostrato dall'elaborazione fotografica, di pagina n° 3, del menzionato plico cartografico.

4/E-2/b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE

Sono giustappunto le ragioni di posizionamento sul mercato, associate a quelle di destinazione, sancite dal piano comunale delle alienazioni e valorizzazione immobiliari, a determinare la più idonea modalità di stima, fuor d'ogni dubbio riconosciuta nel Valore di Trasformazione. Ciò anche in relazione alla circostanza che il valutando sito, attualmente destinato ai pubblici servizi, nella fattispecie manutentivi degli immobili comunali, non può di certo essere definito Ordinario, ma Speciale e/o Particolare.

Gli assunti appena esplicitati vanno comunque chiariti nelle more degli I.V.S. . Infatti Secondo gli standard internazionali di valutazione l'aggettivo "ORDINARIO" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, e pertanto è possibile effettuare la stima per comparazione.

Al contrario gli aggettivi "SPECIALE" e "PARTICOLARE" hanno un significato opposto a quello di ordinario, e qualificano la "singolarità" o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, oppure una vivacità del mercato idonea alla comparazione, aspetti tali da non consentire la suddetta metodologia di stima analitica – comparativa e quindi obbligando alla stima alternativa, con ricorso a procedimenti estimativi indiretti (costo di riproduzione deprezzato, valore di trasformazione, surrogazione, ponderazione dei deprezzamenti, anche con ricorso alla matematica finanziaria ecc. .

E' quindi palese che l'immobile, nella sua destinazione odierna, non possa trovare nel mercato di appartenenza opportuni immobili a comparazione, nel senso di beni analoghi, recentemente posizionati sul mercato, dunque a prezzo noto.

Anzi sono addirittura inesistenti beni analoghi, giustappunto a ragione dell'unicità dell'immobile, a carattere pubblico destinato alla manutenzione degli immobili comunali.

Si aggiunga che lo strumento urbanistico prevede sia destinazioni residenziali o ricettive, che quelle del piccolo commercio o delle modestissime attività produttive – artigianali. Queste, per definizione, abbisognano di immobili costruttivamente particolari o speciali, che non sempre si adattano all'esistente costruito.

Si consideri inoltre che l'ambito di contorno al sito in oggetto è abbastanza pacifico da un punto di vista produttivo – commerciale, essendo prevalentemente interessato da fabbricati residenziali, oltre che dagli spazi verdi e pubblici già più volte menzionati, è altresì adiacente all'ospedale cittadino. Tutte circostanze che renderebbero difficoltoso l'insediamento di attività commerciali o produttive seppur di modesta dimensione.

Si precisa infine che nel mercato locale - soprattutto a ragione dell'elevata quantità di aree dismesse, dalla grande produzione dei precedenti decenni - sono presenti e posizionate, vaste aree di recupero

dalla dismissione, anche attualmente in corso. Siti molto più comodi e appetibili rispetto a quello in oggetto, per finalità diverse dal residenziale.

Concludendo, è ineccepibile che l'assenza di mercato per l'immobile nella sua destinazione odierna, nonché la scarsa appetibilità di posizionamento nella situazione costruttiva attuale, o destinativa alle piccole attività, avvalorino il ricorso alla Trasformazione in senso Residenziale.

4/F) APPROCCIO SCIENTIFICO A PROCEDIMENTO ASSUNTO

Si passa in rassegna il procedimento assunto, ovvero, la complicità degli approcci scientifici, nella successione dei procedimenti valutativi necessari, ciò sulla scorta degli allegati V___, attinenti ad articoli specifici, già redatti ai fini estimativi, o divulgativi, quali pubblicazioni che il sottoscritto ha stilato, per la rivista del Collegio Geometri di Brescia, " Il Geometra Bresciano".

Si abbiano a riferimento, rispetto alla sintesi riportata nei paragrafi a seguire:

- Allegato V3: Approccio scientifico " Valore di Trasformazione ";
- Allegato V4: Approccio scientifico " M.C.A.";
- Allegato V5: Approccio scientifico " Cost Approach".

4/f-1) Procedimento (Valore di Trasformazione)

Il metodo trova applicazione in tutti quei casi in cui l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità alla trasformazione, come nel caso dell'immobile in trattazione che è suscettibile alla trasformazione dall'attuale destinazione pubblica, manutentiva degli immobili comunali, in residenziale, da posizionare sul libero mercato.

In estrema sintesi il criterio prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, attraverso la mera differenza fra il valore finale del bene trasformato (V_{bt}) e la sommatoria dei costi (C_t), necessari all'opera di trasformazione.

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

Le peculiarità al criterio di trasformazione stanno essenzialmente:

- alla suscettibilità del bene ad essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- alla preventiva dimostrazione che la trasformazione e/o la ridestinazione siano più proficue rispetto all'attualità;

- all'ipotesi che siano soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria, e urbanistica ;
-- al postulato secondo il quale la trasformazione e/o la ridestinazione non comporti un costo di trasformazione nullo e/o negativo: con un costo di trasformazione nullo si avrebbe la coincidenza con il valore di mercato, nel caso di costo negativo verrebbe a mancare l'assunto in capo al più proficua attività di trasformazione.

Tutte questioni già ampiamente verificate, con esito positivo, in Due Diligence, e ai primi paragrafi 4) a motivazione della valutazione e delle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

In pratica l'entità di stima qui ricercata sarà determinata per differenza tra il valore finale (*Vbt*) e i relativi costi di trasformazione (*Cost Approach*). Il fattore (*Vbt*) riguarderà il valore di posizionamento delle ipotizzate unità immobiliari, la cui determinazione, quale valore di ipotetica vendita, proverrà dallo svolgimento di un M.C.A..
La parte riguardante i costi di trasformazione (*Cost Approach*), la sommatoria di tutti i costi inerenti la costituzione delle ipotizzate unità immobiliari residenziali, come di seguito descritto.

La formula del valore di trasformazione potrà dunque essere letteralmente così riscritta:

$$V_t = M.C.A. - Cost Approach$$

In estrema sintesi la stima sarà portata a compimento andando a ipotizzare il valore di vendita dell'ipotetico fabbricato residenziale, occupante l'intera Slp urbanistica, detratti i costi della sua costruzione, la cui differenza sarà il valore ricercato.

4/f-2) Procedimento (M.C.A. = Comparazione diretta)

Nella Valutazione in questione il procedimento Market Approach Comparison (M.C.A.), è necessario alla definizione della porzione *valore finale del bene Trasformato (Vbt)*, riportato nella *formulazione del Valore di Trasformazione*.

Trattasi del consueto procedimento della *comparazione diretta nel mercato*, fondante sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e i suoi simili che, in un breve arco temporale, *sono stati oggetto di trasferimento*. Immobili, *Comparabili*, nella condizione di essere assunti a confronto per i loro *prezzi, e/o redditi noti*, nel senso d'essere, giustappunto, dati di mercato, quali eventi *effettivamente concretizzati*, e tra loro impiegabili, perché dati statistici nell'ambito, al quale l'immobile in valutazione appartiene.

Gli elementi di raffronto sono pertanto il *prezzo noto* a cui taluni immobili comparabili sono stati oggetto di trasferimento (prezzo in atto), ovvero, i redditi noti, dunque il valore del *Canone di locazione o affitto*, di immobili posti a reddito.

Nel primo caso si avrà il *Market Approach Comparison* (MCA), nella seconda ipotesi l'*Income Approach Comparison* (ICA), income è infatti traducibile in reddito.

Il principio si basa sull'assunto che il mercato fisserà delle entità di prezzo e/o reddito, di conseguenza, un compratore non sarà disposto a pagare per un immobile una quantità di denaro superiore a quella stabilita dal mercato.

Tale assunzione deve essere pertanto coerente alla definizione di valore di mercato, nel senso della massima libertà a vendere e comprare, incondizionatamente, senza costrizione alcuna, anche attraverso la più appropriata attività di marketing.

Senza tali condizioni, i prezzi o i redditi, non potranno essere considerati elementi di mercato, pertanto dati probabilistici necessari alla determinazione del valore incognito, devono essere dunque *dati concreti che conducano ad un più probabile valore di mercato*.

La metodologia comparativa può essere dunque impiegata solamente laddove *il mercato è vivo*, pertanto in grado di fornire, un *numero appropriato di transazioni attendibili*, nel senso appena accennato alla massima libertà contrattuale, quindi un mercato attivo, nel quale vi sia *una brillante attività di compravendita, o di immobili a reddito*.

Le transazioni attendibili devono comunque verificarsi di un *breve arco temporale prossimo alla data di valutazione*, in tal caso il riferimento ottimale sarebbe dai 3 ai 6 mesi, ma, considerato l'attuale periodo di stagnazione immobiliare, può essere tollerato anche il riferimento ad *un anno*.

4/f-3) Procedimento (Cost-Approach)

Nella Valutazione in questione il procedimento Cost Approach è necessario alla definizione della porzione *dei costi di trasformazione del bene Trasformato (Ct)*, riportato nella *formulazione del Valore di Trasformazione*.

Trattasi del tradizionale procedimento dei costi, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile, particolare o speciale, od in ambiti sprovvisti di valori comparativi, attraverso la mera sommatoria tra il valore dell'area e l'entità di quanto su di essa costruito. Altresì impiegato nella determinazione dei costi da inserire in altre formulazioni come nel caso in oggetto

Dovrà pertanto riguardare il computo metrico estimativo delle opere edili ed impiantistiche, i costi tecnici e di progettazione, gli imprevisti, gli oneri finanziari e del promotore immobiliare, gli oneri concessori, e quant'altro eventualmente necessario alla confutazione finale dei costi.

5) CONTEGGI DI VALUTAZIONE

A maggior ragione di quanto sintetizzato nei prossimi paragrafi si faccia riferimento al plico intitolato “ Conteggi valutativi – Tabelle excel ® - elementi giustificativi “, di seguito denominato *plico valutativo*.

E' già stato ampiamente disquisito al precedente capitolo che, ai fini estimativi, l'entità ricercata sarà un mero Valore di Trasformazione ottenuto per differenza tra il valore del bene finito e i suoi costi di trasformazione:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

$$V_t = M.C.A. - Cost Approach$$

I successivi paragrafi consentiranno di provvedere alla determinazione delle entità ricercate.

5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

(V_{bt})

Il Valore di Mercato del bene trasformato (V_{bt}), che nel caso in esame, non potrà che essere l'entità di compravendita dell'ipotetico fabbricato residenziale, va ricercato nel mercato di appartenenza dell'operazione immobiliare, per la quale si sta valutando.

L'operazione principale è quindi attinente alla ricerca dei più opportuni comparabili, ovvero, i prezzi di immobili che recentemente sono stati oggetto di compravendita.

[Si abbia a riferimento l'allegato V4, circa la definizione scientifica del procedimento Market Approach Comparison (M.C.A.).

5/a) Operazioni preliminari di ricerca dei comparabili

Si faccia riferimento al plico denominato “ Plico Valutativo (A) Ricerca Comparabili “.

Si ribadisce che, nel caso specifico della stima a valore di trasformazione, andranno ricercati dei comparabili relativi alle compravendite di unità immobiliari nuove, da confrontare con i rispettivi costi a nuovo. Infatti se fossero, per contro, utilizzati prezzi o costi riferibili ad immobili vecchi, andrebbero assoggettati a opportuni deprezzamenti, correndo il rischio di commettere ulteriori errori, rendendo il valore finale discostante rispetto quello che dovrebbe essere. Nel valore di trasformazione è dunque più congeniale e precisa la differenza tra il prezzo di un immobile nuovo e il suo costo di costruzione, sempre riferito al nuovo.

La ricerca è quindi iniziata mediante il portale dell’Agenzia delle Entrate, accesso Entratel, al collegamento al link “ consultazione valori mobiliari dichiarati “.

Tale servizio, dopo aver inserito il Comune e la zona, o fascia di riferimento, consente di visionare l’elenco degli immobili soggetti a Trascrizione, in un periodo prescelto. In tal modo si ha ragione del prezzo di trasferimento di una casistica di immobili, divisi per categoria catastale, e allo stesso modo l’ubicazione sulla carta telematica del luogo di indagine.

Tale possibilità di ricerca è comunque piuttosto limitata, soprattutto per questioni di privacy, del portale telematico di pubblico dominio.

Altresì per il Comune in questione, in quanto altamente popolato, sono stati di fatto riscontrati numerosi immobili trasferiti, seppure nell’arco dei precedenti 18 mesi. Tale modalità è stata pertanto abbandonata.

Si quindi proceduto ad una seconda possibilità, suggerita dal collega, divulgatore della materia estimativa, Geom. Fulvio Venturini, mediante la metodologia di ricerca dei comparabili attraverso il portale Sister – Conservatoria, dell’Agenzia delle Entrate.

Tale sistema consente di accedere al canale telematico della conservatoria, inserire il foglio, o i fogli, di mappa, a cui dovrebbero appartenere i comparabili, ovvero, nelle immediate adiacenze all’immobile da valutare, in tal modo da ricevere l’elenco di tutti gli atti di trasferimento relativi al periodo prescelto.

Anche in tal caso la ricerca ha conseguito un’entità di immobili trascritti, talmente elevata, da rendere oneroso ed anche anti economica, l’analisi attraverso tale canale.

Si aggiunga che attualmente, l’Agenzia delle Entrate - quale unico organo possessore dei valori dichiarati in atti - consente la ricerca massiva solo attraverso i fogli di mappa, e restituisce i riferimenti a tutti gli atti effettivamente trascritti, dunque sia le compravendite, che gli atti diversi, quali le successioni, i trasferimenti societari, la costituzione dei diritti reali, servitù, ecc. . Pertanto un’imponente casistica di titoli, effettivamente non utili all’oggetto d’analisi, che è l’effettivo prezzo dichiarato in fase di compravendita immobiliare. Pertanto anche questa modalità è stata abbandonata.

Si è quindi proceduto attraverso il portale telematico, quale principale community dei valutatori immobiliari certificati, denominato “Ricerca Compravendite – StimatrixCity “.

Questo canale opera sempre mediante la banca dati conservatoria dell’Agenzia delle Entrate, però agendo quale interfaccia semplificativa delle problematiche summenzionate.

Come in precedenza, anche portale della Stimatrix, parte dall’inserimento del foglio di mappa di attinenza all’immobile in valutazione, però a differenza dei risultati dell’AdE, consente di andare a

distinguere le compravendite dagli altri atti, già appurando una prima importante scrematura dagli immobili da visionare. Normalmente nell'ordine del 10-20% degli atti trascritti.

In aggiunta consente preliminarmente di geo referenziare ciascun atto, sia nella pianta telematica, che in Google Maps, posizionandosi al rispettivo civico e consentendone la visione della facciata. In tal modo, si può aver immediata ragione sull'attendibilità o meno del comparabile, ovvero, se può essere considerato attinente all'immobile in valutazione. Ad esempio se questi è un appartamento nuovo, non è confacente con un appartamento più che datato, ovvero, uno stabile moderno non è attinente ad fabbricato storico, o una villetta non può essere utilizzata a comparazione di un condominio, ecc.

Tale sistema ha dunque consentito l'analisi delle compravendite relative al foglio di mappa 17, al quale appartiene l'immobile in valutazione, quindi fogli limitrofi, più precisamente i 20-21, 16-18, 9-10 e 6-7, ovvero, i fogli caratterizzanti la zona O.M.I. B1 Centrale " Rondò Marelli stazione ", caratterizzante la zona Ovest rispetto alla ferrovia, omettendo la zona O.M.I. D1 " Periferica " Cascina gatti pelucca " , a Est della ferrovia, in quanto periferica è decisamente caratterizzata da immobili posizionati minor valore, quindi non attinenti a quello in stima.

Tale analisi ha consentito la visione preliminare di un'innumerabile quantità di immobili, che nell'arco temporale di 18 mesi, sono stati oggetto di compravendita. La quasi totalità degli immobili visti in Google Maps, sono però risultati relativi ad unità immobiliari già datate, quindi non attinenti all'oggetto valutativo, che nella fattispecie della stima a valore trasformazione devono essere attinenti a U.I. nuove, come già precisati all'introduzione del presente paragrafo.

In siffatta situazione è risultata di ulteriore ausilio, a scrematura delle compravendite del contesto, e soprattutto a ricerca degli immobili nuovi, la verifica della vetrina immobiliare online, riscontrabile in internet.

E' infatti bastato inserire nella riga di ricerca di Google, la stringa relativa alla *vendita di appartamenti nuovi nel centro edificato di Sesto San Giovanni*, per aver ragione degli investimenti immobiliari di nuova produzione, in corso di esecuzione o che in breve tempo avranno inizio, per aver ragione di nuove possibilità di scomposizione del contesto di attinenza dell'immobile in valutazione.

Così procedendo sono stati riscontrati taluni cantieri in esecuzione, o promozione, utili a ricavare i beni comparabili che saranno utilizzati nella presente stima, nei modi e termini esposti al successivo paragrafo di seguito sintetizzati.

È stato dapprima esaminato investimento immobiliare di Via Giovanni Boccaccio n° 164, in Sesto S/G, che ha consentito di rintracciare il titolo di compravendita del sedime su cui si darà corso la costruzione di un

nuovo complesso immobiliare, nonché gli asking price di posizionamento sul mercato dei futuri appartamenti.

È stato poi esaminato l'investimento immobiliare di Via Casiraghi n° 422, in Sesto S/G, oramai concluso, che ha consentito di verificare gli asking price, di cui sopra, in Via Boccaccio 164.

Sono stati poi esaminanti messi in correlazione gli asking price di Via Cesare Battisti n° 40, di Via Leonardo Da Vinci angolo Calabria (di Cinisello B.) , e di Via Casiraghi n° 422 per ulteriore verifica.

Sono stati poi verificati ulteriori titoli, di acquisto dei sedimi, sui quali sono in corso taluni i succitati investimenti, ma qui non utilizzati perché particolarmente inappropriati, trattasi degli investimenti di Via Giovanni Boccaccio n° 145 e di Via Leonardo da Vinci angolo Calabria. Atti che saranno verificati successivo paragrafo.

Infine sono stati verificati due cantieri, in asking price, quello di Via Torino n° 37 e di via Marie Curie, relativi alla zona D1 periferica, est della linea ferroviaria, che però hanno dimostrato, l'anzidetta, situazione di prezzi più bassi rispetto alla zona B1 del centro, di appartenenza dell'immobile in valutazione.

5/b) Esame dei Comparabili ritenuti NON attendibili alla valutazione

Si passano in rassegna i comparabili esaminati, nei modi enunciati al precedente paragrafo, ma ritenuti poco attendibili rispetto alla valutazione in svolgimento.

Dell'investimento di Via Giovanni Boccaccio 145 è stato visionato l'atto di provenienza del sedime su cui è prevista la costruzione del rispettivo fabbricato, allo stato odierno semplicemente in fase di progettazione. Trattasi dell'atto del notaio dott. Giancarlo Iaccarini del 26/09/2019 nn° 38739/23444, riferimento ispezione T269800 del 04/08/2021, attraverso il quale venivano acquistate talune unità immobiliari appartenenti al mappale 232 del foglio 7, al prezzo complessivo pari a 1.100.000,00. Tale immobile è classificabile tra le aree già edificate, essendo caratterizzato da un fabbricato sviluppato su quattro piani, compreso interrato, della superficie lorda di circa mq 250.00 a piano, oltre alla corte pertinenziale fronte strada, il tutto occupante il mappale 232, della superficie catastale pari a mq. 840.

Come si può notare dalla visione in Google Maps, tale fabbricato, allo stato attuale, può essere così comodamente utilizzato, ovvero, *trasformato, anche senza effettiva necessità di demolizione e ricostruzione*, ma con opere di adeguamento e ristrutturazione dello stato in essere, *già di fatto funzionale anche alla trasformazione residenziale.*

A tal ragione detto immobile, *non può essere comparato con quello in valutazione*, che, al contrario, è *caratterizzato da fabbricati più vetusti e poco funzionali alla trasformazione residenziale*.

Infatti, come ampiamente disquisito, l'area edificata in valutazione deve essere mondata delle attuali costruzioni, poco pertinenti alla trasformazione, deve essere pertanto trasformata in area prontamente edificabile, attraverso la ponderazione di un appropriato costo di demolizione.

Proseguendo, si precisa che per gli investimenti immobiliari di via Torino n° 37 e di via Marie Curie, sono stati sviluppati, in base ai rispettivi asking price, rilevati nella vetrina immobiliare telematica, i rispettivi M.C.A., che hanno sortito dei valori decisamente bassi, rispettivamente pari a € 2.576,65 e € 2.405,68 al mq.. Come preannunciato detti immobili appartengono alla zona periferica D1, ad est della ferrovia, caratterizzata da prezzi di fatto minori rispetto a quella centrale, di appartenenza dell'immobile di valutazione. Ecco dunque la ragione per cui tali comparabili non vengono impiegati nelle operazioni di stima in questione.

Di conseguenza la valutazione sarà portata a compimento utilizzando i dati estrapolati dagli investimenti di Via Boccaccio n° 164 e di Via Casiraghi n° 422, ciò sulla scorta dei prezzi dedotti dai rispettivi atti di compravendita, altresì, comparati con altri immobili le cui entità economiche vengono dedotte dalla vetrina immobiliare telematica.

5/c) Premesse all'utilizzo dei comparabili attendibili

In base ai comparabili esaminati ai precedenti paragrafi si ritiene appropriato procedere nel seguente ordine:

- Sarà innanzitutto analizzato il prezzo reale d'acquisto dell'area di sedime dell'investimento immobiliare di Via Boccaccio n° 164.
- Dopodiché, essendo l'investimento ancora nella sua fase iniziale di progettazione e di posizionamento sul mercato, sarà eseguito un M.C.A. sulla scorta degli asking price, del posizionando immobile.
- Sarà quindi eseguito un M.C.A. dell'investimento immobiliare di Via Casiraghi n° 422, sulla scorta dei prezzi reali, dedotti dagli atti notarili di posizionamento dei singoli appartamenti, ciò per comprendere se i valori della vetrina immobiliare ipotizzata per Via Boccaccio 164, sono attendibili al mercato.
- Saranno infine confrontati, attraverso un ultimo M.C.A. gli asking price dei cantieri di Via Cesare Battisti n° 40, Via Da Vinci angolo Calabria e altra U.I. ancora da vendere in Via Casiraghi n° 422, ciò quale ulteriore verifica ai procedimenti teste eseguiti.
- Svolte le succitate operazioni di comparazione si procederà ad una valutazione Cost Approach, finalizzata al conseguimento della molteplicità dei dati di mercato, necessaria alla determinazione conclusiva del valore di mercato attribuibile all'immobile in oggetto.

5/d) Esame dei Comparabili ritenuti attendibili alla valutazione

Per l'investimento di Via Giovanni Boccaccio n° 164, si diceva essere stato visionato l'atto di provenienza del sedime su cui è prevista la costruzione del rispettivo fabbricato.

Trattasi dell'atto del notaio dott. Alberto Valsecchi del 28/04/2021 nn° 5048/3939, riferimento ispezione T200701 del 04/08/2021, attraverso il quale sono state acquistate talune unità immobiliari, già edificate sulle superfici dei mappali 178 e 359 al foglio 7 di Sesto S/G. Con un costo complessivo pari a 1.900.000,00.

Tale area è caratterizzata da alcuni fabbricati destinati a laboratorio e deposito, di un solo piano, ubicati sul perimetro dell'area in questione, costruttivamente piuttosto precari e da demolire, nonché da una palazzina pluripiano.

Fabbricati del tutto simili a quelli oggetto di valutazione, sia per caratteristiche di destinazione, sviluppo plano-altimetrico, e caratteristiche costruttive. *Trattasi pertanto di un comparabile particolarmente affidabile e congeniale alla valutazione in oggetto.*

Per l'investimento immobiliare di Via Casiraghi n° 422, essendo ormai ultimato e quasi interamente posizionato sul mercato, sono stati assunti i prezzi di compravendita di cinque appartamenti, rispettivamente ubicati al piano terra, 1°, 2° e 3°, di varia tipologia e conformazione; quale immobili da confrontare tra loro in un appropriato M.C.A. . *Ciò al fine di verificare se le entità economiche di cui alla vetrina immobiliare di Via Boccaccio n° 164.*

Trattasi degli atti di compravendita, a posizionamento degli appartamenti sul mercato, così rintracciabili:

- Ispezione 66271 del 04/08/2021, atto del notaio dott.ssa. Monica Barsotti del 02/03/2021 nn° 149971/14898 relativo al mappale 488 sub.10 e accessori del foglio 7, prezzo complessivo € 583.500,00.
- Ispezione 66271 del 04/08/2021, atto del notaio dott.ssa. Monica Barsotti del 13/01/2021 nn° 149746/14838 relativo all'acquisizione del mappale 488 sub.15 e accessori del foglio 7, prezzo complessivo € 403.500,00.
- Ispezione 66271 del 04/08/2021, atto del notaio dott.ssa. Monica Barsotti del 01/12/2020 nn° 149447/14776 relativo al mappale 488 sub.27 e accessori del foglio 7, prezzo complessivo € 430.000,00.
- Ispezione 66271 del 04/08/2021, atto del notaio dott.ssa. Monica Barsotti del 01/12/2020 nn° 149444/14773 relativo al mappale 488 sub.28 e accessori del foglio 7, prezzo complessivo € 410.000,00.
- Ispezione 66271 del 04/08/2021, atto del notaio dott.ssa. Monica Barsotti del 11/12/2020 nn° 149577/14795 relativo al mappale 488 sub.42 e accessori del foglio 7, prezzo complessivo € 475.000,00.

Ai fini dell'identificazione dimensionale e costruttiva degli appena citati comparabili si rimanda alle elaborazioni Excel®, dei rispettivi ed enunciati M.C.A. .

5/e) Svolgimento dei Market Approach Comparison (M.C.A.)

In sintesi, attraverso la casistica di procedimenti assunti, si provvede:

- All'esame del prezzo di mercato dell'area da trasformare;
- Allo svolgimento di una comparazione diretta tra le entità di posizionamento sul mercato degli appartamenti saranno realizzati sull'area medesima;
- Alla comparazione diretta di analoghi appartamenti già posizionati sul mercato, quindi a prezzo noto, ciò al fine di comprendere se le entità della vetrina immobiliare sono confacenti o meno al mercato;
- Ad un Cost Approach relativo agli investimenti assunti a comparazione, finalizzato al conseguimento dei diversi parametri di mercato utili alla determinazione finale del valore incognito.

Si precisa che i summenzionati M.C.A. saranno portati a compimento confrontando gli investimenti comparativi assunti al precedente paragrafo, con un *Subject a riferimento*, avente le caratteristiche costruttive e dimensionali dedotte dalla scheda di prezzo, di cui alla tipologia costruttiva A10, dell'annunciato manuale DEI, ciò in quanto i costi di costruzione, sempre a confronto, saranno dedotti da tale richiamo tipologico.

Per non dilungare la relazione si rimanda alle rispettive elaborazioni M.C.A., portate a compimento con i succitati dati economici, rigorosamente nei modi enunciati all'Allegato V4, nel pieno rispetto delle tolleranze ammesse.

Volendo sintetizzare con i soli risultati finali, si precisa che l'elaborazione di cui agli asking price dell'investimento immobiliare di Via Boccaccio n° 164, conduce ad un valore finale del Subject (a riferimento rispetto alla tipologia DEI A10) pari a €476.818,18, ovvero, pari a € 3.822,19 al mq..

Per contro l'elaborazione dei prezzi effettivamente conseguiti, dell'investimento immobiliare di Via Casiraghi n° 422, conduce ad un valore finale del Subject pari a €449.249,18, ovvero, pari a € 3.601,20 al mq.. Pertanto in entità leggermente inferiore rispetto alle entità di cui alla vetrina immobiliare di cui al punto precedente.

Dunque gli importi di mercato risultano bassi di all'incirca un 5% rispetto alla vetrina immobiliare. Trattasi comunque di un risultato che è in linea con gli ipotetici sconti che si potrebbero conseguire in sede di fattiva contrattazione, e comunque in relazione al fatto che i prezzi di vendita si sono formati quanto meno a cavallo tra il 2019 2020, quando effettivamente il mercato era più lento rispetto al periodo attuale, che sta affrontando una crescita dei prezzi, soprattutto a ragione dell'euforia e

dell'aumento dei costi delle materie prime, conseguenziali ai Superbonus 110%.

La verifica viene portata a compimento con un'ulteriore elaborazione M.C.A. che vede l'assunzione dei altri asking price, dell'investimento immobiliare di Via Cesare Battisti n° 40, quello di Via Leonardo da Vinci angolo Via Calabria, è un appartamento ancora da posizionare in Via Casiraghi n° 422. Vengono assunti degli appartamenti al terzo piano, con caratteristiche simili all'attico, giustappunto per emulare le condizioni di pregio dell'investimento di Via Casiraghi n° 422, a tal fine confrontate con un medesimo appartamento ivi sito.

Il risultato finale conduce ad un valore finale del Subject pari a € 438.110,31 ovvero, pari a € 3.511,91 al mq. . Anche in tal caso leggermente inferiore rispetto ai prezzi dell'investimento di Via Casiraghi, all'incirca il 2.5% in meno, oltre allo sconto del 5% succitato, comunque attendibile i fini della verifica, a ragione del fatto che tali due investimenti sono probabilmente di minor pregio rispetto al cantiere che ha formato i prezzi di mercato.

Dopo tali elaborazioni possono essere assunte, quale valore di mercato unitario, le entità dei prezzi sopra elaborate, arrotondate a € 3.600,00 al mq. per la parte abitabile, in termini di Slp.

Ulteriormente distribuibili per le superfici accessorie, stanti i rapporti mercantili, già assunti in sede di elaborazione degli MCA, pertanto pari a:

Superficie principale 100%	(SUP) =	3.600,00 al mq.;
Superficie pertinenziale 25%	(PER) =	900,00 al mq.;
Superficie balconi 25%	(BAL) =	900,00 al mq.;
Superficie autorimessa 45%	(BOX) =	1.620,00 al mq.;

Si precisa che i rapporti mercantili sopra riportanti in % sono stati dedotti dagli atti relativi al posizionamento degli appartamenti di Via Casiraghi n° 422, che riportano sia il prezzo complessivo, che la suddivisione per i singoli accessori.

Tali entità, ricadenti nella sfera del Valore del ben trasformato (V_{bt}), saranno utilizzate sia nello svolgimento del Cost Approach di cui al paragrafo successivo - necessario alla determinazione dei vari elementi economici del mercato di attinenza - che nella formula del Valore di Trasformazione (V_t), a determinazione conclusiva della presente stima.

6) Determinazione del Costo di Costruzione onnicomprensivo, mediante Cost Approach (C_t)

Stante le premesse di al capitolo 4) si provvede alla determinazione dei costi di costruzione dell'ipotetico immobile residenziale.

[Si abbia a riferimento l'allegato V5, circa la definizione scientifica del procedimento Cost Approach, quale stima per costi].

Quello in oggetto sarà comunque un Costo a Nuovo (C_n), in quanto le entità di cui ai paragrafi 5/a) sono riconducibili al nuovo.

6/a) Determinazione del Costo Edile ed Impiantistico

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2019, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano. Tipologia Edilizia n° A10, Complesso Residenziale di pregio con parcheggi interrato.

Costo al mq. € 1.692,00, Costo al mc. € 529,00.

Da assumere quale Costo Edile ed Impiantistico del Fabbricato (C_n), ovvero, il più probabile costo alle imprese edili ed impiantistiche nella costruzione dell'ipotetico fabbricato a confronto, nella determinazione del Valore di Trasformazione.

Al cui costo vanno aggiunte le entità di seguito riportate, quali componenti accessorie al costo tabellare teste assunto.

Incremento del 13% per mantenimento degli elementi storici.

6/b) Stp = Spese tecniche e di progettazione

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 10%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione, unitamente al resto dell'immobile ad investimento.

6/c) ? = Imprevisti

Trattasi degli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, normalmente nell'ordine del 5 %.

6/d) Oc = Oneri Concessori

Tra questi costi vengono annoverati gli oneri concessori, previsti dall'Art. 16 del testo unico sull'edilizia, D.P.R. 380/01, commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Per la quota riferita al Contributo sul Costo di Costruzione si ha a riferimento la metodologia prevista dalla legge 10/77 c.d. Bucalossi. Il Comune di Sesto S/G, per l'anno corrente ha deliberato un'entità unitaria pari a € 434,60, da maggiorare del 25%, riferibile alla classe di appartenenza dello stabile in questione, per totali € 543,25 al mq., per 8% su costo di costruzione

riferito, sia alla superficie utile abitabile, che al 60% della superficie non residenziale.

Per la componente di urbanizzazione si assumono gli importi unitari desumibili dalla Deliberazione CC n° 13 del 04/04/2016, in attinenza agli interventi nella città consolidata, unque un entità pari a € 27,30 al mq. quali oneri primari ed € 52,00 al mq. quali oneri secondari. Attribuibili alla sola Slp residenziale, in termini volumetrici, con l'altezza convenzionale pari a ml. 3.00. Nessun onere è invece attribuibile alle superfici accessorie, ovvero, quelle che non partecipano alla sommatoria della Spl, in termini urbanistici.

6/e) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di immobiliare

Si passano in rassegna gli oneri tipici dell'attività dell'immobiliare. Dunque gli interessi (i) sul capitale da anticipare, nel periodo intercorrente tra la costruzione del fabbricato e il suo posizionamento nel mercato, ovvero, l'approvvigionamento economico del cantiere, in attesa della vendita delle diverse unità immobiliare.

Quindi il reddito (R), in termini di guadagno, dell'imprenditore immobiliare.

6/e-1) i = Interessi sul capitale anticipato;

Tra questa voce vengono compresi gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario alla costruzione dell'ipotetico immobile da porre sul mercato. In tal caso si ipotizza (quale assunzione di stima) un solo anno di partita di giro in quanto si pone condizione di vendere per stati di avanzamento, pertanto il denaro che esce ai fini della costruzione viene compensato dal denaro che entra quali acconti sugli stati di avanzamento, per tale motivo si assume un esiguo saggio di rischio commisurato ad un interesse del 8 %, anche relazionato alla parte di autofinanziamento, che servirà soprattutto all'acquisizione dell'area, o del sito, con denaro proprio all'inizio dell'operazione immobiliare.

6/e-2) R = Reddito dell'imprenditore immobiliare

Il reddito dell'imprenditore immobiliare non è altro che il guadagno vero proprio dell'imprenditore, che si assume il rischio dell'intervento di acquisizione dell'area, costruzione del fabbricato e successivo posizionamento sul mercato. In tal caso si assume un entità pari a 15%, soprattutto a ragione della circostanza che tale percentuale riesce a pareggiare il valore dell'area determinato con il plico valutativo C) dell'M.C.A. .

6/f) \sum costi + \sum Oc + \sum Of (dicasi Costo a Nuovo)

Dai prospetti di calcolo allegati nel plico valutativo D), relativo al Cost Approach, si deduce un costo a nuovo, riferibile all'intera costruzione del complesso immobiliare di riferimento, Via G. Boccaccio n° 164, pari a € 7.935.251,87.

L'area di sedime, mappali 178 e 359 del fg. 7, ha una superficie catastale pari a mq. 2930,00. Pertanto l'entità della SIp, al 70% corrisponde a mq. 2051,00 (SUP). L'entità massima di interrimento ROS, del 60%, assomma invece a mq. 1758,00, riconducibile a circa mq. 1000,00 per i (BOX), il resto agli spazi di manovra e ripostigli (PER).

La superficie dei balconi (BAL), come deducibile dagli elaborati M.C.A. è pari al 10% della Spl, nella fattispecie corrispondente a mq. 205.10.

Dalla

Moltiplicando dette superfici, ai prezzi di mercato, determinati attraverso gli allegati M.C.A. , riassunti al paragrafo 5/e) si determina in € 9.866.790,00 il valore complessivo di posizionamento sul mercato.

La differenza tra il valore complessivo del fabbricato, quale bene trasformato (V_{bt}) e i costi di trasformazione (C_t), determina il valore di trasformazione, nel caso specifico pari a € 1.931.538,13, all'incirca corrispondente ai € 1.900.000,00, quale prezzo di acquisizione dell'area edificata che ha consentito la realizzazione dell'investimento a riferimento comparabile.

Ciò che importa nel caso in oggetto non sono gli appena citati importi, bensì i riferimenti economici – contabili, menzionati ai paragrafi da 6/a) a 6/e) che saranno utili alla determinazione del valore dell'area in stima, come esplicito nel prossimo paragrafo.

7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_t) VALORE DI MERCATO dell'OGGETTO VALUTATIVO

Detti riferimenti economici-contabili, determinati ai paragrafi precedenti vengono dunque parametrati al compendio in valutazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Tali entità, ricadenti nella sfera del Valore di Costo dell'immobile (C_t), unitamente al Valore del Fabbricato, quale bene trasformato (V_{bt}), di cui al capitolo 5) , saranno utilizzate nello svolgimento della formula di trasformazione a determinazione del Valore Trasformato (V_t), di cui al capitolo successivo. Nello specifico all'elaborazione Excel di cui al Cost Approach dell'investimento immobiliare di Via G. Boccaccio n° 164 vengono sostituiti di dati in riferimento al valutando sito.

E' già stato ampiamente relazionato che l'entità edificabile, prevista dal piano di valorizzazione del beni comunali, in termini di SIp, è pari a mq. 2097,90 (SUP). Eventualmente distribuibile tra mq. 317,01 della palazzina a tre piani e mq. 1.780,89 da realizzare in parte utilizzando la superficie esistente al piano terra, zona S/E a L, ed in parte a sopraelevazione della stessa porzione.

La superficie autorimesse (BOX), sarà ricavata nella restante zona al piano terra non trasformata in abitazione, quindi pari a mq. 522,77+65= mq. 587,77.

Sopraelevazione alla superficie autorimesse, all'estradosso del corpo attuale, sarà ricavato il lastrico solare (BAL), della superficie pari a mq. 587,77.

La restante superficie sarà rappresentata dai servizi pubblici per mq. 110,69+110,69 = mq. 221,39.

Moltiplicando dette superfici, ai prezzi di mercato, determinati attraverso gli allegati M.C.A. e ai costi di realizzazione di cui al Cost Approach, per differenza si conseguirà il valore ricercato.

Riportando il tutto nella formula del valore di trasformazione:

$$Vt = Vbt - Ct$$

$$Vt = M.C.A. - Cost Approach$$

$$Vt = 9.392.256,00 - 7.378.140,86 = € 2.014.115,14$$

Arrotondabile per difetto ad € 2.000.000,00 quale valore di mercato del compendio in trattazione.

7/a) Aggiornamento del mercato 2021/2022

I comparabili, e i costi assunti nella valutazione cui ai precedenti paragrafi sono stati determinati attraverso le indagini portate a compimento nel luglio 2021.

È pertanto doveroso un riferimento all'andamento del mercato nell'ultimo anno 2021/2022.

I dati dell'Istat stabiliscono che nell'ultimo anno i prezzi alla produzione delle costruzioni sono aumentati dell' 8%.

Aumenti correlati soprattutto all'impatto dei Bonus Fiscali, in particolare del 110%. Calmierati tali rilevanti bonus, è palese che i prezzi delle costruzioni saranno destinati a scendere.

Allo stesso modo sono aumentati del 5-6 % i prezzi degli immobili nell'hinterland milanese. Soprattutto a ragione del forte aumento dei

prezzi nel centro di Milano, correlato alle nuove zone di espansione e agli immobili di lusso. Altresì dovuto alle conseguenze pandemiche che hanno favorito le zone periferiche, rispetto ai grandi centri affollati.

Di conseguenza essendo pari il bilancio estimativo, tra i costi che salgono proporzionalmente all'aumento dei prezzi degli immobili, possono essere ritenuti congrui, anche per l'anno in corso, i dati assunti nella stima portata a compimento lo scorso luglio 2021.

8) Deduzioni di Due Diligence

La Due Diligence introduttiva non ha risultato pendenze da dedurre sulla cifra finale di stima.

Soprattutto in quanto nell'ultimo anno sono state risolte le diverse questioni sollevate nella bozza valutativa dell'agosto 2021.

9) CONCLUSIONI

9/a) TEMPI ASSEGNATI

All'Art. 5 del disciplinare d'incarico è previsto che il tecnico presenti al Comune l'elaborato peritale entro 45 giorni dalla trasmissione via Pec della lettera di conferma dell'avvenuto affidamento dell'incarico.

La Pec è sopraggiunta il 16/09/2021, pertanto la scadenza è riconducibile al 31/10/2021.

Tempistiche comunque differire a risoluzione delle questioni di Due Diligence, secondo il "Report Attività" di cui al paragrafo 1/c), dal quale si nota che le risposte alle diverse problematiche sono state portate a compimento con solerzia, comunque nel termine massimo dei 45 giorni.

9/b) DICHIARAZIONE DI RITO

Oggi 15/12/2022 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti di valutazione conferiti dalla committenza, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

9/c) DICHIARAZIONI

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;

- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

9/d) Elenco ALLEGATI:

9/d-1) ALLEGATI DI QUALIFICAZIONE

9/d-1/a) STANDARD ASSUNTI dal professionista

Vedi Allegato V1 denominato " Standard di qualificazione del Tecnico Valutatore " , n° 6 pagine.

9/d-1/b) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

Vedi Allegato V1 denominato " ...Coperture Assicurative " , parte integrante della presente, n° 6 pagine.

9/c-2) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

- **Plico Valutativo A) Elementi Giustificativi** n° 25 pagine.
- **Plico Valutativo B) Ricerca Comparabili** n° 317 pagine.

- **Plico Valutativo C) Tabelle Excel MCA** n° 32 pagine.
- **Plico Valutativo D) Tabelle Excel Cost Approach** n° 6 pagg.
- **Allegato V2 Caratterizzazione Comune di Sesto S/G** n° 3 pagine.
- **Allegato V3 Approccio scientifico Valore di Trasformazione** n° 6.
- **Allegato V4 Approccio scientifico metodo M.C.A.** n° 19 pagine.
- **Allegato V5 Approccio scientifico Valore costo deprezzato** n° 9.

9/c-3) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** n° 28 pagine.
- **CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO** n° 7 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 17 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA'** n° 18 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE VERIFICA EDILIZIA** n° 20 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 24 pagine.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** n° 19 pagine.
- **VINCOLO STORICO** n° 21 pagine.
- **QUESTIONI AMBIENTALI (Distributore)** n° 99 pagine.

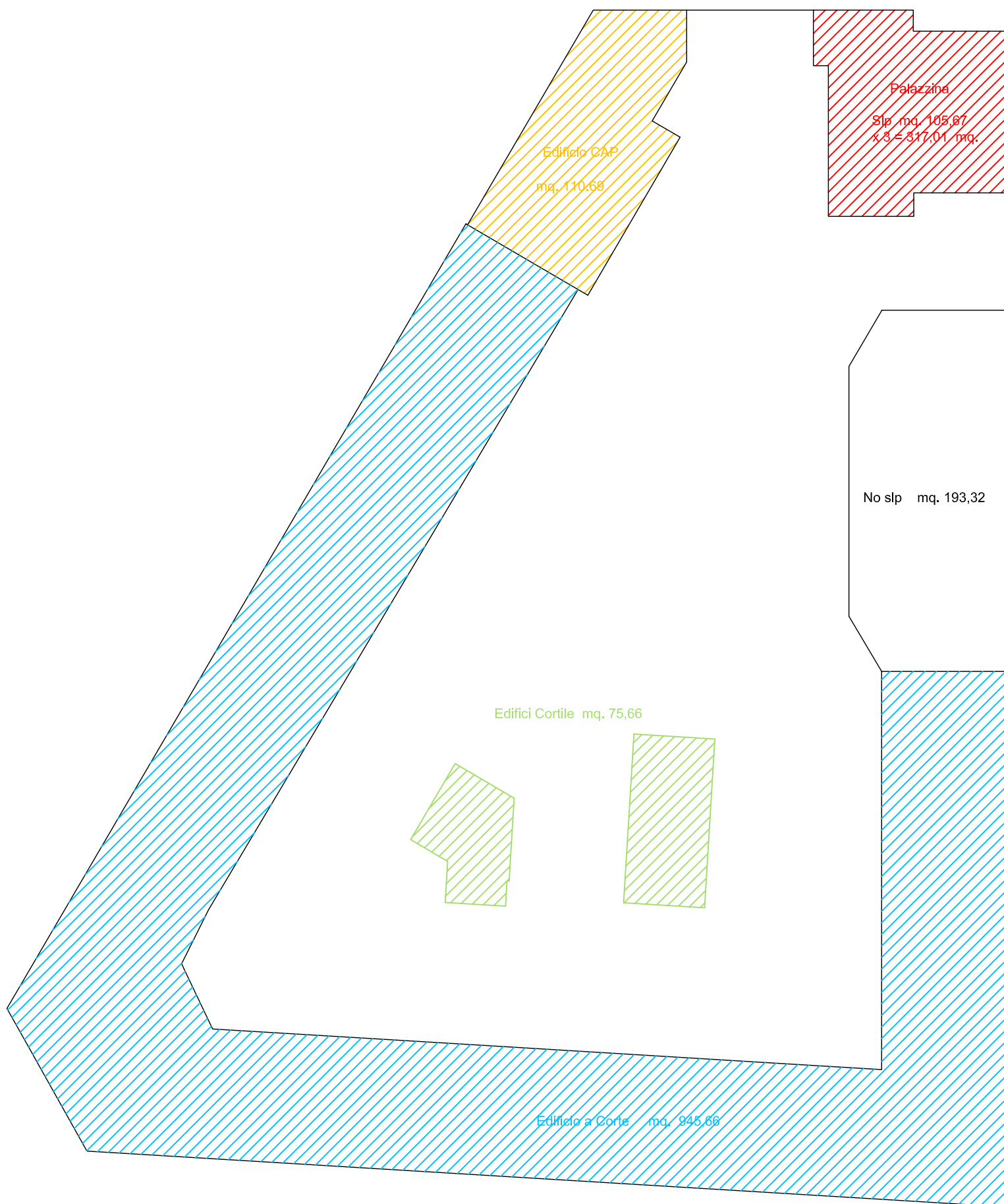
(Geom. Aleandro Bottichio)

Firma elettronica a termini di legge

. Plico Valutativo (A) .

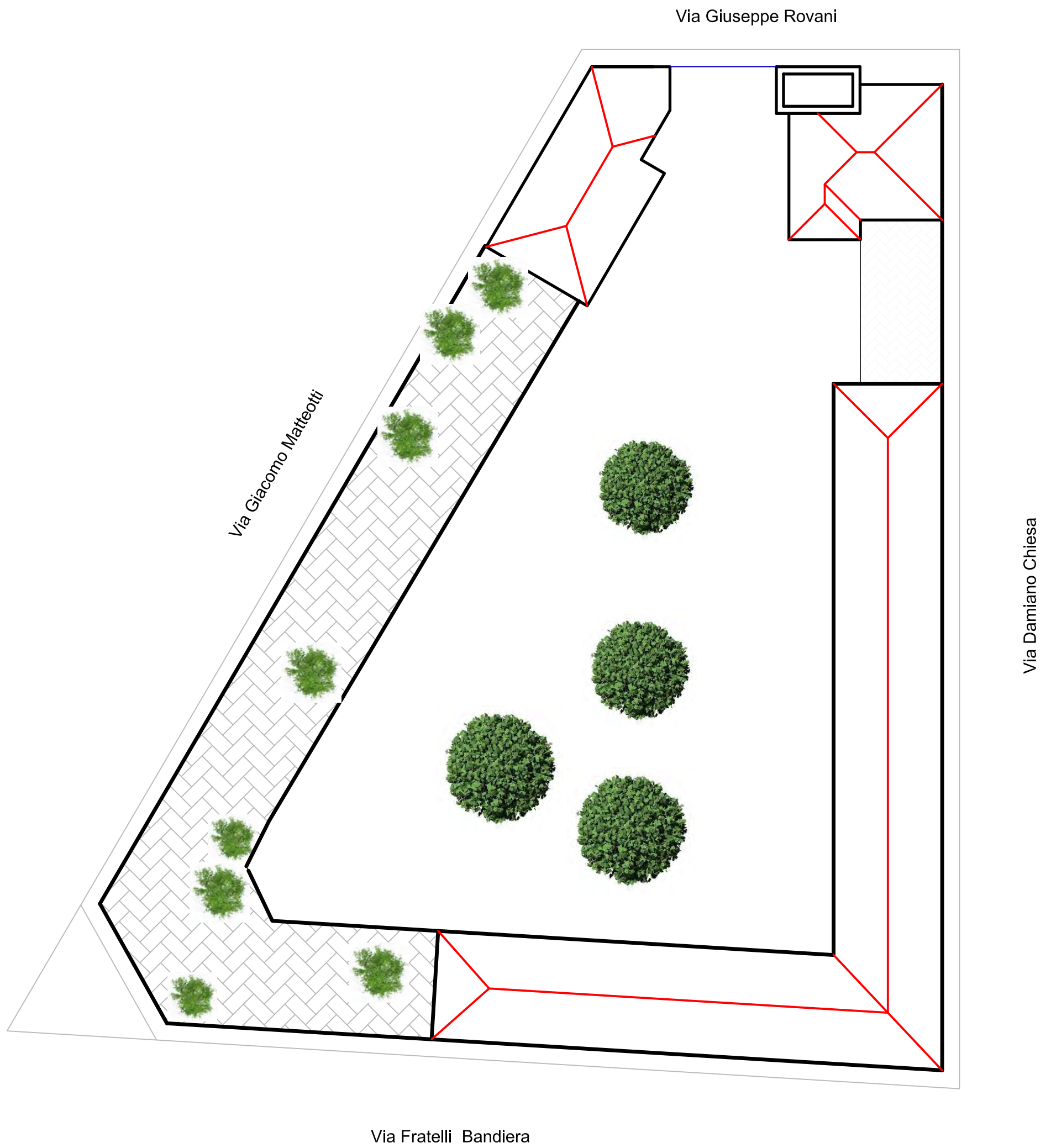
. Elementi Giustificativi .

SCHEMI GRAFICI



Superficie Lorda di Pavimento	mq. 1.449,02
Superficie Coperta	mq. 1431,00
Sup totale asseverata	mq. 2.997,00

Superficie Lorda di Pavimento insediabile a termini Urbanistici mq. 2.097,90
 ovvero, il 70% di mq. 2.997,00 dal piano comunale delle Alienazioni



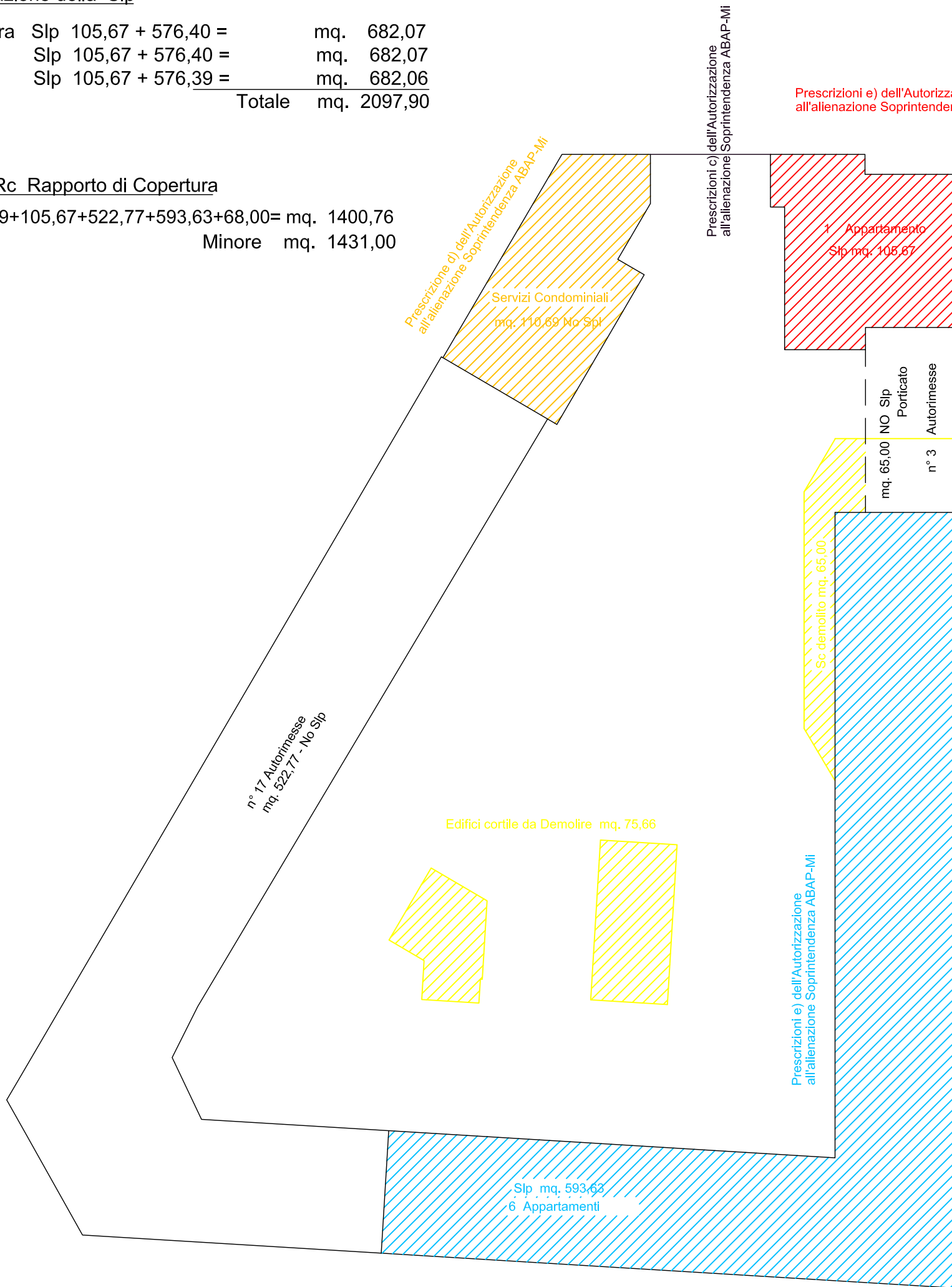
N.B. quanto riportato nei presenti schemi è puramente indicativo, e con l'unico scopo di fornire alcune indicazioni, estremamente sommarie, su come si potrà procedere con il recupero e l'ampliamento dell'immobile in questione. Trattasi comunque di allegati del plico valutativo, con l'esclusivo scopo di fornire delle mere indicazioni di stima, non di certo con la presunzione di rappresentare dettagli edificatori-urbanistici.

Determinazione della SIp

Piano Terra	Slp	105,67 + 576,40 =	mq.	682,07
Piano 1	Slp	105,67 + 576,40 =	mq.	682,07
Piano 2	Slp	105,67 + 576,39 =	mq.	682,06
Totale			mq.	2097,90

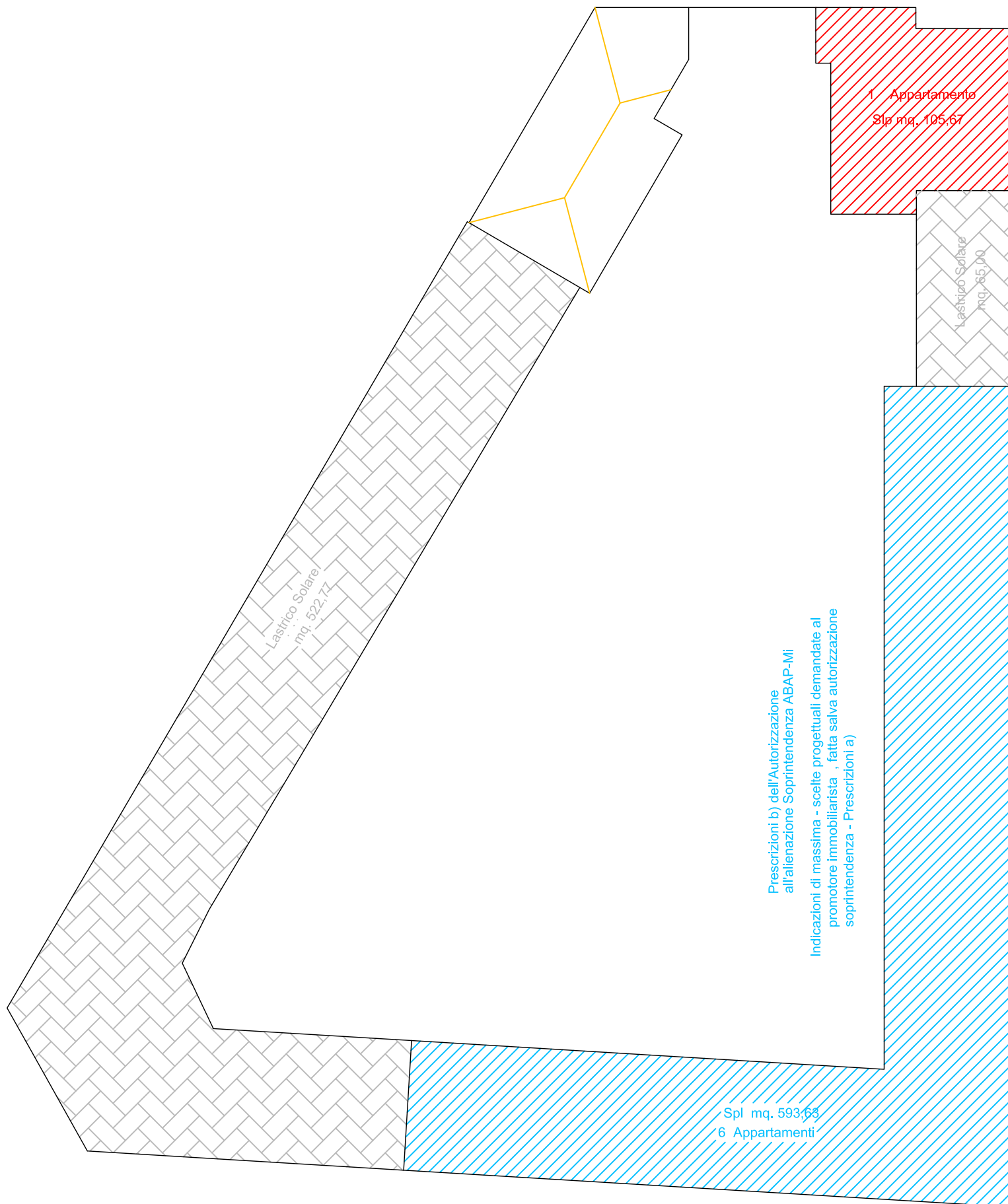
Verifica Rc Rapporto di Copertura

mq. 110,69+105,67+522,77+593,63+68,00= mq. 1400,76
 Minore mq. 1431,00

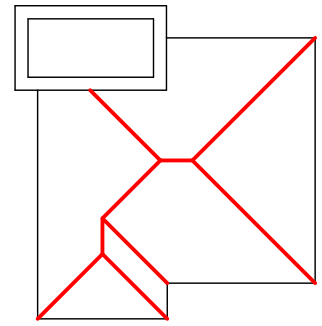
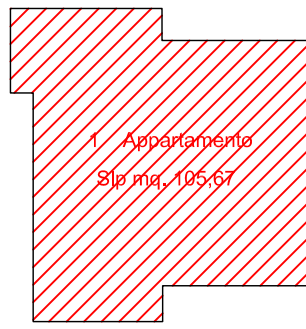


Prescrizioni e) dell'Autorizzazione all'alienazione Soprintendenza ABAP-Mi

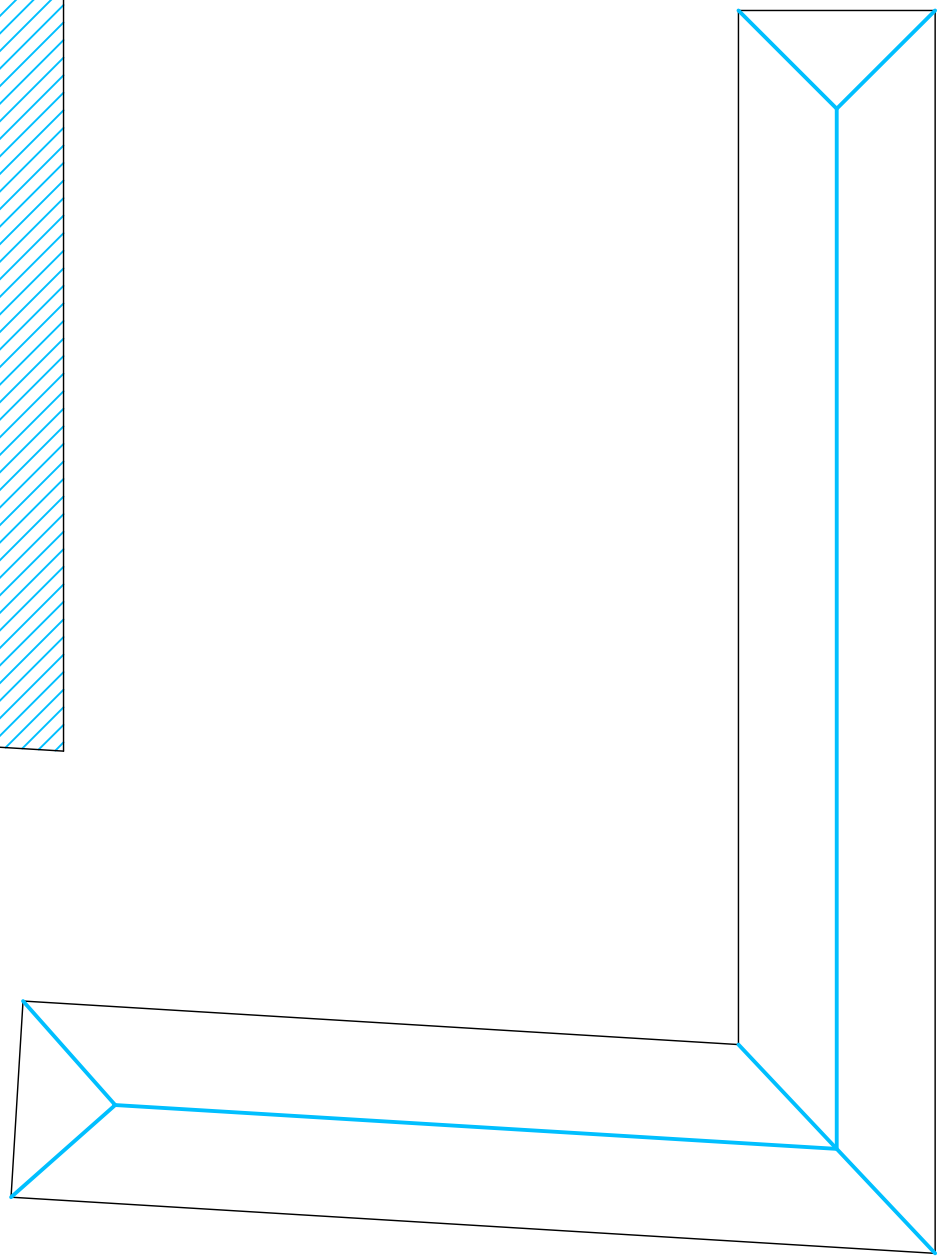
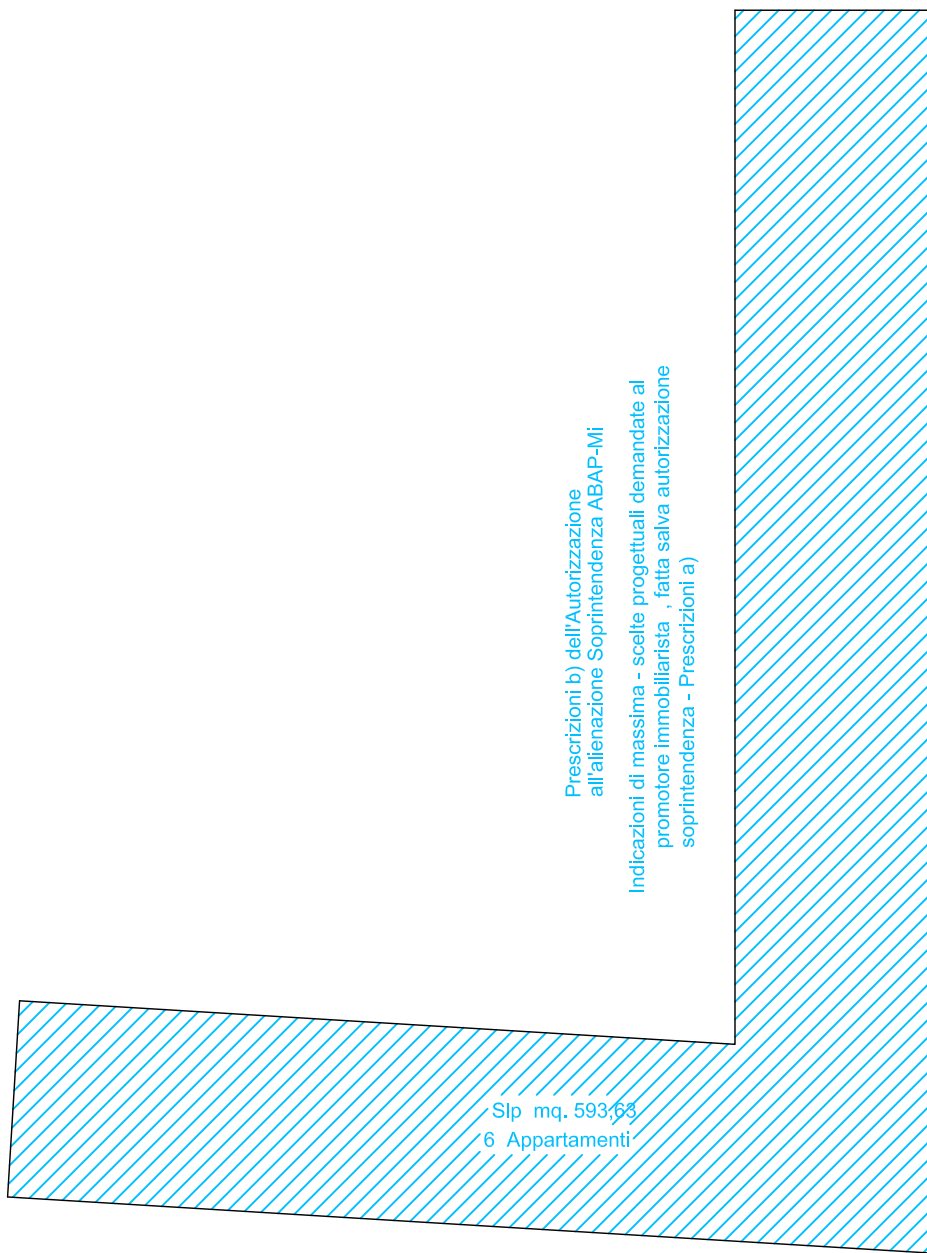
---- Prescrizioni --) dell'Autorizzazione all'alienazione Soprintendenza ABAP-Mi n° 6911 del 25/10/2022

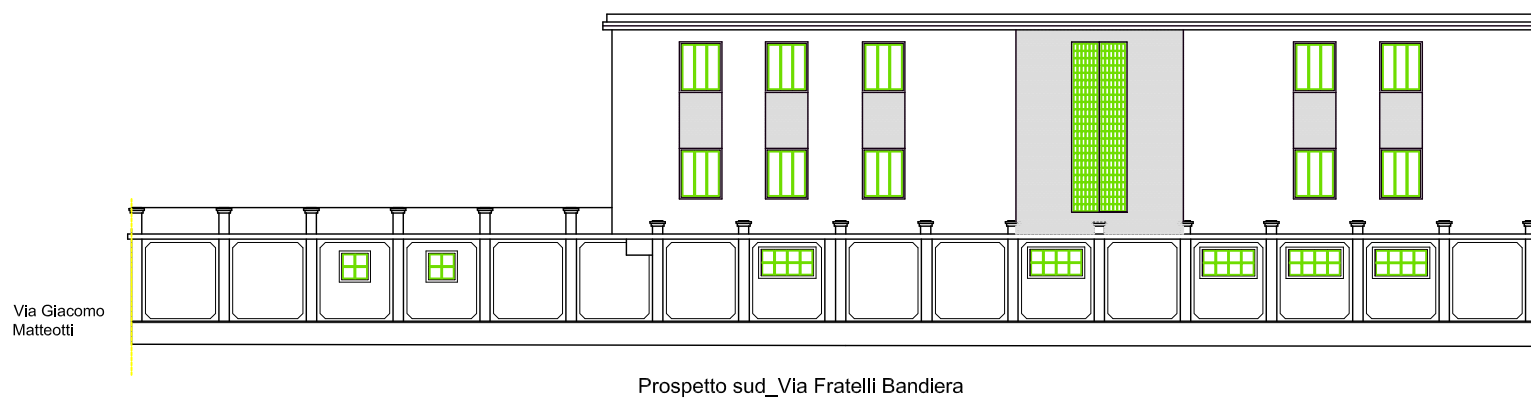


Prescrizioni e) dell'Autorizzazione
all'alienazione Soprintendenza ABAP-Mi



Prescrizioni b) dell'Autorizzazione
all'alienazione Soprintendenza ABAP-Mi
Indicazioni di massima - scelte progettuali demandate al
promotore immobiliare, fatta salva autorizzazione
soprintendenza - Prescrizioni a)





**RIFERIMENTO COSTO
MANUALE RICONOSCIUTO**



Collegio degli
Ingegneri
e Architetti
di Milano

PREZZI

TIPOLOGIE EDILIZIE

2019

€ 68,00



DISPONIBILI
I FILE EDITABILI
SU RICHIESTA
preventivi@build.it



 **dei**
DIRETTORE RESPONSABILE
DOTT. GIUSEPPE DI CARO

 **Quire**
S.p.A. - Via S. Pietro all'Orto, 10 - 20122 Milano

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

10

Complesso
residenziale
di pregio con
parcheggi interrati



49

S.l.p. 4.692 m ²	V. 15.015 m ³	Tempi 26 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.692,00	Costo dell'opera al m ³ € 529,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	--	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Predisposizione area e Allestimento cantiere	145.799,00	1,48
02	Paratie e opere accessorie	510.296,00	5,19
03	Demolizioni, scavi e reinterri	358.248,00	3,64
04	Opere in elevazione in c.a. e solai	1.660.023,00	16,88
05	Murature e tamponamenti	441.562,00	4,49
06	Materiali isolanti e fonoassorbenti	337.420,00	3,43
07	Guaine, massetti e sottofondi	281.183,00	2,86
08	Coperture in legno compresi soppalchi, tegole e lattonerie	330.130,00	3,36
09	Intonaci interni ed esterni	474.888,00	4,83
10	Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni	819.598,00	8,34
11	Opere in pietra esterni e da cementista	308.260,00	3,13
12	Serramenti e vetri	753.988,00	7,67
13	Opere da fabbro	274.935,00	2,80
14	Opere da pittore	133.302,00	1,36
15	Impianti idro-termo-sanitario (compresa assistenza)	1.822.485,00	18,53
16	Impianti elettrici (compresa assistenza)	937.278,00	9,53
17	Sistemazioni esterne	243.692,00	2,48
	Costo Totale	9.833.087,00	100,00
di cui:	Residenza	7.937.703,00	
di cui:	Box (140 su due piani)	1.895.384,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

7.937.703,00 / 4.692

€ 1.692,00

Costo dell'opera al m³

7.937.703,00 / 15.015

€ 529,00

Costo box

1.895.384,00 / 140

€ 13.538,00

S.l.p.
4.692 m²V.
15.015 m³Tempi
26 mesi€/m²
1.692,00€/m³
529,00

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento riguarda un edificio di 48 unità immobiliari di taglio medio grande per una SIp di circa 4700 m² oltre a superfici accessorie realizzato in Classe Energetica A (Regione Lombardia).

L'edificio è situato in zona centrale di un Comune a Nord di Milano e consta di quattro piani, compreso il piano terra, oltre ad un ultimo piano a tetto spiovente con altezza di colmo di 5,00 m che consente anche la realizzazione di piani in soppalco praticabile di notevole effetto nella zona centrale della falda. Un elemento a torretta di consistente superficie (9,00 x 9,00 m) caratterizza l'edificio e dona pregio all'appartamento sottostante.

Il lato lungo strada è completato da un porticato coperto con funzione di nobiltà ed importanza della piazza pubblica racchiusa.

Al piano interrato vi sono 140 box divisi in due piani (70 per piano) realizzati mediante paratie lungo il perimetro.

Superficie del lotto 4.550 m²

V. 15.015 m³

S.l.p. 4.692 m²

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Le **Fondazioni** perimetrali su paratie spessore 40 cm con tirante. Le parti interne si fondano su travi rovesce. La portanza del terreno è pari a 1,5/2,0 kg/cm².

La **struttura portante** è costituita da travi e pilastri in c.a., i vani scala e ascensore sono costituiti da scatola in c.a. portante poggiante su piastra di fondazione.

Le **strutture orizzontali** sono costituite da solai in "predalles" per i due piani interrati di box ed in latero-cemento per i piani intermedi. Il piano terra abitato è stato inoltre sollevato di 50 cm mediante posa di un solaio con elementi riportati vuoti "igloo".

La **copertura** è realizzata con struttura in legno con sporti di gronda pure in legno. I soppalchi occupano una zona centrale per una fascia di 3,50 m di larghezza e sono appesi mediante tiranti direttamente alla struttura portante del tetto.

Il **tamponamento esterno** è realizzato in muratura a cassa vuota con isolamento in poliuretano espanso spessore 5 cm e strato anti-rumore. Esternamente all'edificio è inoltre posato un cappotto spessore 10 cm con risvolti anche sulle superfici piane (superiori ed inferiori) di terrazzi e balconi.

I **tavolati interni** sono in forati spessore 8-12 cm mentre la separazione fra gli alloggi è costituita da doppio tavolato "Afon" con interposto adeguato isolante termo-acustico.

I **pavimenti** sono in ceramica o parquet e sono tutti posati previa interposizione di strato anti rumore al calpestio.

I **serramenti** sono in Hemlock spessore 85 mm e sono forniti di vetrocamera 4+4 camera mm11 interno 4+4. Oscuramento a tapparella motorizzata in alluminio di sicurezza.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Impianti di riscaldamento e condizionamento realizzato mediante centrale tecnologica di cogenerazione combinata con l'impianto geotermico a pompe di calore di tipo superficiale a canestri termici. L'energia prodotta è accumulata in appositi serbatoi a stratificazione ed accumulatore termico inerziale che serve l'impianto di riscaldamento - condizionamento e l'impianto sanitario.

La distribuzione del riscaldamento avviene mediante pannelli radianti a pavimento per tutti i locali mentre nei bagni viene integrato da termo arredo ad acqua calda.

Il condizionamento avviene mediante ventilconvettore collegato al geotermico collocato in controsoffitto in zona centrale dell'alloggio e distribuzione mediante tubi flessibili in ogni locale (bagni esclusi) ed è provvisto di controllo dell'umidità.

La soluzione impiantistica di dettaglio garantisce nei locali di soppalco le stesse condizioni termo - igrometriche presenti nei locali sottostanti.

In ogni unità immobiliare è previsto autonomo regolatore dei ricambi d'aria primaria VMC.

La contabilizzazione dei consumi avviene mediante contatori (frigorie) per riscaldamento, condizionamento e acqua sanitaria posti sul pianerottolo d'ingresso del vano scala.

Impianto elettrico

S.l.p.
4.692 m²V.
15.015 m³Tempi
26 mesi€/m²
1.692,00€/m³
529,00

Partenza da cabina interrata all'interno dell'edificio posta al 1° interrato con accesso esterno autonomo.

I contatori sono posti in appositi locali (uno per ogni vano scala) e da qui alle unità immobiliari interessate e relative cantine.

All'interno di ogni singolo alloggio è previsto un impianto di tipo DOMOTICO realizzato mediante centralina ed impianto a "bus" al quale sono direttamente collegate le seguenti funzioni:

- comandi azionamento tapparelle
- sensori allarme alle tapparelle
- impianto d'irrigazione dei giardini o dei terrazzi
- motorizzazione tende (dove previsti)
- telecomando "scenari d'illuminazione".

OPERE ACCESSORIE

Fontana: posta nella piazza interna condominiale ed in collegamento con la seconda vasca (pubblica) tramite ruscello a raso con cascata.

Giardini: privati e condominiali provvisti di impianto di irrigazione automatica, semina di prato e piantumazione di essenze arboree ed arbustive.

Vasca di raccolta: delle acque piovane ad uso irriguo della capacità di 100 m³ con relativi collegamenti agli impianti di irrigazione.

Coperture parasole: dei terrazzi all'ultimo piano mediante pergola in ferro verniciato (stile liberty) e tenda a scomparsa motorizzata.

Impianto allarme: collegamento a tutti i serramenti integrato con rilevatore volumetrico d'ambiente.

Impianto di videosorveglianza: previsto lungo i confini verso i luoghi pubblici a Nord con il parco e a Sud con Via Roma.

Inferiate: fornite dal costruttore per tutto il piano terra (parte fisse e parte apribili).

Anno di costruzione: 2010

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Complesso residenziale di pregio con parcheggi interrati



pag.
52

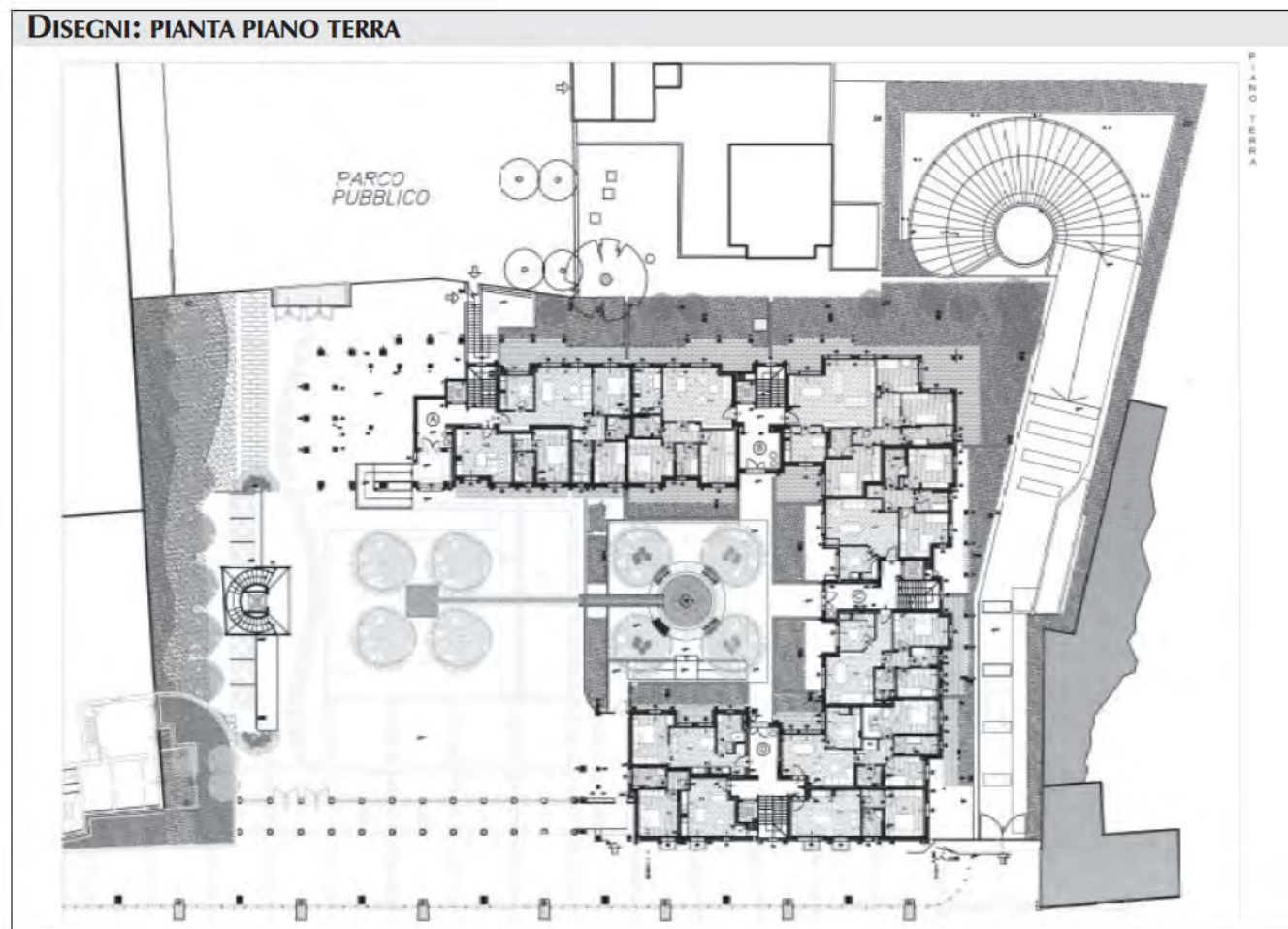
10

S.l.p. 4.692 m ²	V. 15.015 m ³	Tempi 26 mesi	€/m ² 1.692,00	€/m ³ 529,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 26

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
PARATIE, SCAVI E FONDAZIONI																											
OPERE IN ELEVAZIONE																											
COPERTURE E LATTONIERE																											
MURI DI TAMPONAMENTO E TAVOLATI																											
IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO																											
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI																											
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI																											
SERRAMENTI INTERNI/ESTERNI																											
OPERE DA FABBRO																											
OPERE ESTERNE																											

DISEGNI: PIANTA PIANO TERRA



A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Complesso residenziale di pregio con parcheggi interrati

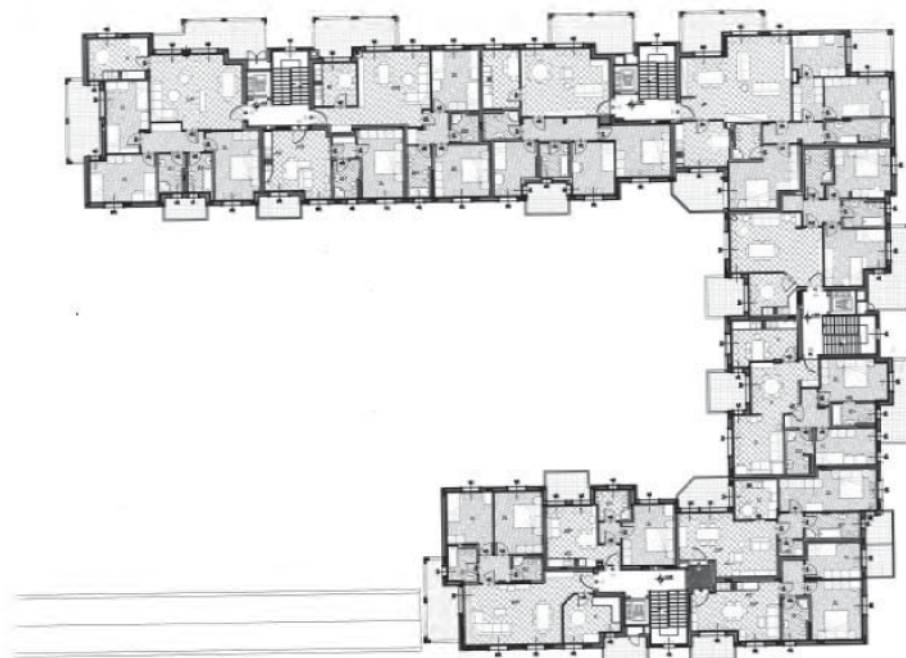


10

S.l.p. 4.692 m ²	V. 15.015 m ³	Tempi 26 mesi	€/m ² 1.692,00	€/m ³ 529,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------

pag.
53

DISEGNI: PIANTA PIANO PRIMO



DISEGNI: PIANTA PIANO SECONDO

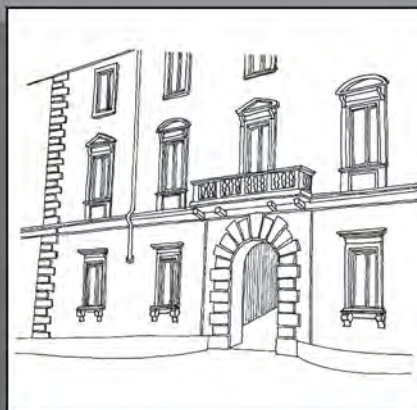


L

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

8

Manutenzione facciata di edificio monumentale



448

S. facciata
750 m²

Costo facciata al m²
€ 184,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA DELLE FACCIATE

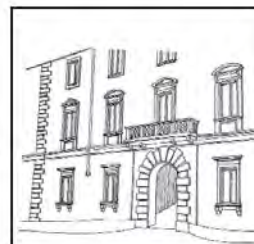
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Ponteggi, parascheggie e teli	29.059,00	21,08
02	Opere in pietra	48.430,00	35,14
03	Intonaci	12.665,00	9,19
04	Varie (riordino e pittura di legni, ferri)	14.900,00	10,81
05	Allarmi e vigilanza	16.390,00	11,89
06	Illuminazione pubblica e privata	16.390,00	11,89
Costo Totale		137.834,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo manutenzione facciata al m²

137.834,00/ 750

€ 184,00



DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'intervento riguarda il riordino della facciata di un importante edificio monumentale del 1600.

I lavori sono stati anticipati da indagini storiche e tecniche che hanno consentito la descrizione precisa degli interventi relativi a tutti i particolari costruttivi: gronda, canale di gronda, pluviali, serramenti esterni, opere in ferro, intonaci, opere in pietra (sottomensole della gronda, balconi, davanzali, soglie, spallette, voltini, zoccolo.

È stata data la massima importanza al riordino delle opere in pietra, ceppo gentile, che sono state preconsolidate con derivati del silicio, pulite con acqua o microsabbie, restaurate e risigillate senza ricostruzioni e consolidate con silicati di etile. Molto utile è stata l'assistenza professionale del CNR, Consiglio Nazionale delle Ricerche, dislocato presso il Politecnico di Milano.

Non si è dovuto affrontare problemi inerenti la stabilità strutturale della gronda in pietra, la sostituzione dei canali e dei pluviali, la demolizione di intonaci esistenti.

Ponteggio con cesata a terra, teli, parascheggie, piano impermeabile a quota + 5 m, tetto rigido in sommità.

Protezione ed impianto di allarme a raggi infrarossi, trappole, illuminazione a giorno, visori notturni, collegamento alla polizia privata, ispezioni notturne frequenti.

Preconsolidamento delle opere in pietra di maggior pregio con silicato di etile dato a spruzzo; pulizia delle pietre con microsabbatura di allumina; incollaggio con resine e tasselli dei grossi clasti scollati; rimozione di stuccature e fughe e rifacimento con malte di calce prive di alcali; consolidamento generale delle pietre con silicato di etile dato a pennello; protezione finale delle opere in pietra con alchilalcolossilani.

Pulizia degli intonaci con acqua calda pressurizzata, primere e rasatura con intonachino di silicati di potassio;

mano di fondo e velatura finale trasparente su pieno a base di silicati inorganici.

Riordino murario di ganci e perni dei serramenti e pitturazione del solo lato esterno con smalti all'acqua.

Pulizia accurata e pitturazioni con smalto delle opere in ferro.

Ridisegno di circa 120 m di pubblica illuminazione con raddoppio del numero dei globi e riposizionamento degli stessi simmetricamente al palazzo.

Tre capitoli dell'intervento sono peculiari:

- data la centralità del fabbricato e la qualità dei residenti si è prestata particolare attenzione all'assicurazione per i furti ed ai sistemi di allarme;
- la facciata riordinata è stata illuminata con maggior attenzione utilizzando anche il servizio pubblico;
- un contributo ad alleggerire i costi è stata dato dai teli pubblicitari appesi al ponteggio.

Superficie della facciata **750 m²** (vuoto per pieno)

divisibile in

Pietre	350 m²
Intonaci	225 m²
Serramenti	125 m²

L'introito pubblicitario non è stato considerato nei costi. Se fosse stato considerato, i costi sarebbero ridotti al 45%; le percentuali rimarrebbero inalterate.

Oneri Concessori



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1/2022 del 03/01/2022

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL RELATIVO CONTRIBUTO PER INTERVENTI DESTINATI A FABBRICATI RESIDENZIALI PER L'ANNO 2022 - €434,60/MQ

Il Responsabile di Settore PAOLO GUIDO RIGANTI
Settore Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio - Ambiente
Servizio Servizio urbanistica, sportello unico edilizia SUE

IL DIRIGENTE DI AREA

Considerato che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 06 giugno 2001 no 380, che ha sostituito l'articolo 6 della Legge 10/1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della Legge 537 /1993), ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;

Dato atto che la Regione Lombardia ha determinato, ai sensi delle norme citate, con deliberazione della Giunta Regionale no 5/53844 del 31 maggio 1994, (pubblicata sul B.U.R.L. 5o supplemento straordinario del 24 giugno 1994), in Lire 482.300= al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente il costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire;

Rilevato inoltre che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. 06 giugno 2001 no 380, nonché l'art. 48, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005 no 12, hanno stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT.

preso atto che, in assenza di aggiornamenti regionali, il metodo che si ritiene più consono per l'aggiornamento è quello di prendere in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno e/o comunque all'ultima variazione disponibile (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno erano resi noti solo in novembre o dicembre);

verificato che l'ISTAT ha stabilito gli indici del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, con base 2015, pari a 100, nella misura corrispondente, rispettivamente, a €102,90 per il mese di giugno 2020 e €107,40 per il mese di giugno 2021, con un aumento percentuale dello 1,0437%, sul quale applicare il calcolo per l'aggiornamento del costo di costruzione per l'anno 2022;

Visti

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi."

- D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
- Legge Regionale 11 marzo 2005 no 12; deliberazione della Giunta Regionale no 5/53844 del 31 maggio 1994, (pubblicata sul B.U.R.L. 5o supplemento straordinario del 24 giugno 1994),

DETERMINA

- di adeguare il costo di costruzione per i nuovi edifici al valore di €434,596 arrotondato a €434,60 al metro quadro, in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) con decorrenza dal 1 gennaio 2022;
- che i relativi importi derivanti dalla determinazione del contributo del costo di costruzione per gli edifici residenziali, a decorrere dal 1 gennaio 2022, siano introitati su apposito capitolo di bilancio.

Si da atto che la presente determinazione non comporta movimenti contabili.

Pratica trattata da: MAFFINI SILLA

Allegati:

IL DIRIGENTE DI AREA
Documento firmato digitalmente
(RIGANTI PAOLO GUIDO)

Oneri per interventi nella città consolidata (tabella 'c bis' allegata a DCC n. 43 del 12/10/2009)				
1 - NUOVE COSTRUZIONI - SOPRALZI - AMPLIAMENTI				
DESTINAZIONE	CONTRIBUTO UNITARIO €/MQ	urb 01	urb 02	smal. rif.
RESIDENZA	79,30	27,30	52,00	
COMMERCIALE (no vicinato)	210,60	161,20	49,40	
DIREZIONALE	210,60	161,20	49,40	
PRODUTTIVA	51,60	26,40	20,40	4,80
RICETTIVA	96,20	49,40	46,80	
COMMERCIALE VICINATO	46,80	26,40	20,40	
BOXES PARCHEGGI AUTO SILOS	650,00	497,00	153,00	
ATTREZZ. CULT. SANIT. ASSIST.	42,90	32,50	10,40	
ATTREZZATURE SPORTIVE	20,80	15,60	5,20	
ATTREZZ. SPETTACOLO	65,00	49,40	15,60	
2- RISTRUTTURAZIONI <u>SENZA</u> demolizione e ricostruzione – RIDUZIONE 60%				
DESTINAZIONE	CONTRIBUTO UNITARIO €/MQ	urb 01	urb 02	smal. rif.
RESIDENZA*	26,00	10,40	15,60	
COMMERCIALE (no vicinato)	84,24	64,48	19,76	
DIREZIONALE	84,24	64,48	19,76	
PRODUTTIVA	20,64	10,56	8,16	1,92
RICETTIVA	38,48	19,76	18,72	
COMMERCIALE VICINATO	18,72	10,56	8,16	

NB: nella tabella n.2 vengono riportati i casi più ricorrenti. La riduzione si applica a tutte le destinazioni della tabella n.1

* si mantiene l'importo determinato con Deliberazione di CC n.43 del 12/10/2009 in quanto la riduzione rispetto al nuovo è maggiore del 60%

Aggiornamento del Mercato 2021-22

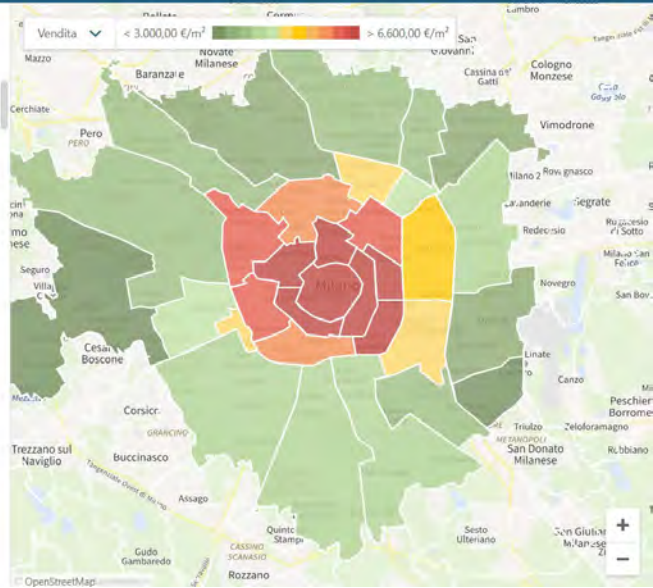


Ad agosto 2022 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” crescono dello 0,6% su base mensile e dell’8,1% su base annua. I prezzi di “Strade e Ferrovie” registrano una crescita congiunturale dello 0,1% e dell’8,5% in termini tendenziali.



A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.126 al metro quadro, con un aumento del 5,02% rispetto a Settembre 2021 (4.881 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di € 5.126 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.712 al metro quadro.

€ Prezzo medio affitto (€/m²)



ASSISTENZA GRATUITA 800 99 99 95

MUTUO CASA SURROGA MUTUO MUTUO GREEN MUTUO GIOVANI ASSICURA IL MUTUO GUIDE E STRUMENTI

mutuonline.it > news mutui > mercato immobiliare milano: alla ribalta le aree periferiche

LA SOCIETÀ

Chi Siamo

Contattaci

Opinioni degli Utenti

Notizie Mutui

Redazione

Rassegna Stampa

IL SERVIZIO

GUIDE E STRUMENTI

BANCHE PARTNER

Ricerca mutuo

Finalità del mutuo

Mercato immobiliare Milano: alla ribalta le aree periferiche

Il valore delle case a Milano nel primo semestre 2022 si è aggirato sui 6.167 euro al metro quadro, in aumento del 5,7 per cento. Dal 2019 le abitazioni si sono apprezzate di oltre il 18 per cento. L'area più performante è di Padova Palmanova. La domanda estera è vivace.

21/10/2022



Servizio **Mercato immobiliare**



A Milano, prezzi delle case saliti del 5,7% nel I semestre 2022

A rilevarlo è una ricerca della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi. Il valore medio ha raggiunto i 6.167 euro al metro quadro al 30 settembre, rispetto ai 5.836 euro dello stesso periodo 2021. Il dato pre-Covid era di 5.210 euro a fine 2019

di Laura Cavestri
13 ottobre 2022



Redazione
12 ottobre 2022 14:03



Si parla di
prezzi case

ECONOMIA

A Milano continuano ad aumentare i prezzi delle case

Per comprare un appartamento in un edificio nuovo bisogna spendere mediamente quasi 6.200 euro al metro quadro

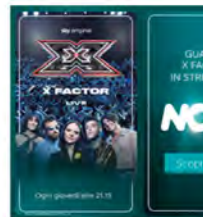


Ascolta questo articolo ora...

Continuano a crescere i prezzi delle case a Milano e le nuove costruzioni vengono vendute mediamente a 6.167 euro al metro quadro, il 5,7% in più rispetto all'anno scorso. Si tratta di un trend consolidato dato che a fine

I più letti

- ECONOMIA**
Mentore e mentee: così Mil vuole formare le donne ma futuro



. Plico Valutativo (B) .

. Ricerca Comparabili .

Plico eventualmente da omettere nel caso di
pubblicazione della valutazione, a ragione di Privacy

Riferimento O.M.I. AdE: Valori Dichiarati

servizi online agenti strategici s.p.a. | Prossimo alla Università

Cerca un'area territoriale

Provincia: **MIANO**

Comune: **SESTO SAN GIOVANNI**

Zona OMI

Seleziona una zona

Tipologia Atto*

Residenziale

Produttivo

Investimenti misto

Bice residenziale misto

Partecipazione

Immobili agricoli

Terreni Commerciali

Periodo (Mese / Anno)*

Da: **Giugno** 2020

A: **Aprile** 2021

Filtro valore (€)

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Sono stati reperiti più di 50 Atti: ridurre l'intervallo di ricerca

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

B1/Centrale/RONDO* MARELLI STAZIONE

D1/Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA



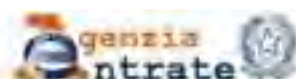
Riferimento trova comparabili: Conservatoria Sister



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Ispezione Ipotecaria

Data 30/07/2021 Ora 10:07:44
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente BTLDL

Ispezione n. 158874 del 30/07/2021

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI)

Tipo catasto : Fabbricati

Toglio :

Periodo da ispezionare:

dal 28/12/2020 al 30/07/2021

1	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
1	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00001		Subalterno 0007
2	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
2	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00001		Subalterno 0017
3	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
3	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00004		Subalterno 0701
4	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
4	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00002		Subalterno 0000
5	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
5	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0706
6	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
6	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00010		Subalterno 0044
7	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
7	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00010		Subalterno 0062
8	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
8	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00010		Subalterno 0114
9	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
9	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0004
10	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
10	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0045
11	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
11	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0071
12	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
12	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00012		Subalterno 0076
13	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
13	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0117
14	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
14	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0714
15	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) Catasto Fabbricati		
15	Sezione urbana - Foglio 0050 Particella 00015		Subalterno 0715

Riferimento ricerca compravendite: Stimatrixcity

Foglio Fg.17

A/2

A/3

Stock immobiliare (*)

132

3087



NEW! ARL già disponibili (*)

1

8

Ricerca potenziali compravendite
dal 03/05/2021 al 17/11/2020
Poterziali recuperati 143 di 277
124 potenziali di altre categorie

Poterziali (*)

8

127

Verificati (*)

8

0

Compravendite

La ricerca di potenziali compravendite sul questo foglio è attivata solo fino al 17/11/2020

Foglio Fg.18

A/2

A/3

Stock immobiliare (*)

307

1015

NEW! ARL già disponibili (*)

8

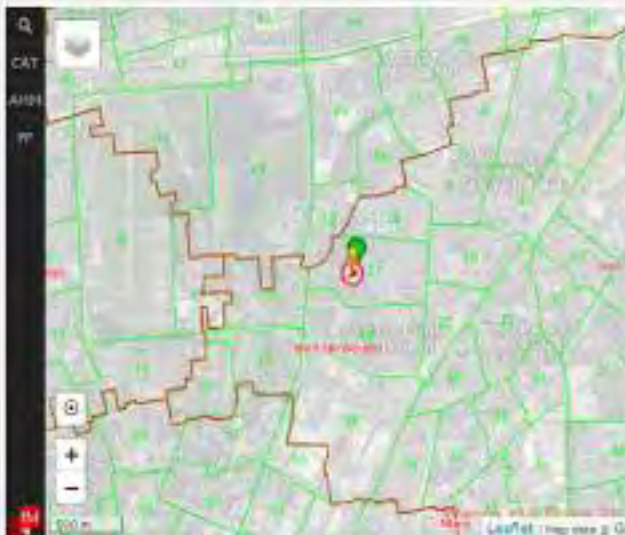
1

Ricerca potenziali compravendite sul Foglio Fg.18

Aggiungi
Categorie

Posizione

Modifica posizione



Street view



Cre

Cre

PRiferimento vetrina immobiliare: Asking Price



VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.

VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.

VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.

VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.

VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.

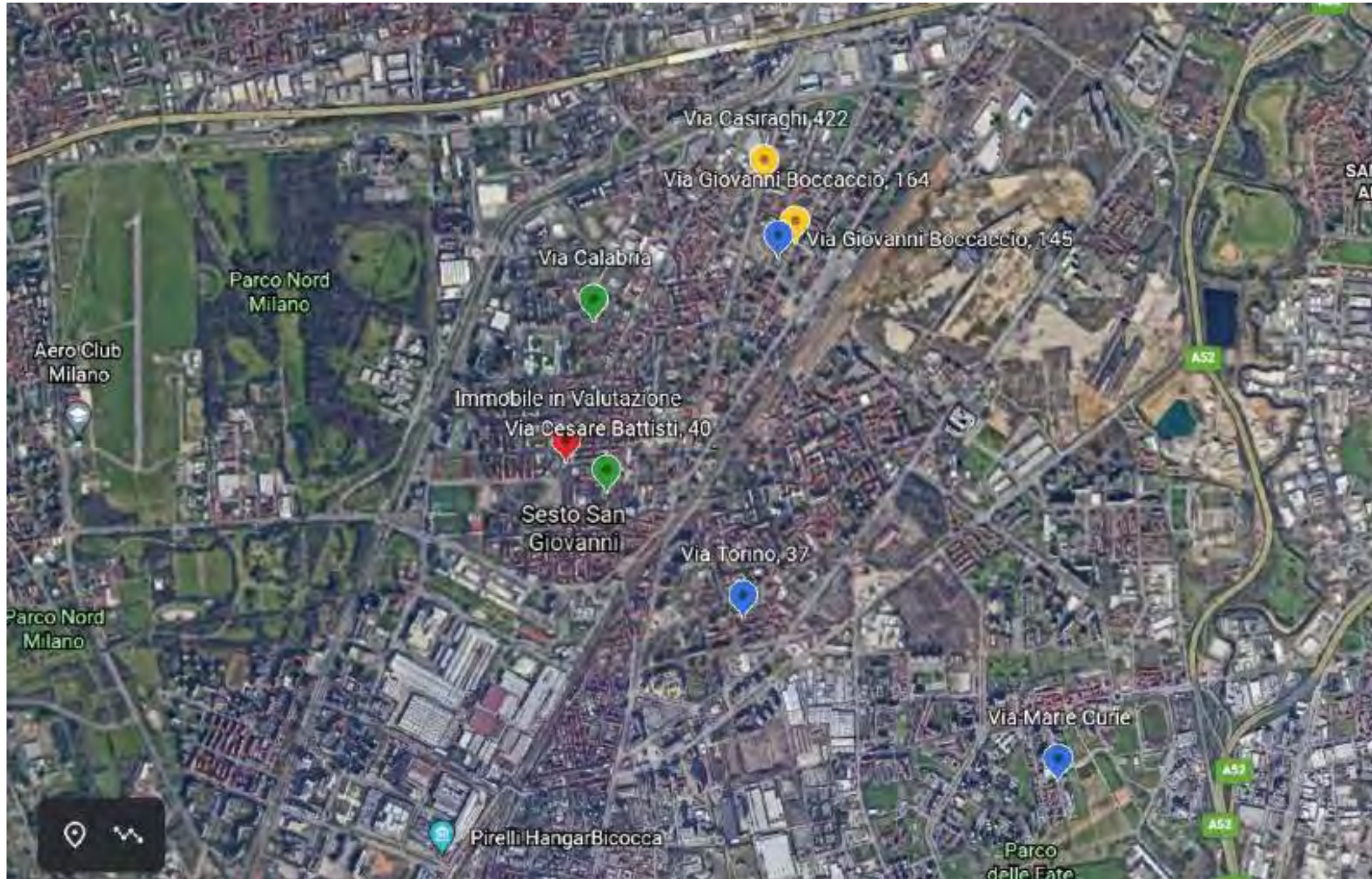
VENDESI
031 123456

COMO
CASA, via Pedrara, in esclusiva per il mercato immobiliare italiano, un'occasione di acquisto unica in tutta la zona, a soli 100 metri dal centro storico, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi, in un'area di pregio, con tutti i servizi.



Ubicazione comparabili

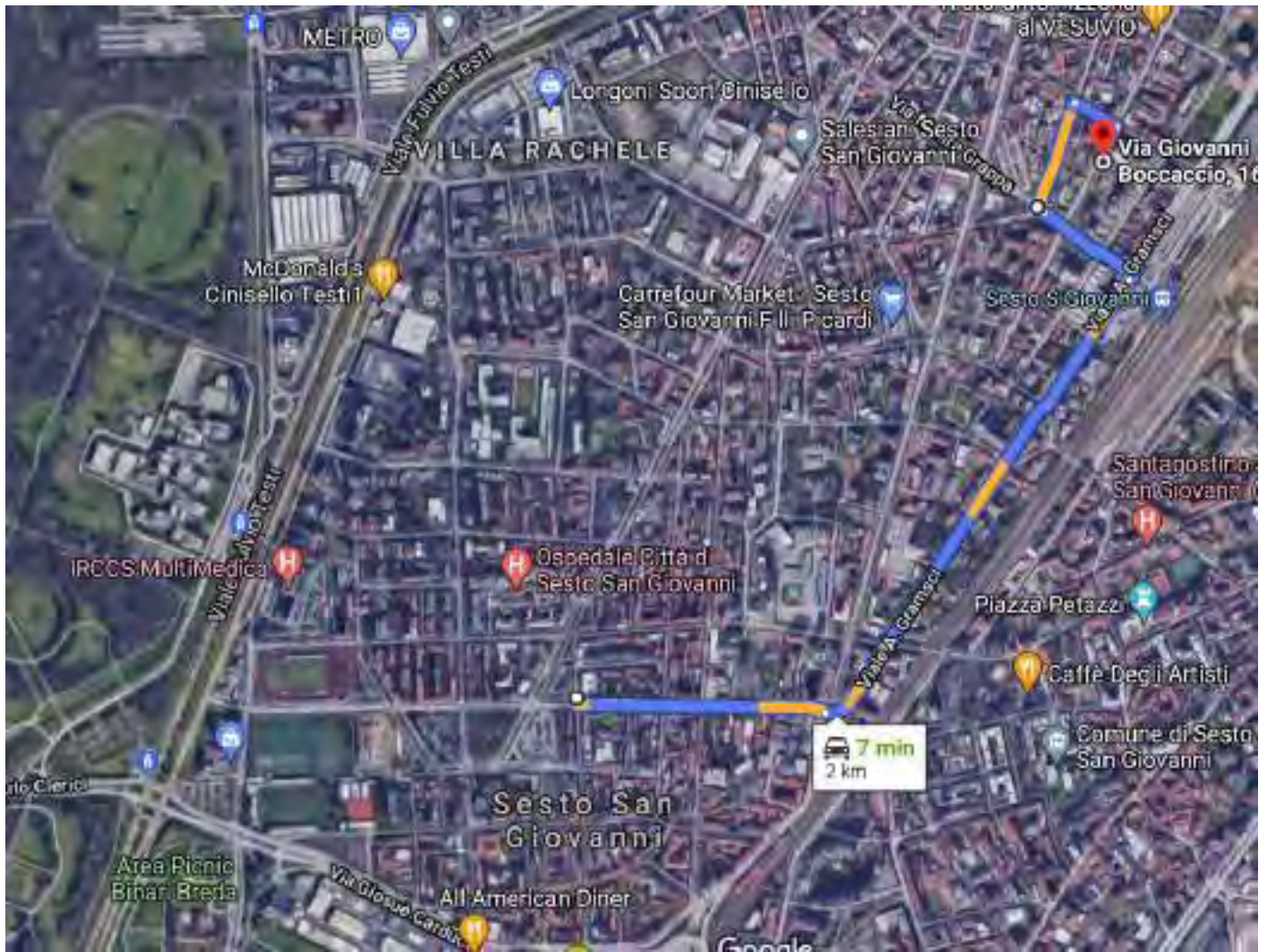
Immobilie in Valutazione (Subjet) **Utilizzati nella valutazione -**
Utilizzati per verifica - Non attendibili



Investimento immobiliare

Via Giovanni Boccaccio n° 164

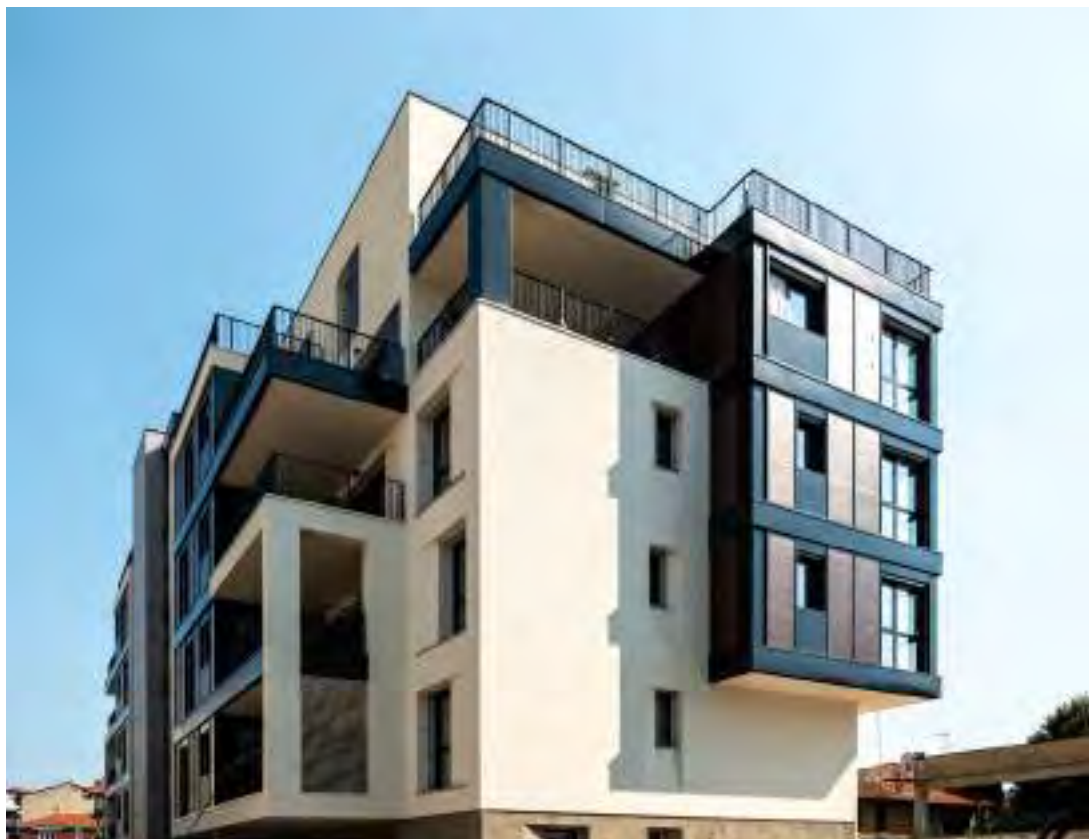
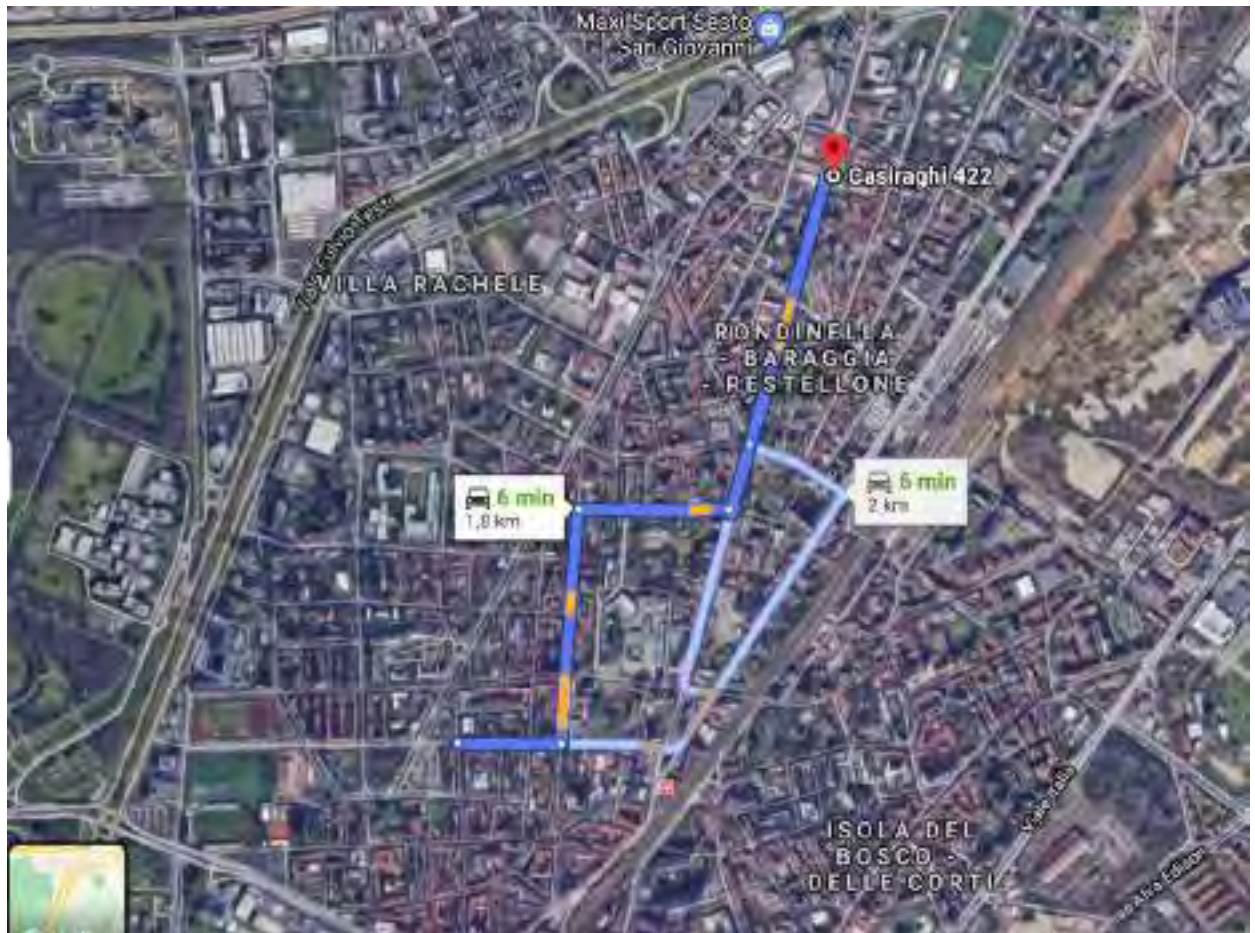






 Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)

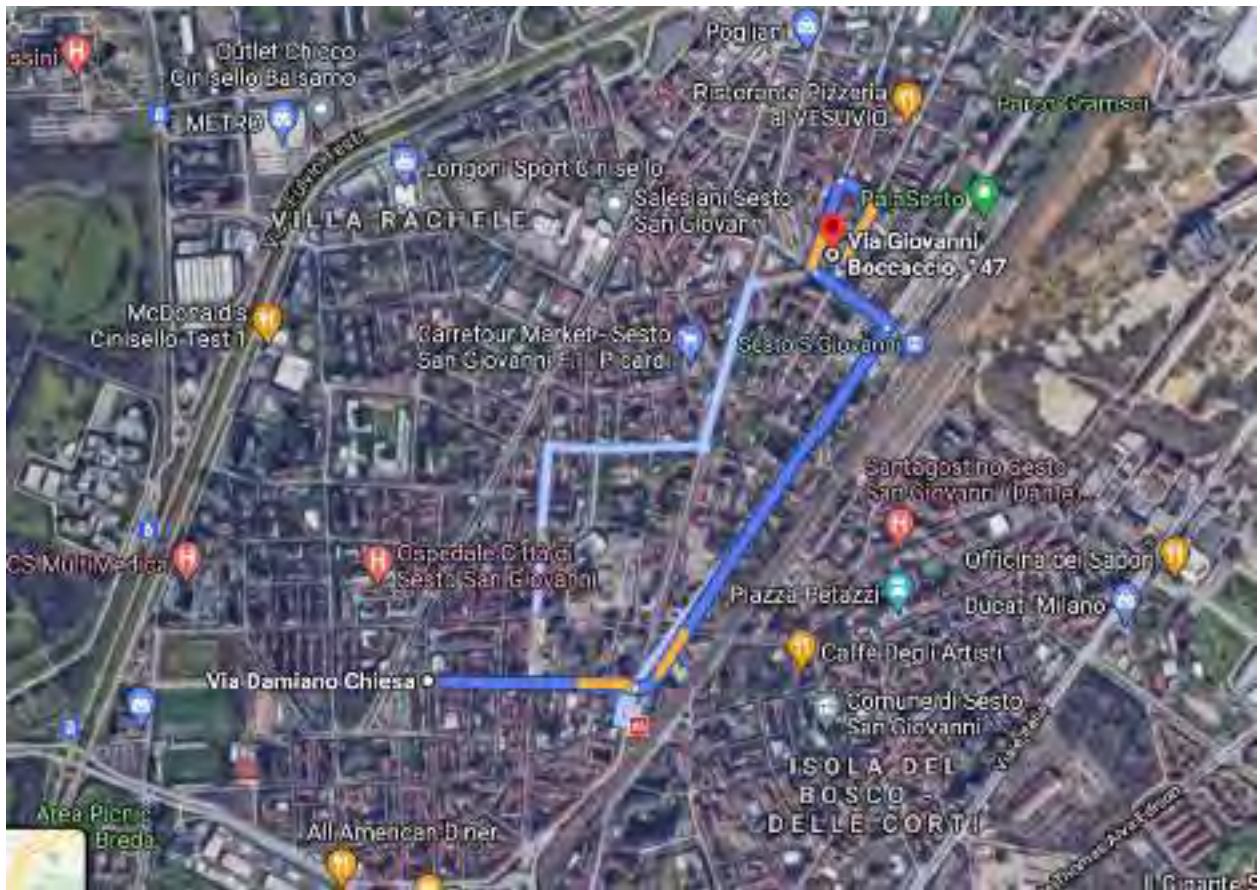
Investimento immobiliare **Via Casiraghi n° 422**

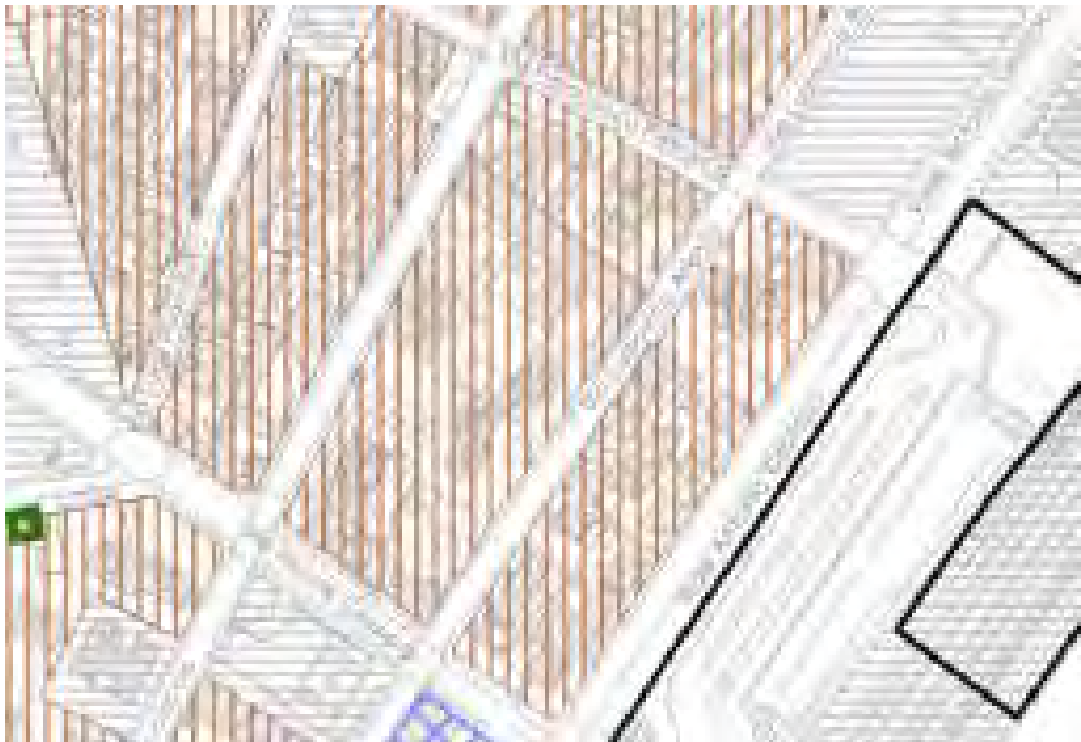




Investimento immobiliare

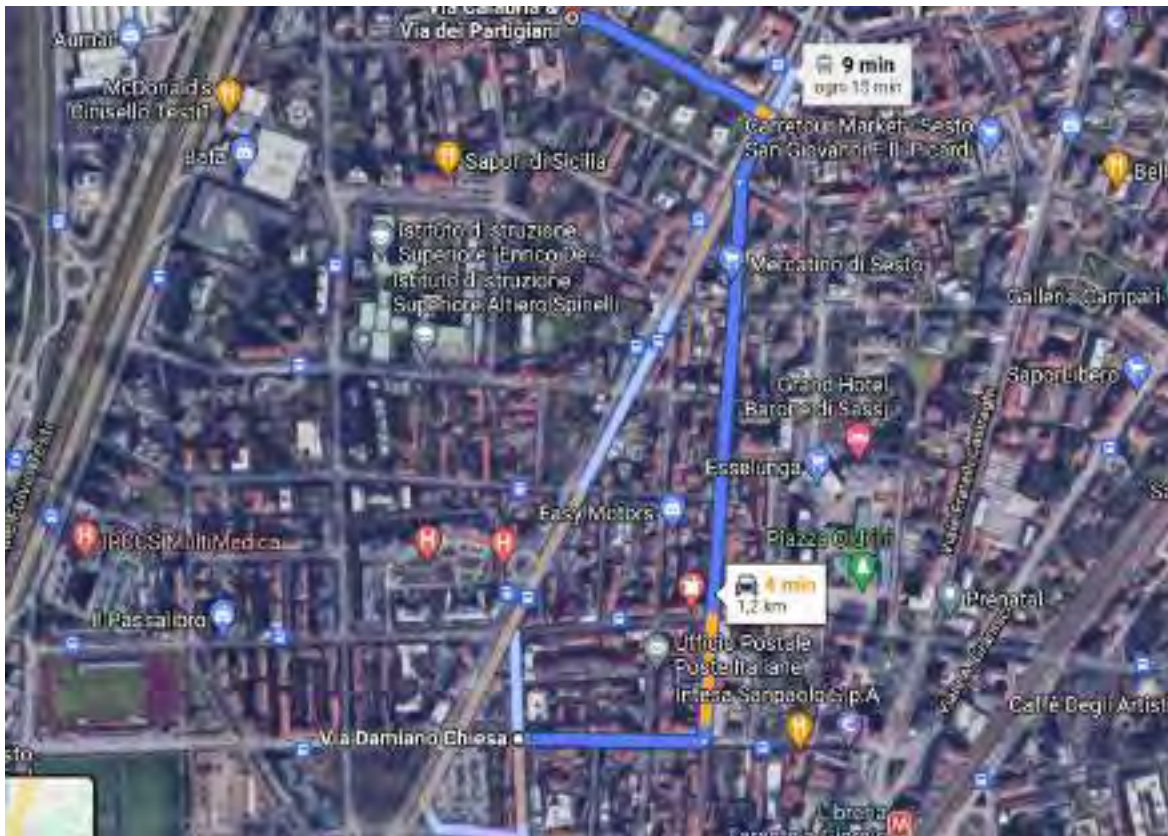
Via Giovanni Boccaccio n° 145

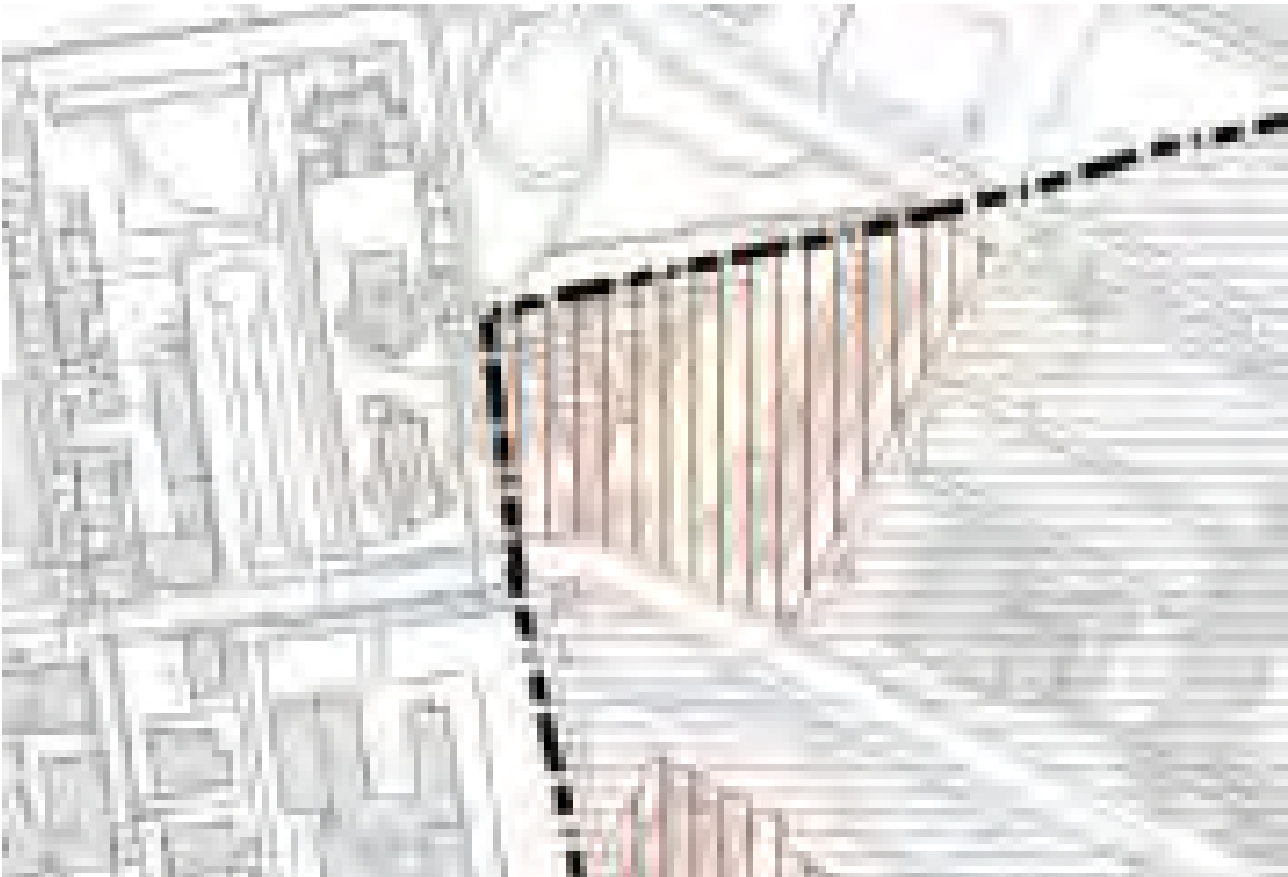




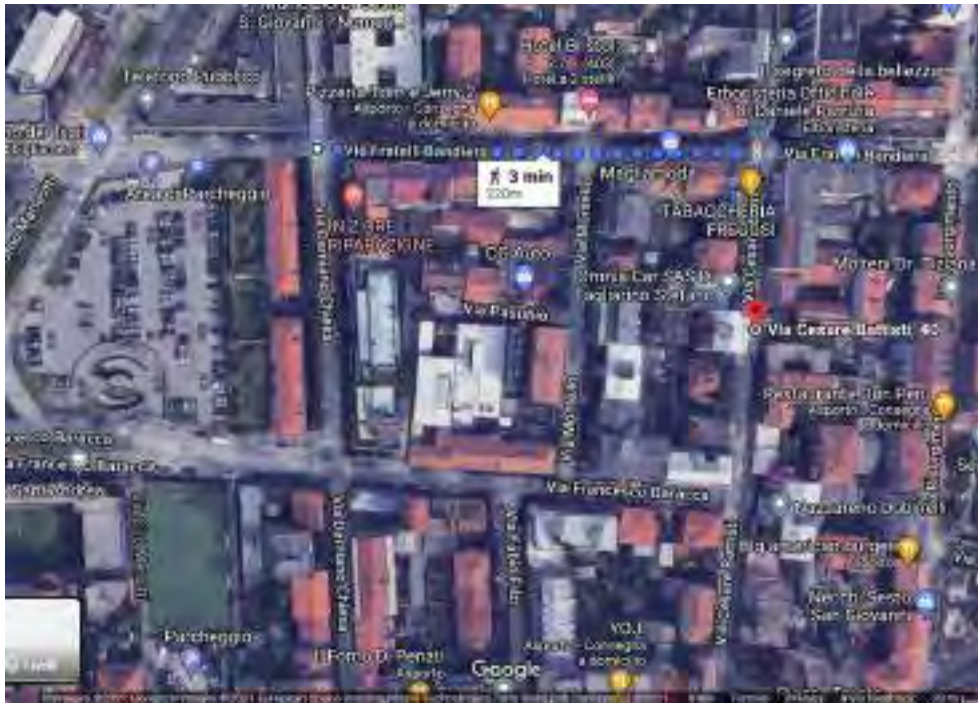
Investimento immobiliare

Via L. Da Vinci angolo Calabria





Investimento immobiliare **Via Cesare Battisti n° 40**



Investimento immobiliare **Via Torino n° 37**



Investimento immobiliare

Via Marie Curie



. COMPARABILI: Atti di compravendita

Scaricati da Conservatoria Sister .

Investimento immobiliare

Via Giovanni Boccaccio n° 164

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T200701 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 71459

Registro Particolare 48790

Data di presentazione 19/05/2021

Documento composto da 76 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-VLSLRT75C14A940E

Firmatario Notaio

Scadenza 01/03/2024

N. 5048 Rep.

N. 3939 Racc.

Compravendite

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventotto del mese di aprile.

28 aprile 2021

In Cinisello Balsamo (MI), presso gli uffici di Uniabita Soc.Coop. siti in piazza

Soncino n. 1.

Avanti a me, **Alberto Valsecchi, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio**

Notarile di Milano, sono comparsi:

quale parte venditrice:

- **SABBADINI Maurizio**, nato a Milano il giorno 24 gennaio 1946, residente in

Milano, via Giulio Uberti n. 1, codice fiscale: SBB MRZ 46A24 F205E;

- **SABBADINI Maria Grazia**, nata a Milano il giorno 24 gennaio 1946, residente in

Milano, via Giulio Uberti n. 1, codice fiscale: SBB MGR 46A64 F205H;

quale parte acquirente:

* **FORELLO Pierpaolo**, nato a Milano il giorno 27 luglio 1980, domiciliato per la

carica in Cinisello Balsamo (MI), piazza Soncino n. 1,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di

Amministrazione, legale rappresentante della società:

- "**UNIABITA SOC. COOP.**", con sede legale in Cinisello Balsamo (MI), Piazza

Soncino n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio

Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale, partita I.V.A.

02512940962, R.E.A. n. MI-1476566 ed iscritta all'Albo Società Cooperative al n.

A109242 Sezione Cooperative a mutualità prevalente, categoria cooperative

edilizie di abitazione,

a quanto infra facoltizzato in dipendenza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021 il cui verbale per estratto autentico in data odierna N. 5047 di mio Repertorio si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**.

Detti componenti, della cui identità personale qualifica e poteri io notaio sono certo, come sopra costituiti,

premettono:

1) che i signori SABBADINI Maurizio e SABBADINI Maria Grazia sono proprietari di un complesso immobiliare sito in Comune di Sesto San Giovanni (MI), avente accesso dalla via Ludovico Ariosto n. 149 e dalla via Giovanni Boccaccio n. 144, come meglio infra descritto;

2) che la società UNIABITA SOC. COOP. intende acquistare il suddetto complesso immobiliare nella sua interezza, al fine di realizzare un intervento edilizio di riqualificazione urbana, comportante la demolizione degli attuali vetusti corpi di fabbrica e la ricostruzione di nuovi edifici, successivamente destinati all'alienazione, anche frazionata;

3) che in ragione di quanto sopra, le vendite di cui infra devono intendersi come strettamente collegate tra loro e funzionalmente dipendenti l'una dall'altra, di modo che costituiscano, nel complesso, un'unica operazione, essendo preordinate al perseguimento di uno scopo unitario facente capo alla società acquirente.

Tutto ciò premesso,

costituente parte integrante e sostanziale del presente atto,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Consenso e oggetto

PRIMO LUOGO

Il signor **SABBADINI Maurizio** vende e trasferisce alla società "**UNIABITA SOC. COOP.**", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

In Comune di **Sesto San Giovanni (MI)**, nel fabbricato avente accesso da via Ludovico Ariosto n. 149 e da via Giovanni Boccaccio n. 144, le porzioni immobiliari costituite da:

- **laboratorio** al piano terreno, di sette locali oltre servizi, con annesso cortile pertinenziale di superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila), il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178 subalterno 10 graffata con la particella 359 subalterno 1, via Ludovico Ariosto n. 149, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 220, superficie catastale totale mq. 242, R.C.Euro 545,38;

- **locale ad uso deposito** al piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 359 subalterno 2, via Ludovico Ariosto n. 149, piano 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 202, superficie catastale totale mq. 210, R.C.Euro 438,16;

- **cabina elettrica** al piano terreno, distinta nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178 subalterno 8, via Ludovico Ariosto n. 149, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, R.C.Euro 17,97;

- **laboratorio** suddiviso in due piani, di due locali oltre servizi al piano terreno e quattro locali al piano primo, con annesso cortile pertinenziale di superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila), il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178

subalterno 11, via Giovanni Boccaccio n. 144, piano T-1, categoria C/3, classe 5,

consistenza mq. 418, superficie catastale totale mq. 393, R.C.Euro 1.662,27

(all'uopo precisandosi che il subalterno in oggetto deriva dal frazionamento degli originari subalterni 2 e 3).

Confini da nord in senso orario:

- particella 178 subalterno 10, graffata con la particella 359 subalterno 1 e della particella 359 subalterno 2 in unico corpo: cortile comune per due lati, particella 201, particella 178 subalterno 11;

- particella 178 subalterno 8: proprietà di terzi per due lati, cortile comune, via Boccaccio;

- particella 178 subalterno 11 in unico corpo: particella 278, particella 178 subalterno 12, cortile comune, particella 303, via Giovanni Boccaccio.

Salvo errore e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto sopra descritto, si allegano, in unica fascicolazione sotto la **lettera "B"**, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio, le planimetrie depositate in catasto, raffiguranti gli immobili oggetto del presente atto, cui le parti fanno espresso riferimento.

SECONDO LUOGO

La signora **SABBADINI Maria Grazia** vende e trasferisce alla società "**UNIABITA SOC. COOP.**", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

In Comune di **Sesto San Giovanni (MI)**, nel fabbricato avente accesso da via Ludovico Ariosto n. 149, le porzioni immobiliari costituite da:

- **laboratorio** suddiviso in due piani, di un locale oltre servizi al piano terreno e

sette locali al piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in

ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178 subalterno 4, via Ludovico

Ariosto n. 149, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 474, superficie

catastale totale mq. 527, R.C.Euro 1.175,04;

- **laboratorio** al piano terreno, di un locale oltre servizi, il tutto distinto nel Catasto

Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella

178 subalterno 5, via Ludovico Ariosto n. 149, piano T, categoria C/3, classe 3,

consistenza mq. 117, superficie catastale totale mq. 127, R.C.Euro 338,38;

- **laboratorio** suddiviso in due piani, di tre locali oltre servizi al piano terreno e due

locali al piano primo, con annesso cortile pertinenziale di superficie inferiore a mq.

5.000 (cinquemila), il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in

ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178 subalterno 12, via Ludovico

Ariosto n. 149, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 572, superficie

catastale totale mq. 508, R.C.Euro 1.654,32 (all'uopo precisandosi che il

subalterno in oggetto deriva dal frazionamento degli originari subalterni 2 e 3).

Confini da nord in senso orario in unico corpo:

particella 278, via Ariosto, proprietà di terzi, cortile comune, particella 178

subalterno 11.

Salvo errore e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto sopra descritto, si allegano, in unica

fascicolazione sotto la **lettera "C"**, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio,

le planimetrie depositate in catasto, raffiguranti gli immobili oggetto del presente

atto, cui le parti fanno espresso riferimento.

TERZO LUOGO

I signori **SABBADINI Maurizio** e **SABBADINI Maria Grazia**, ciascuno per i propri

diritti e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono alla società "UNIABITA SOC. COOP.", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

In Comune di **Sesto San Giovanni (MI)**, le porzioni immobiliari costituite da:

- nel fabbricato avente accesso da via Ludovico Ariosto n. 149, **cabina elettrica** al piano terreno, distinta nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, particella 178 subalterno 9, via Ludovico Ariosto n. 149, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 21, superficie catastale totale mq. 26, R.C.Euro 62,90;

- **appezzamento di terreno** di circa mq. 80 (ottanta), distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune, al foglio 7, particella 278, incolto sterile, are 00.00.80.

Confini da nord in senso orario:

- del subalterno 9: proprietà di terzi, via Ariosto, proprietà di terzi, cortile comune;
- della particella 278: particella 177, particella 179, via Ariosto, particella 178, via Boccaccio.

Salvo errore e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto sopra descritto, si allega sotto la **lettere "D"**, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio, la planimetria depositata in catasto, raffigurante l'immobile oggetto del presente atto nonché sotto la **lettera "E"**, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio, l'estratto di mappa ove è rappresentato il terreno sopra descritto, cui le parti fanno espresso riferimento.

* * * *

Le parti dichiarano e confermano la circostanza per la quale tutte le vendite come sopra perfezionate, debbano intendersi funzionalmente interconnesse tra loro,

essendo nell'interesse della società "UNIABITA SOC. COOP." l'acquisto dell'intero
compendio immobiliare.

Articolo 2 - Prezzi e rinuncia all'ipoteca legale

Il corrispettivo della vendita di cui al primo luogo è stato convenuto in complessivi
Euro 814.382,26 (ottocentoquattordicimilatrecentottantadue virgola ventisei),
somma che la parte venditrice, signor SABBADINI Maurizio, dichiara di aver
ricevuto con le modalità di cui infra e pertanto, salvo il buon fine di detti
pagamenti, rilascia alla parte acquirente ampia liberatoria quietanza a saldo, con
rinunzia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca legale per l'intero prezzo
pattuito.

* * * *

Il corrispettivo della vendita di cui al secondo luogo è stato convenuto in
complessivi **Euro 1.028.892,55 (unmilioneventottomilaottocentonovantadue**
virgola cinquantacinque), somma che la parte venditrice, signora SABBADINI
Maria Grazia, dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui infra e pertanto, salvo
il buon fine di detti pagamenti, rilascia alla parte acquirente ampia liberatoria
quietanza a saldo, con rinunzia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca
legale per l'intero prezzo pattuito.

* * * *

Il corrispettivo della vendita di cui al terzo luogo è stato convenuto in complessivi
Euro 56.725,19 (cinquantaseimilasettecentoventicinque virgola diciannove), di
cui Euro 25.799,27 (venticinquemilasettecentonovantanove virgola ventisette)
riferiti al subalterno 9 della particella 178 ed Euro 30.925,92
(trentamilanovecentoventicinque virgola novantadue) riferiti al terreno di cui alla
particella 278, somma che la parte venditrice, signori SABBADINI Maurizio e

SABBADINI Maria Grazia, dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui infra e pertanto, salvo il buon fine di detti pagamenti, rilascia alla parte acquirente ampia liberatoria quietanza a saldo, con rinunzia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca legale per l'intero prezzo pattuito ed esonero da ogni responsabilità in ordine alla ripartizione interna delle somme riscosse.

* * * *

Le parti da me notaio rese edotte circa la possibilità di avvalersi della disciplina del deposito prezzo presso l'Ufficiale rogante, ai sensi del comma 63, lett. c), dell'art. 1 della L. 27.12.2013, n.147 e s.m.i., singolarmente e concordemente, dichiarano di non richiedere l'applicazione della predetta normativa.

Articolo 3 - Provenienza

Quanto in oggetto è pervenuto a ciascuna parte venditrice come segue:

1) al signor SABBADINI Maurizio:

- relativamente alla particella 178 subalterno 11, in dipendenza di atto di assegnazione dei beni ai soci in data 27 dicembre 1985 N. 377622/12297 Rep. in autentica notaio Pietro Menchini di Milano (registrato all'Ufficio del Registro di Milano - Atti Privati in data 31 dicembre 1985 al n. 70089 Serie 2; trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24 gennaio 1986 ai nn. 11278/9229);

- relativamente alla particella 178 subalterno 10, graffata con la particella 359 subalterno 1, in dipendenza di atto di compravendita in data 18 ottobre 1993 N. 36725 Rep. in autentica notaio Paolo Menchini di Milano (registrato all'Ufficio del Registro di Milano - Atti Privati in data 29 ottobre 1993 al n. 23619 Serie 2V; trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 novembre 1993 ai nn. 81943/55568);

- relativamente alla particella 359 subalterno 2, in dipendenza di verbale di

separazione consensuale con assegnazione di beni di cui all'atto in data 10 maggio

2002 N. 6232/1926 Rep. in autentica notaio Stefano Rampolla di Milano

(registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 16 maggio 2002 al n. 5244

Serie 2V; trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28 maggio 2002 ai

nn. 65275/38264);

- relativamente alla particella 178 subalterno 8, in dipendenza del predetto atto di

assegnazione dei beni ai soci in data 27 dicembre 1985 N. 377622/12297 Rep. in

autentica notaio Pietro Menchini, meglio sopra citato, nonché dell'atto di migliore

identificazione in data 25 gennaio 2021 N. 62426/13696 Rep. in autentica notaio

Umberto Ajello di Milano (registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione

Provinciale I di Milano in data 1° febbraio 2021 al n. 6495 Serie 1T; trascritto nei

Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1° febbraio 2021 ai nn. 12109/8035 e ai

nn. 12110/8036);

2) alla signora SABBADINI Maria Grazia, in dipendenza del sopra citato atto di

assegnazione dei beni ai soci in data 27 dicembre 1985 N. 377622/12297 Rep. in

autentica notaio Pietro Menchini;

3) ai signori SABBADINI Maurizio e SABBADINI Maria Grazia:

- relativamente al subalterno 9, in dipendenza di atto di compravendita in data 25

gennaio 2021 N. 62426/13696 Rep. in autentica notaio Umberto Ajello di Milano,

sopra citato;

- relativamente alla particella 278, la parte alienante dichiara di esserne divenuta

proprietaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1158 Cod. Civ., in virtù del possesso

continuato per vent'anni, non clandestino né violento, non accertato

giudizialmente.

Articolo 4 - Patti della vendita

Ciascuna vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, compresi i patti e le condizioni indicati nei sopra citati atti di provenienza, patti e condizioni che qui si hanno per integralmente ritrascritti.

E' altresì ricompresa in ciascuna vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Ciascuna parte alienante, per quanto di propria spettanza, garantisce di essere in regola con i pagamenti delle spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, impegnandosi, qualora vi fossero da conguagliare pendenze, a provvedere al pagamento di tutte le rate scadute alla data odierna, dichiarando altresì di essere a conoscenza che resta obbligata in solido con la parte acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del presente contratto.

Ciascuna parte venditrice, per quanto di propria spettanza, attesta infine che:

- non vi sono spese straordinarie già deliberate né rateizzazioni delle stesse, le quali, ove esistenti, restano comunque a suo carico;
- non esistono liti pendenti e/o rapporti da definire con i proprietari delle limitrofe unità.

Articolo 5 - Possesso

Proprietà, possesso e materiale godimento di quanto in oggetto, vengono assunti da oggi dalla parte acquirente e da oggi, pertanto, profitti ed oneri sono a suo esclusivo vantaggio e carico. La consegna delle porzioni immobiliari in oggetto avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante il ritiro

delle chiavi effettuato dalla parte acquirente.

Ciascuna parte venditrice, relativamente a quanto di propria spettanza, garantisce

che quanto in oggetto è libero da persone e cose, non è concesso in locazione e

non vi sono diritti di prelazione a favore di terzi.

Articolo 6 - Garanzie

Ciascuna parte alienante, per quanto di propria spettanza, dichiara e garantisce,

anche ai sensi dell'art. 1490 Cod. Civ., che quanto con il presente atto venduto è

di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali e conforme alla normativa ambientale

limitatamente alla possibilità di procedere al mutamento di destinazione d'uso a

fini abitativi, come da risultanze della relazione di Indagine Ambientale

Preliminare eseguita dal geologo dott. Mario Villa, depositata presso il Comune di

Sesto San Giovanni in data 2 dicembre 2020 n. prot. 99930 cui ha fatto seguito n.

prot. 101702 del 21 dicembre 2020.

In relazione al terreno di cui alla particella 278 oggetto del presente atto, la parte

venditrice, signori SABBADINI Maurizio e SABBADINI Maria Grazia, attesta e la

parte acquirente ne prende atto, dichiarandosi di ciò edotta:

- che la porzione immobiliare non è mai stato oggetto di un formale atto di

acquisto da parte dei danti causa dell'odierna parte venditrice né ad opera della

medesima;

- che tale immobile è stato posseduto *uti dominus, nec vi nec clam*, per oltre venti

anni dalla parte venditrice;

- che tale possesso è proseguito sino ad oggi in capo alla parte venditrice;

- che sussiste ogni presupposto al fine del compimento dell'usucapione, come

disciplinata dagli articoli 1158 e seguenti del Codice Civile;

- che pertanto tale porzione immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità dell'odierna parte venditrice, per avvenuta usucapione.

Dato atto di ciò, la parte acquirente, dichiara di essere edotta delle eventuali conseguenze giuridiche che potrebbero derivare dall'acquisto di una proprietà acquisita per usucapione dichiarata dalla parte venditrice, per la quale non vi sia stata una sentenza di accertamento (con particolare riferimento al rischio di evizione) e del fatto che, con riferimento a tale immobile, non vi è continuità delle trascrizioni presso i Registri Immobiliari.

Le parte acquirente tuttavia, considerato che l'acquisto di tale piccola porzione immobiliare non ha comportato un aumento del prezzo di vendita concordato, dichiara di accettare il rischio di eventuali pretese da parte di terzi, manlevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

In caso di vizi e difetti o di evizione totale o parziale e/o rivendicazioni di qualsiasi natura da parte di terzi, inerenti la richiamata particella 278, la parte acquirente rinuncia sin d'ora alla risoluzione del presente contratto e/o al risarcimento del danno e/o alla riduzione del prezzo e ciò in espressa deroga anche a quanto previsto all'art. 1 del presente atto.

Ciascuna parte venditrice garantisce, infine, di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, imposta o tributo comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute anche se fossero accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

I signori SABBADINI Maurizio e SABBADINI Maria Grazia, per quanto di rispettiva spettanza, in riferimento alla normativa in materia ambientale danno atto di aver eseguito prima d'ora l'indagine ambientale preliminare, nota alla parte acquirente, dalla quale è emersa la salubrità del suolo e del primo sottosuolo

dell'area oggetto di cessione rispetto alla prevista destinazione residenziale. La parte acquirente prende atto che tale indagine ambientale preliminare non è stata eseguita in relazione alla particella 278, porzione di terreno inizialmente non prevista nell'oggetto della cessione e dunque rinuncia a qualsiasi eccezione in merito e/o garanzia di Legge.

Articolo 7 - Dichiarazioni urbanistiche e catastali

Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ciascuna parte alienante, per quanto di propria spettanza, da me notaio previamente ammonita, consapevole delle conseguenze, anche penali, derivanti da dichiarazioni mendaci, incomplete e/o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attesta che le opere relative all'edificazione del fabbricato di cui gli immobili oggetto del presente atto fanno parte, sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967.

Ciascuna parte alienante, nel garantire la piena regolarità edilizia ed urbanistica di quanto in contratto, dichiara inoltre che, relativamente a detti immobili, mai furono eseguite opere nè mutamenti di destinazione per cui fossero necessari o

difettassero provvedimenti autorizzativi, comunicazioni o denunce, ad eccezione delle opere per le quali sono stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione in sanatoria, rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni, in data 30 novembre 1988, Pratica n. 96, prot.gen. 69787, prot.sez. 6165;

- comunicazione opere interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, presentata al Comune di Sesto San Giovanni in data 21 giugno 1991 prot.n. 54917, relativa al solo laboratorio di cui all'attuale particella 178 subalterno 11;

- comunicazione opere interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, presentata al Comune di Sesto San Giovanni in data 4 novembre 2002 P.G. 85247,

prot.n. 182, relativa al solo laboratorio di cui alla particella 178 subalterno 4.

La parte venditrice dà inoltre atto che in data 21 ottobre 1996, il Comune di Sesto

San Giovanni ha rilasciato il certificato di abitabilità Pratica n. 96, prot.gen. 76361,

prot.sez. 1480 e pertanto, dichiarando e garantendo le parti venditrici che le

consistente edilizie esistenti sono legittime e possono essere demolite e

ricostruite ai fini della realizzazione dell'intervento di cui alle precedenti premesse.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la parte alienante mi

consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni

urbanistiche riguardanti il terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal

Comune di Sesto San Giovanni, in data 3 marzo 2021, Pratica n.

URB/2021/00007/CDU, certificato che si allega al presente atto sotto la **lettera**

"F". Al riguardo, la parte alienante dichiara e garantisce:

i) che, successivamente alla data del rilascio, non sono intervenute modificazioni

degli strumenti urbanistici;

ii) che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari nessuna ordinanza comunale

attestante lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio;

iii) che il terreno in oggetto non è mai stato percorso dal fuoco.

* * * *

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, ciascuna

parte venditrice, per quanto di propria spettanza, dichiara ed attesta, e la parte

acquirente di ciò prende atto, che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale:

a) i dati catastali indicati nell'articolo 1 e le planimetrie depositate in catasto ed

allegate sotto le lettere "B", "C" e "D" sono conformi allo stato di fatto degli

immobili oggetto del presente atto;

b) non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da obbligare alla presentazione di una nuova planimetria catastale.

Articolo 8 - Certificazione energetica e conformità impianti

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 ("Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"), e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quanto statuito dalla normativa regionale di cui alla Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia in data 31 ottobre 2007, n. 8/5773, e successive modifiche ed integrazioni, e della Legge Regionale n. 10/2009:

- la parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dei laboratori in oggetto, ivi compresi i relativi attestati;

- la parte alienante consegna le copie conformi su supporto cartaceo degli originali degli attestati di prestazione energetica contenuti su supporto informatico, registrati nel Catasto Energetico Edifici Regionale in data 23 aprile 2021, codice identificativo n. 1520900063321 (relativo alla particella 178 subalterno 11), n. 1520900063121 (relativo alla particella 178 subalterno 4), n. 1520900063221 (relativo alla particella 178 subalterno 5), nonché in data 5 ottobre 2016, codice identificativo n. 1520900096116 (relativo alla particella 359 subalterno 1), in data 11 maggio 2017, codice identificativo n. 1520900050517 (relativo alla particella 178 subalterno 12), copie che si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la **lettera "G"**;

- la parte alienante dichiara che non sussistono cause che determinino la decadenza del suddetto attestato di prestazione energetica.

Relativamente alla particella 359 subalterno 2 e alla particella 178 subalterni 8 e 9,

ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 ("Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"), e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quanto statuito dalla normativa regionale di cui alla Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia in data 31 ottobre 2007, n. 8/5773, e successive modifiche ed integrazioni, e della Legge Regionale n. 10/2009, la parte alienante dichiara non esservi l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica, trattandosi di unità immobiliare priva dell'impianto termico.

* * * *

Ciascuna parte alienante dichiara di non sapere se gli impianti presenti negli immobili oggetto del presente atto siano conformi alla normativa di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione e la parte acquirente esonera la parte alienante da qualsiasi responsabilità in merito.

Articolo 9 - Mediazione, mezzi di pagamento del prezzo

I comparenti, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006, consapevoli delle sanzioni da tale norma previste nel caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati ivi richiesti, da me notaio resi inoltre edotti circa le responsabilità penali cui possono incorrere nel caso di dichiarazione mendace, essendo quanto infra esposto dichiarazione sostitutiva di atto notorio, quale definita e disciplinata dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

- 1) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore;
- 2) che il pagamento dei sopra indicati corrispettivi è avvenuto secondo le seguenti modalità:
 - quanto ad Euro 50.000,00, a mezzo bonifico bancario ordinato in data 14 luglio

	2020 dal conto corrente intestato alla parte acquirente presso Intesa Sanpaolo, a	
	favore del conto corrente intestato a SABBADINI Maria Grazia e SABBADINI	
	Maurizio presso Unione di Banche Italiane, identificativo n.	
	S419JZRAM945015947174601000.7781495;	
	- quanto ad Euro 3.362,59, a mezzo assegno circolare non trasferibile n. QE	
	4059851024, emesso in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI Maria	
	Grazia;	
	- quanto ad Euro 1.000.000,00, a mezzo di 10 assegni circolari non trasferibili	
	dell'importo di Euro 100.000,00 ciascuno, n. ZE 4008142719, n. ZE 4008142709, n.	
	ZE 4008142729, n. ZE 4008142739, n. ZE 4008142759, n. ZE 4008142789, n. ZE	
	4008142799, n. ZE 4008142769, n. ZE 4008142749, n. ZE 4008142779 tutti emessi	
	in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI Maria Grazia;	
	- quanto ad Euro 28.892,55, a mezzo assegno circolare non trasferibile n. SE	
	4028165306, emesso in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI Maria	
	Grazia;	
	- quanto ad Euro 3.362,60, a mezzo assegno circolare non trasferibile n. QE	
	4059851014, emesso in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI	
	Maurizio;	
	- quanto ad Euro 800.000,00, a mezzo 8 assegni circolari non trasferibili n. ZE	
	4008090899, n. ZE 4008090889, n. ZE 4008142659, n. ZE 4008142649, n. ZE	
	4008142669, n. ZE 4008142679, n. ZE 4008142699, n. ZE 4008142689, tutti	
	emessi in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI Maurizio;	
	- quanto ad Euro 14.382,26, a mezzo assegno circolare non trasferibile n. RE	
	4052688755, emesso in data odierna da Iccrea Banca a favore di SABBADINI	
	Maurizio.	

Articolo 10 - Stato civile e regime patrimoniale delle parti

Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 151/1975 e dell'art. 2659 del Codice Civile, i signori SABBADINI Maurizio e SABBADINI Maria Grazia dichiarano di essere entrambi di stato libero.

Articolo 11 - Clausole fiscali

La società acquirente, a mezzo del costituito rappresentante, chiede l'applicazione delle agevolazioni previste all'art. 7, comma 1, del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito in Legge 28 giugno 2019, n. 58 in quanto il presente atto, ad eccezione delle porzioni infra indicate, ha ad oggetto il trasferimento di due interi fabbricati, strutturalmente e funzionalmente autonomi, a favore di impresa di costruzione immobiliare che, a mezzo del costituito rappresentante, dichiara sin d'ora di voler procedere, entro dieci anni dalla data odierna, alla loro demolizione e ricostruzione, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica A o B nonché alla sua alienazione, anche frazionata, di quanto vi sarà ivi edificato.

Stante quanto precede, si applicano un'unica imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) ciascuna.

Relativamente al subalterno 9 della particella 178 e al terreno di cui alla particella 278, di converso, la parte alienante dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; pertanto, la vendita delle suddette porzioni immobiliari è soggetta ad imposta di registro nella misura ordinaria (con l'aliquota del 9%).

Articolo 12 - Spese

Spese, imposte e tasse relative al presente atto sono a carico della società acquirente.

Articolo 13 - Clausole finali

Le parti si danno atto reciprocamente che il presente atto supera e sostituisce ogni altra intesa intervenuta ai fini della compravendita degli immobili in oggetto.

* * * *

I componenti dispensano me notaio dalla lettura di quanto allegato.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me compilato e da me letto ai componenti, che lo approvano ed a conferma meco lo sottoscrivono, alle ore sedici e minuti cinquanta.

Consta il presente atto di cinque fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e in parte a mano da me notaio per diciannove facciate e sin qui della ventesima facciata.

Firmato: Maurizio Sabbadini

" Maria Grazia Sabbadini

" Pierpaolo Forello

" Alberto Valsecchi

MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 17 APRILE 1969, N. 165)

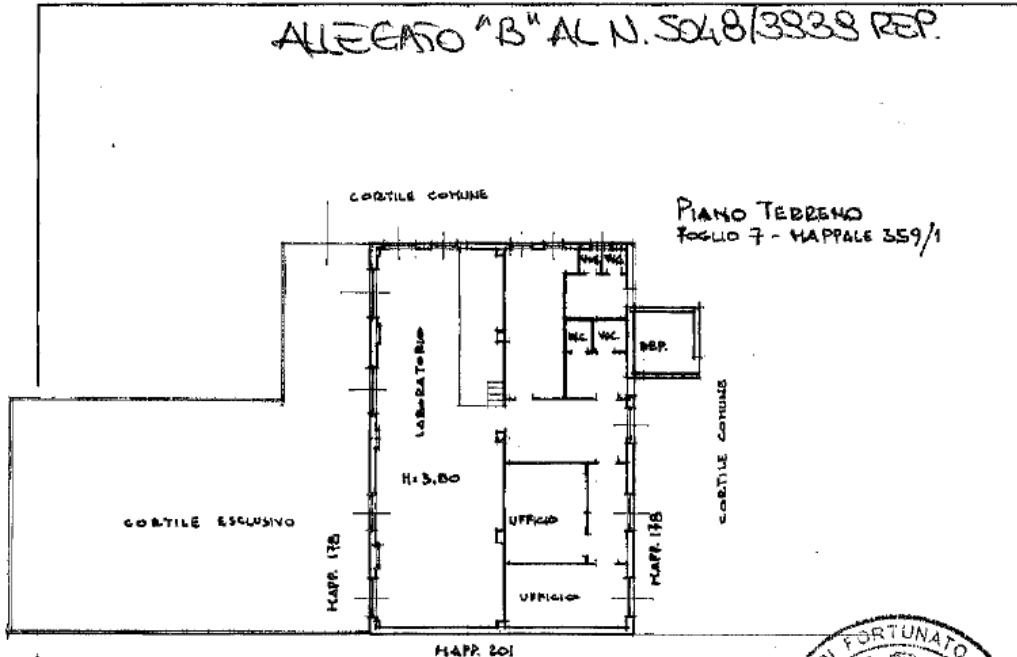
Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI Via ARIOSTO 149

Ditta IMMOBILIARE IRGIO SRL CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

ALLEGATO "B" AL N. 5048/3938 REP.



[Handwritten signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PARTITA
FOGLIO 7
MAPPALE 359
SUBALTEPNO 1

Compilata dal **GEOM. GIUSEPPE PALMARESE**
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **MILANO**

DATA **26-7-1985**

Firma: *[Handwritten signature]*



[Large handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio: 7 - Particella: 359 - Subalterno: 1 - >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: T;

[Handwritten signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/1985 - Data: 04/02/2021 - n. T80082 - Richiedente: VLSLRT75C14A940E

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

MODULARIO
F. 107 (art. 487)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

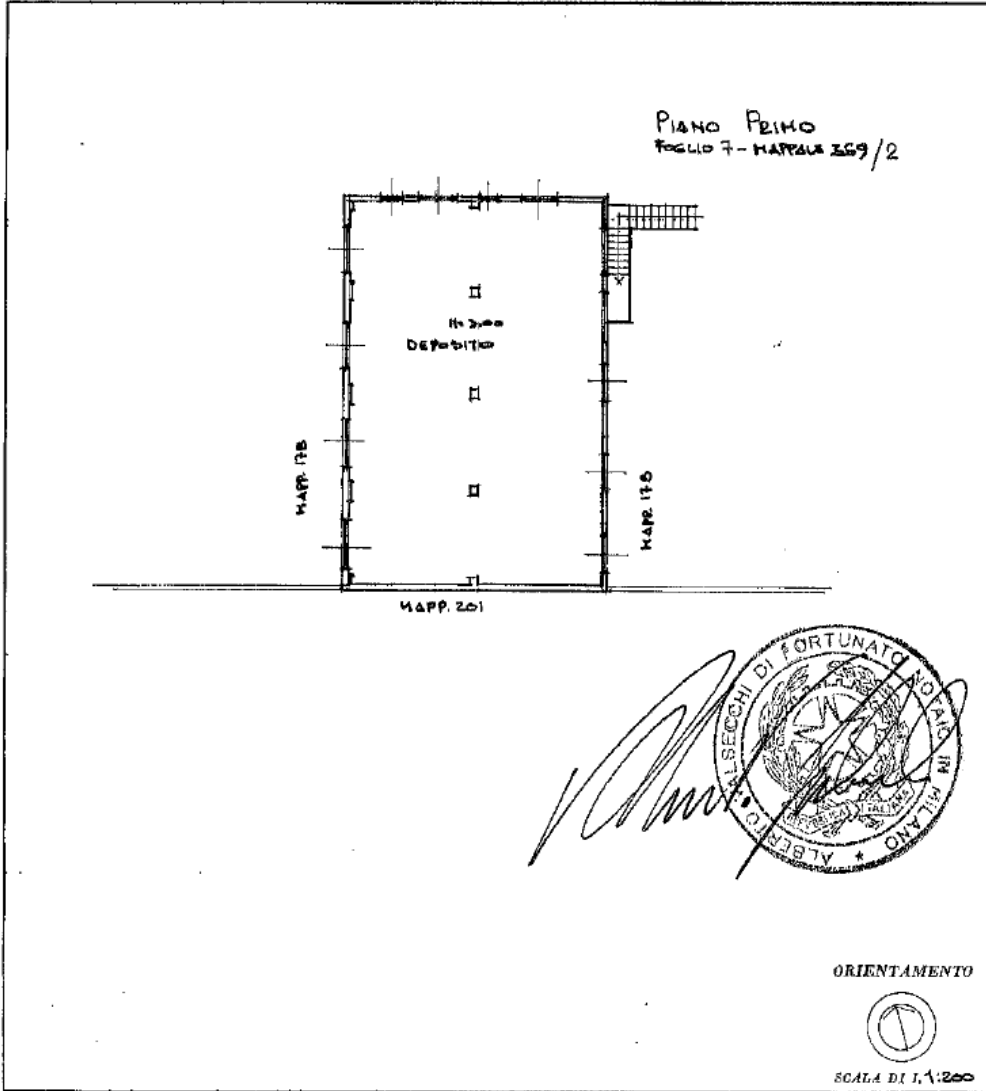
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 15 APRILE 1969, N. 482)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI (.....) Via ARIOSTO 149

Ditta IMMOBILIARE LEGAL SRL con sede in MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



[Handwritten signature]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	7 359 12

Compilato dal **GEOM. GIUSEPPE PAULARESE**
(Titolo, serie e pagina del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO**

DATA **26-7-1985**
Firma: *[Handwritten signature]*



[Large handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 7 - Particella: 359 - Subalterno: 2 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: 1;

[Handwritten signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/1985 - Data: 04/02/2021 - n. T80083 - Richiedente: VLSLRT75C14A940E

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

MODULO ARIQ
P. 70 REV. 1977



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

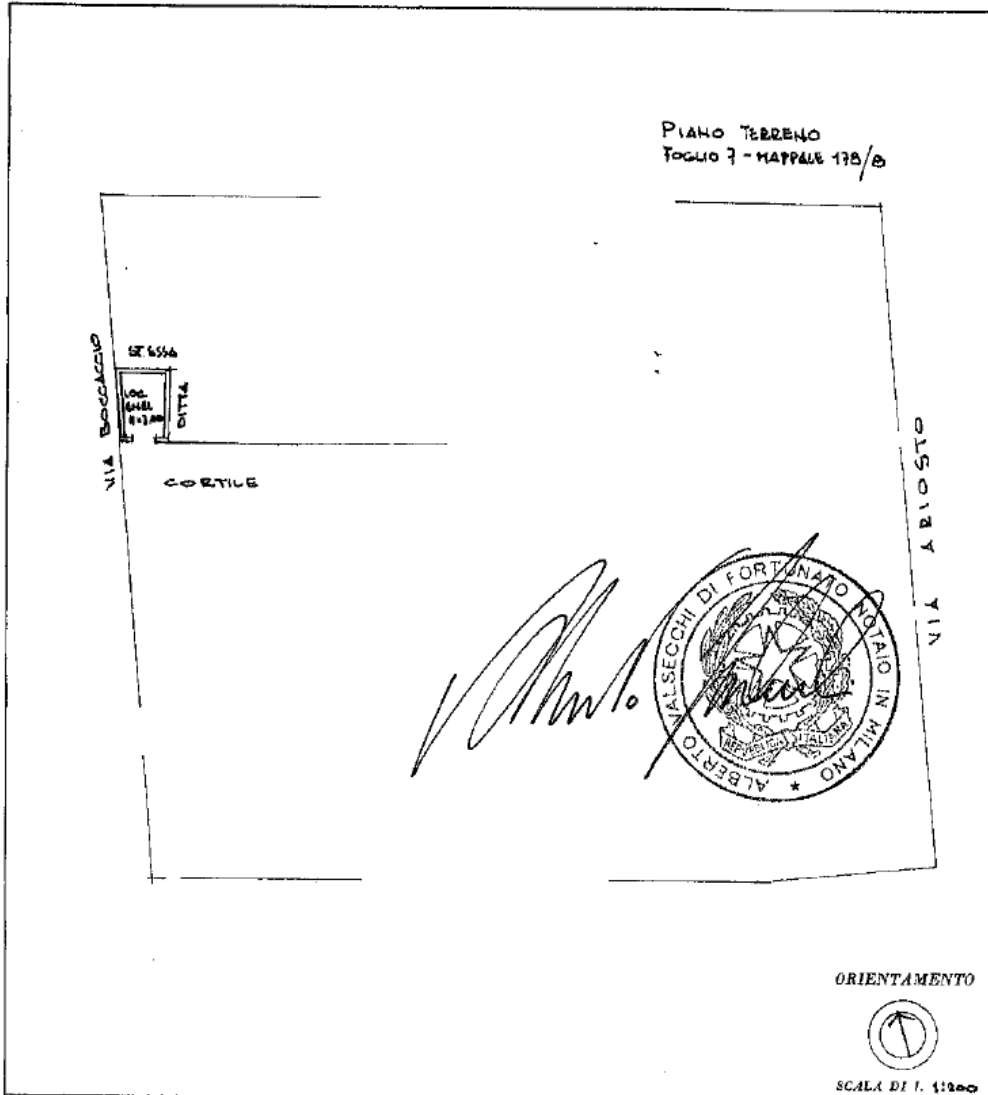
Lire 100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1975, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI Via BOCCACCIO 144

Ditta IMMOBILIARE IRIQU S.R.L. CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

508

Compilata dal Geom. GIUSEPPE PALMARESE
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MILANO
DATA 26-7-1985
Firma: Giuseppe Palmarese



Mano Legant-ferrari
Mano Palmarese

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 7 - Particella: 178 - Subalterno: 8 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/1985 - Data: 04/02/2021 - n. T80084 - Richiedente: VLSLRT75C14A940E

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

Completata da:
Ippolito Stefano
Carotino all. 4300;
Geometri
Prov. Milano
N. 10885

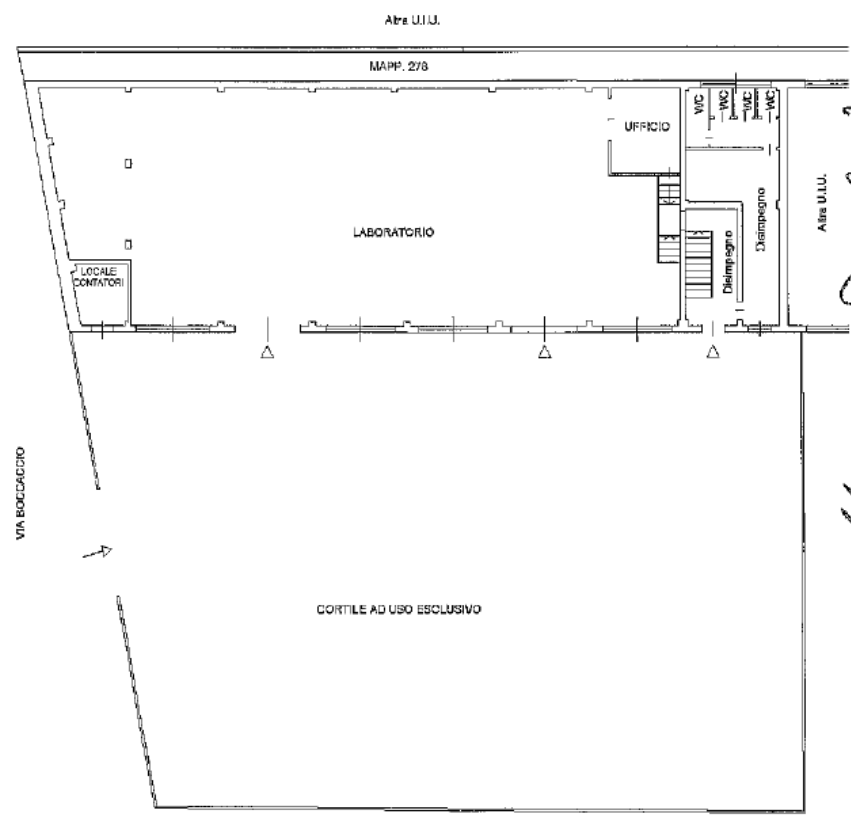
Identificativi Catastrali:
Sezione: 7
Foglio: 178
Particella: 1/8
Subalterno: 11

Proprietà gestore:
Comune di Sesto San Giovanni
Via Giovanni Boccaccio
cir. 144

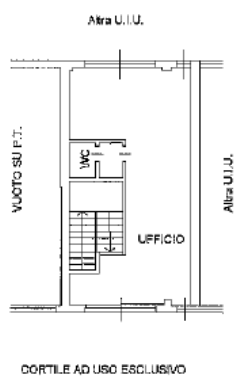
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Sezione 1/200

PIANO TERRA
H. 4,80



PIANO PRIMO
H. 3,80



Manrico Seddini
Federico Fabbri
Domenico Seddini

Linea 01
Carastato del Fabbricati - Situazione al 20/04/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 7 - Particella: 178 - Subalterno: 11 >
VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. 144 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 20/04/2021 - n. T391864 - Richiedente: VLRL75C14A940E

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

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0104276 del 14/04/2021

Comune di Sesto San Giovanni

Via Ludovico Ariosto

civ. 149

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 178

Subalterno: 4

Compilata da:

Ilba Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 10885

Planimetria

Scheda n. 1

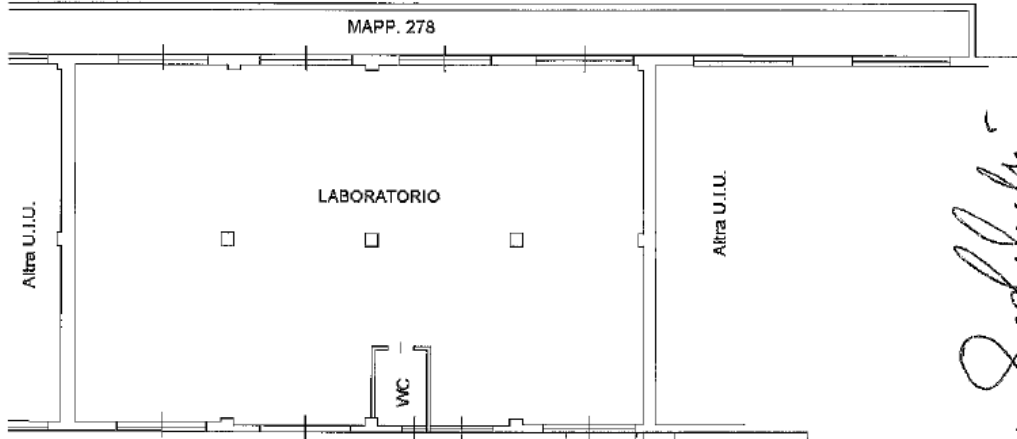
Scala 1:200

PIANO TERRA

H. 3.00

ALEGATO C^M AL N. 5048/3939 REP.

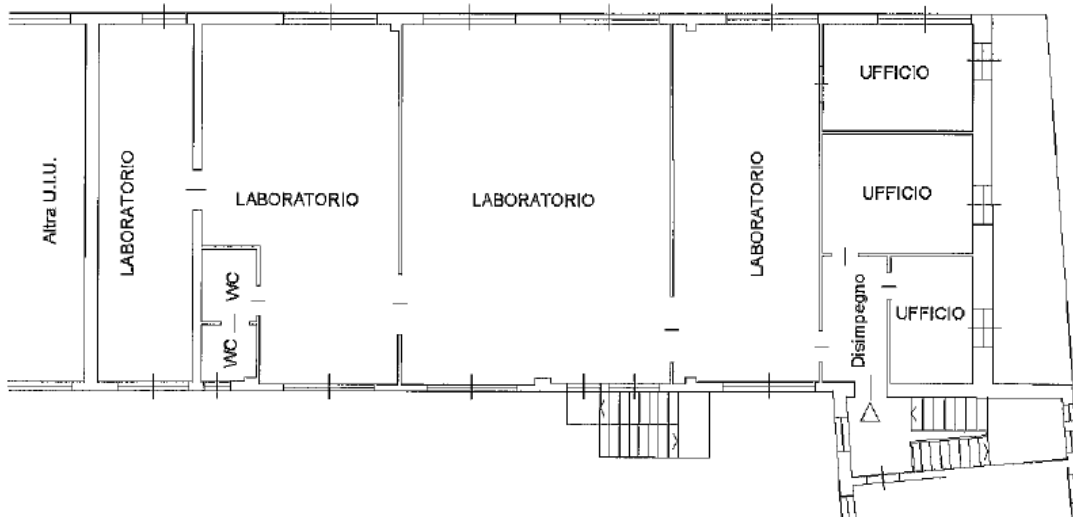
MAPP. 278



PIANO PRIMO

H. 2.80

MAPP. 278



VIA ARIOSTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 7 - Particella: 178 - Subalterno: 4 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: 1-1;

Ilba Stefano

Alberto Vesentini

Manuela Savani Sabatini

Ultima planimetria in atti

Data: 20/04/2021 - n. T359074 - Richiedente: VLSLRT75C14A940E

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

MODULARO
K. - pg. 2x40 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

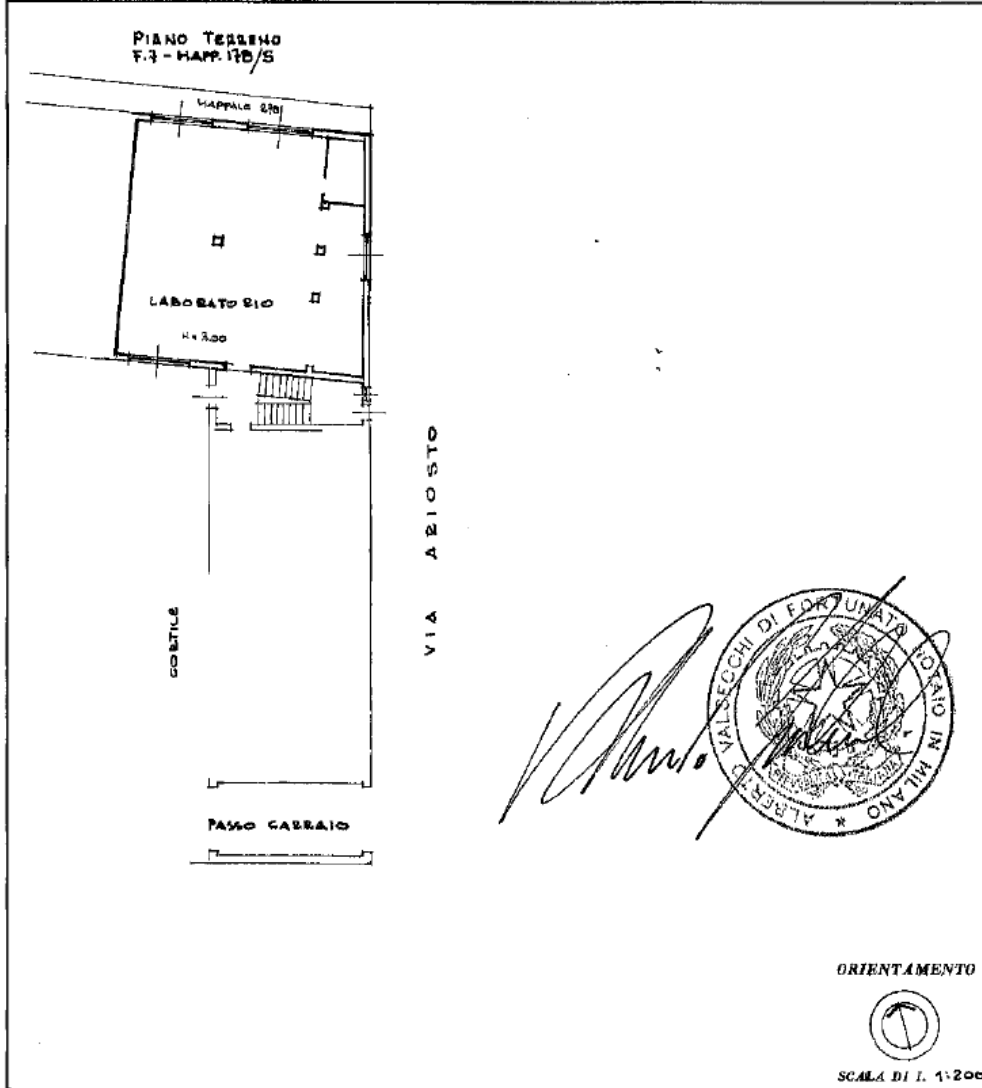
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 26050-19008 18 APRILE 1984, N. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI Via ARIOSTO 149

Ditta IMMOBILIARE IRGIO SRL CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PARTITA
FOGLIO 7
MUNICIPALITÀ 178
SUBALTERNATO 5

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE PALMARESE
(Titolo, nome e cognome del professionista)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 26-7-1985

Firma: *Giuseppe Palmarese*



Stamps and signatures:
Stampa Ufficio Tecnico Erariale di Milano
Firma: *Stefano Folli*
Firma: *Stefano Folli*
Firma: *Stefano Folli*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 7 - Particella: 178 - Subalterno: 5 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MOD. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

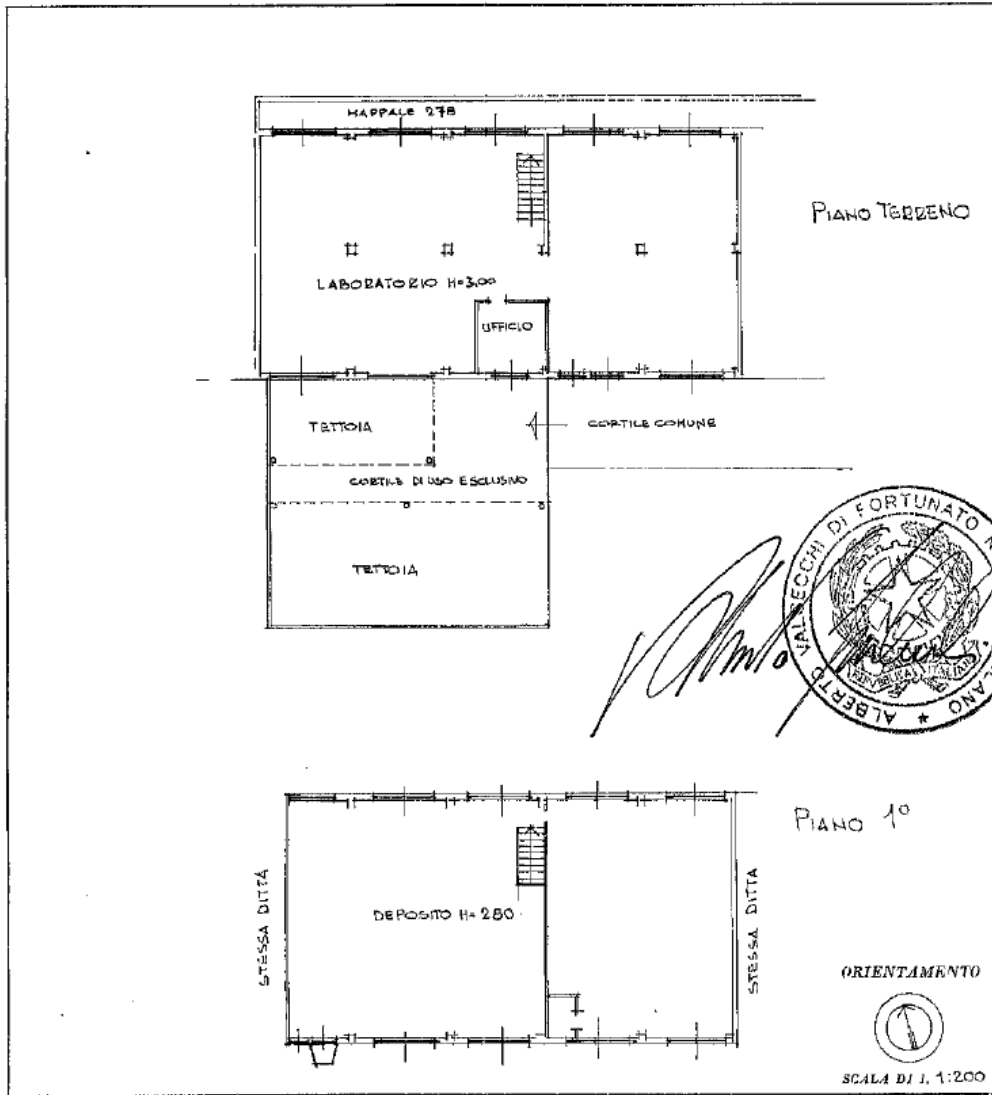
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO ARIOSTO 11 APRILE 1989, N. 39)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI. Via ARIOSTO 149.
Ditta IMMOBILIARE LEGIO S.R.L. CON SEDE IN MILANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA PROV. N°	701785 49132
LA PRESENTE PLANIMETRIA ANNULLA E SOSTITUISCE LE DATI IMMOBILIARI PARTITA 12935 - FOGGIO 7 MAPPALE 178 SUBALTERNI 2-3	
PORZIONE B 12	

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE PALMARESE (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di MILANO
DATA 2-12-1985
Firma: Giuseppe Palmarese



Luigi Sabbioni
Luigi Sabbioni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio: 7 - Particella: 178 - Subalterno: 12 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. 487 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 51)

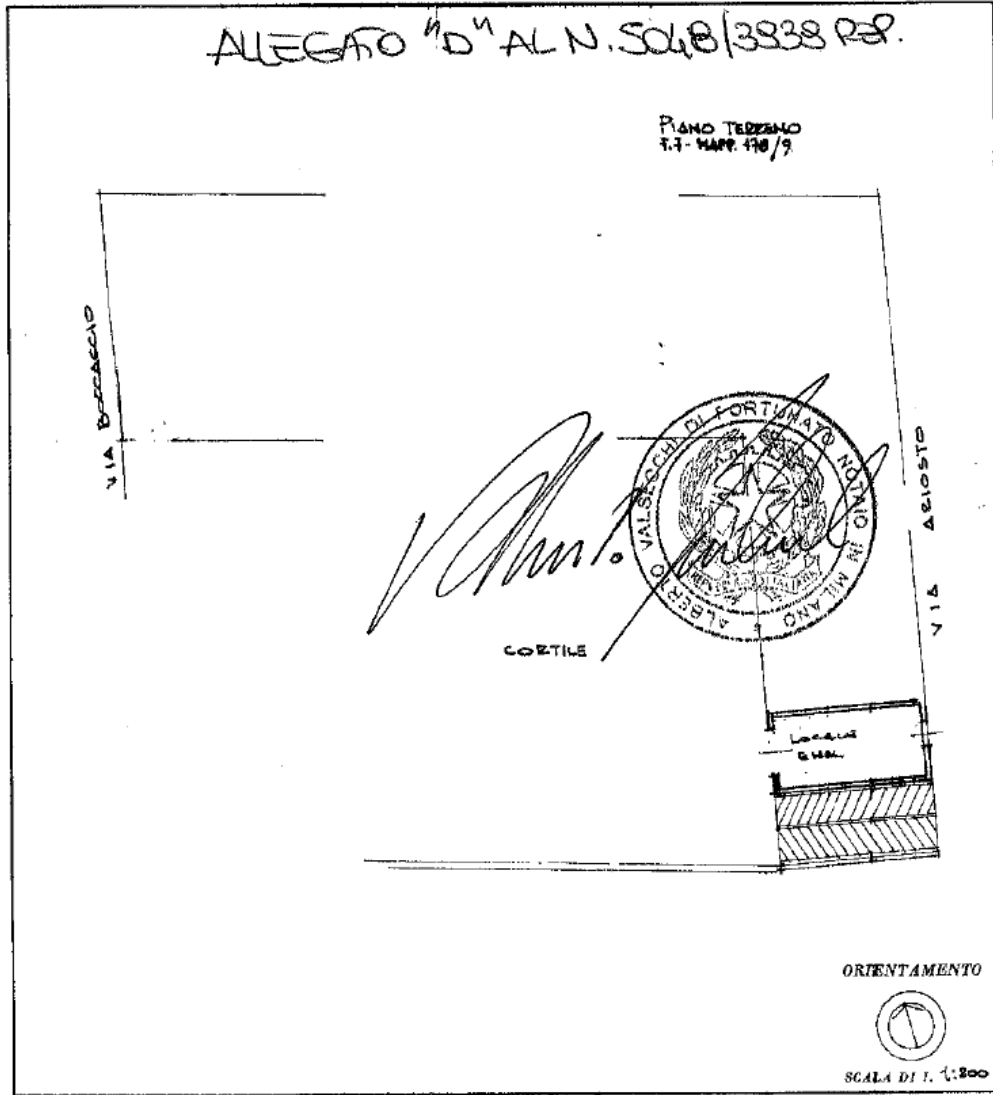
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SESTO S. GIOVANNI Via ARIOSTO 149

Ditta IMMOBILIARE IRECO S.p.A. CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

ALEGATO "D" AL N. SOG. B/3838 RSP.

PIANO TERZINO
T.T. MAP. 138/9



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PROT. N°
7
178
9

Compilata dal Geom. GIUSEPPE PALMARESE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Milano

DATA 26-7-1985

Firma: Palmaresse Giuseppe



Vertical handwritten signatures and notes on the right margin.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Particella: 178 - Subalterno: 9 -
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 149 piano: T;

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO "E" AL N. 5048/3938 REP.

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. tel. (0.90 euro)



N=5048300

E=1518500

Particella: 278

Nanni Gianni Salamone

*Carriera Selettiva
Riquadro Esatto*



Comune: SESTO SAN GIOVANNI
Foglio: 7

Dimensione cartice: 287.000 x 189.000 metri

28-Apr-2021 12:31:3
Prof. n. T189600/2021

ALLEGATO "F" AL N. 5048/3838 REP.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Territorio e Lavori pubblici

Titolo 6 Classe 1 Fascicolo 16/2021

Pratica numero URB/2021/00007/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la domanda del Sig. Fradegrada Andrea (C.F. FRDNDR82L081690V), presentata in data 15/02/2021 con Prot. Gen. n. 2020/16122, intesa ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica alla data odierna delle aree censite al Catasto di questo Comune con i mappali: foglio n. 7, mappale n. 278

Viste le prescrizioni urbanistiche del **P.G.T.**, strumento urbanistico vigente alla data, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 16/07/2009 avente oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio" e pubblicato sul BURL n. 44 del 04/11/2009, successivamente rettificato con "Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la rettifica al Piano di Governo del Territorio" pubblicato sul BURL n. 13 del 30/03/2011, nonché variato con "Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la variante e precisazioni normative delle norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio" pubblicato sul BURL n. 48 del 30/11/2011, e variato in ultimo con Variante SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 20 del 17/04/2019; pubblicato sul BURL n. 39 del 25/09/2019;

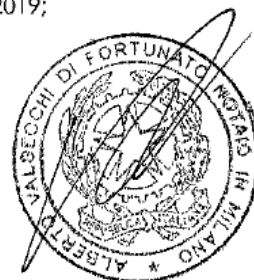
Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i suddetti mappali sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 7: mappale n. 278

➤ **Art. 16 N.T.A.** del Piano delle Regole "Ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva";



Si riporta infine quanto dichiarato dal Servizio Tutela Ambientale – Ufficio Bonifiche del Settore Ambiente a seguito della richiesta di verifica dello stato delle aree:

"Facendo riferimento alla vostra nota Rif. CDU Prot. n° 16385/2021 del 16/02/2021, si informa che, per quanto concerne l'area in oggetto, allo stato attuale non si sono verificati eventi tali da richiedere l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. o del D.M. 471/99, non risultano vincoli e/o limitazioni derivanti da operazioni di bonifica e/o interventi di messa in sicurezza eseguiti ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. o del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99."

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Geom. Maffini Silla

Responsabile del procedimento: Arch. Marco Angioletti



Investimento immobiliare

Via Casiraghi n° 422

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 04/08/2021 Ora 10:20:18

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T66271 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 31243

Registro Particolare 20848

Data di presentazione 08/03/2021

Documento composto da 43 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRSMNC61S67G702M

Firmatario Notaio

Scadenza 03/08/2023

REPERTORIO N. 149971

RACCOLTA N. 14898

V E N D I T A S O G G E T T A A D I V A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno due del mese di marzo.

2.03.2021

In Milano, viale Tunisia n.42.

Innanzi a me Dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE

- MALERBA ALESSANDRO, nato a Milano il 21 dicembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, via Monte Rosa n.21, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Amministratore unico della Società:

- "SESTILIA S.R.L.", con sede in Milano, via Monte Rosa n.21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09237720967, numero R.E.A MI-2077583, capitale sociale Euro 100.000 (centomila)

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

PARTE ACQUIRENTE

- NOVARESI JACOPO, nato a Milano il giorno 10 novembre 1984, residente a Sesto San Giovanni, Via Padre Ravasi n.18, codice fiscale NVR JCP 84S10 F205I

e

- CURTI JESSICA TABATA, nata a Segrate il giorno 24 agosto 1991, residente a Sesto San Giovanni, Via Padre Ravasi n.18, codice fiscale CRT JSC 91M64 I577D, coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

Detti Componenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo,

Premesso che

1) la società "SESTILIA S.R.L." in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 2016 rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, registrato a Milano 2 il 14 ottobre 2016 al n.51879 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 17 ottobre 2016 ai nn.116383/73867, ebbe ad acquistare dalla Società "DAL CIN GILDO Spa" con sede in Milano, via Della Moscova n.10, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00767140155, un compendio immobiliare della superficie catastale di mq 5940 sito in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, viale Fratelli Casiraghi n.422, già censito al foglio 7, mappali graffati:

16 sub.501 - 224 sub.501 - 249 sub.501 - 250 - 251 categoria D/7, Rendita Catastale Euro 34.370,00

Confini del tutto in un sol corpo e riferito al vigente Estratto di mappa catastale:

ragioni ai mappali 470, 300, 252, 17, 18, 366, 74, 75, 436, 476, viale Fratelli Casiraghi.

2) Il vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni, appro-

vato con Deliberazione C.C. n.32 del 16 luglio 2009 (pubblicato sul BURL n.44 del 4 novembre 2009, successivamente variato e in ultimo oggetto di "Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti PGT non costituenti variante", approvata con Deliberazione C.C. n.11 del 16.2.2015 (pubblicata sul BURL n.12 del 18 marzo 2015), include l'area sopra indicata nella Città Consolidata, all'interno del tessuto edilizio consolidato e, più in particolare, in ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva, disciplinato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., rubricato "ambito residenziale da riconversione produttiva".

3) L'area di cui trattasi risulta, seppure in minima parte, interessata dal vincolo sovraordinato di "rispetto pozzi civili" ex art.94 D.Lgs. 94 D.Lgs. n.152/2006;

fatta eccezione per quanto sopra, l'area non è interessata da ulteriori vincoli ambientali, ad eccezione degli interventi necessari previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. ai sensi dell'art.242 o 242 bis, nè vincoli paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici od altri previsti da leggi speciali e non è compresa nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

4) la società DAL CIN GILDO SPA (proprietaria ed originaria dante causa dell'area fino al 12 ottobre 2016) ha dapprima presentato proposta preliminare di Piano Attuativo, protocol-

lata in data 17 aprile 2014 e successivamente integrata in data 31 ottobre 2014, che è stata favorevolmente valutata dagli uffici comunali.

In data 26 agosto 2015, P.G. n.56279, ha quindi presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo all'area di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.12/2005 definitivamente approvato con D.G.C. n.144 del 10 maggio 2016 e in data 29 novembre 2016 con atto rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, registrato a Milano a Milano 2 il 2 dicembre 2016 al n.61821 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, è stata stipulata col Comune di SESTO SAN GIOVANNI, Convenzione Urbanistica da parte della società "SESTILIA S.R.L." (subentrata nella proprietà del compendio immobiliare come da comunicazione inoltrata al Comune prot.n. 74372 del 26 ottobre 2016 finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento della s.l.p. esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale) e successivo atto unilaterale di vincolo non aedificandi in data 18 settembre 2017 mio rep.n. 143090/13631 registrato a Milano 2 il giorno 22 settembre 2017 al n.45380 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 25 settembre 2017 ai nn. 113010/72379, interessante l'area suddetta;

5) che a seguito di SCIA per demolizione prot.42349/2017 del 24 maggio 2017 e integrazione prot. 57736/2017 del 13 luglio 2017 con fine lavori prot.n.57736/2017 nonchè Permesso di Costruire Convenzionato per opere edilizie n. 264/2017 rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 8 gennaio 2018 e successive SCIA in variante per opere minori in data 29.6.2020, la società "SESTILIA Srl" ha provveduto alla realizzazione di un complesso residenziale di civile abitazione denominato "CASIRAGHI 422", nel rispetto tra l'altro della normativa antisismica di cui alla L.R. n. 33/2005 avente accesso da viale Fratelli Casiraghi n.422 identificato in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 488 e composto da tre corpi di fabbrica identificati come - Palazzina "A" composta di quattro piani fuori terra, - Palazzina "B" composto di sei piani fuori terra e - Palazzina "C" composta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato comune e ad un corpo di Fabbrica denominato "D" che ospita locali di accoglienza e di servizio;

6) per detto complesso edilizio a seguito di tipo mappale prot.n.70157 del 28.2.2020 sono stati soppressi i mappali 16-224- 249- 250 e 251 tutti del foglio 7 ed è stato costituito il nuovo ed unico mappale 488.

7) la società "SESTILIA S.R.L." ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni, segnalazione certificata per fine lavori in data 19 ottobre 2020 prot.83730 corredata per le unità ad uso abitativo e pertinenze da segnalazione certificata per l'agi-

bilità con la documentazione di cui all'articolo 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'articolo 3 comma 1 lettera i) del Decreto Legge 25 novembre 2016 n.222, presentata allo Sportello Unico per l'attività Edilizia del Comune di Sesto San Giovanni Protocollo generale 83730/2020.

8) La società "SESTILIA S.R.L." a seguito della realizzazione del Complesso ha presentato all'Ufficio Provinciale di Milano - Comune di Sesto San Giovanni Catasto Fabbricati in data 5 agosto 2020 prot.MI0207898 scheda di costituzione di unità afferenti edificate su area urbana in forza della quale l'intero complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica "A" - "B" - "C" e "D" oltre a piano interrato , comprensivo di Beni Comuni Non Censibili, Beni Comuni Censibili ed una Cabina Elettrica risulta attualmente insistente sull'unico mappale 488 del foglio 7 e identificato al Catasto Fabbricati come segue:

sub.1 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni del complesso - corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali percorsi pedonali;

sub.2 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "A" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-S1;

sub.3 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "B" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1;

sub.4 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "C" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1;

sub.5 - cabina Elettrica ad uso condominiale,
da sub.6 a sub.63 ambo compresi cat. A/2 - n.58 (cinquantotto) abitazioni;

da sub. 64 a sub.128 ambo compresi cat.C/6 - n.65 (sessanta-cinque) box

da sub. 129 a sub.195 ambo compresi cat.C/2 - n.67 (sessanta-sette) locali deposito/cantine;

sub.196 e sub.197 beni comuni censibili costituenti il corpo "D" locali di deposito e magazzino;

9) per la costruzione del complesso, Banca Intesa Sanpaolo ha concesso alla società venditrice un mutuo fondiario di Euro 11.000.000 (undicimilioni) con atto in data 31 maggio 2018 mio rep.n. 144494/13887, registrato a Milano 2 il giorno 1 giugno 2018 al n.27054 serie 1T a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 per Euro 22.000.000 (ventiduemilioni) sull'area di risulta a seguito demolizione dei precedenti fabbricati;

10) con atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 2020 ai nn.146543/93900, a carico del-

la cabina elettrica ubicata a piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al foglio 7, map-pale 488, subalterno 5, viale Fratelli Casiraghi - P.T - cat. D/1, Rendita Catastale Euro 54 (Bene Comune Censibile del Condominio di Viale Fratelli Casiraghi n.422), ed a favore della società "e-distribuzione S.P.A." con sede in Roma, e' stata costituita Servitu' di Elettrodotto con durata indeterminata a decorrere dalla data del 26 novembre 2020 per tutto il tempo necessario ad "e-distribuzione SPA" per esercire quelle apparecchiature installate o da installare, necessarie per la consegna, trasformazione e distribuzione di energia elettrica all'utenza, con obbligo a carico della "Concedente" della manutenzione ordinaria e straordinaria;

11) con atto a mio rogito in data 26 novembre 2020 rep.n. 149427/14757, registrato a Milano 2 il 3 dicembre 2020 al n.96359 serie 1T e annotato in data 10 dicembre 2020 ai nn.142065/25513 (erogazione parziale), nn.142066/25514 (riduzione di somma), nn.142067/25515 (frazionamento in quota) e ai nn.142068/25516 (restrizione di beni), si è proceduto al Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 1-2-3-4-5-16-20-24-

27-28-29-32-35-38-40-41-42-54-57-59-78-88-90-91-94-107-110-

113-114-115-120-121-123-126-130-136-138-139-140-149-155-156-

167-179-183-192-193-196 e 197;

12) con atto a mio rogito in data 17 dicembre 2020 rep.n.

149611/14813 registrato a Milano 2 il 21 dicembre 2020 al

n.103100 serie 1T e annotato in data 13 gennaio 2021 ai

nn.3209/733 (erogazione parziale), ai nn.3210/734 (riduzione

di somma), ai nn. 3211/735 (frazionamento in quota), ai

nn.3212/736 (restrizione di beni), si è altresì proceduto al

secondo Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune al-

tre unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra

le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta

presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno

2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte

nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 48-159-160-169-

170;

13) con atto a mio rogito in data 22 febbraio 2021 rep.n.

149942/14878, registrato a Milano 2 il 24 febbraio 2021 al

n.16668 serie 1T, in corso di annotamento, si è altresì proce-

duto al terzo Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcu-

ne altre unità immobiliari che non garantiscono quote di mutu-

o, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di

Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più preci-

samente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella

488 subb. 181 - 63 - 93 - 122 - 80 - 182 - 55 - 161 - 30;

14) che la Parte Venditrice, sta procedendo al trasferimento del complesso per singole unità immobiliari e a tal fine ha predisposto il Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle di ripartizione millesimale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 27 novembre 2020 mio rep.n.149430/14760, registrato a Milano 2 il 4 dicembre 2020 al n.96974 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 4 dicembre 2020 ai nn.140564/89813, unitamente alle planimetrie generali;

15) che in data 5 luglio 2018 con contratto preliminare registrato a Milano 2 in data 12 luglio 2018 al n. 4297 Esatti Euro 1164 (millecentosessantaquattro), le cui clausole, per quanto non espressamente previsto e modificato col presente atto, qui si intendono riportate e trascritte, la società "SESTILIA S.R.L.", debitamente rappresentata, prometteva di vendere l'unità infradescritta al signor NOVARESI JACOPO che ha manifestato l'intenzione di acquistare in parti uguali unitamente al proprio coniuge signora CURTI JESSICA TABATA che accetta

tutto ciò premesso

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto

i comparenti, a perfezionamento di precedenti intese,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società "SESTILIA S.R.L." come sopra rappresentata, vende ai signori NOVARESI JACOPO e CURTI JESSICA TABATA che accettano ed acquistano in parti uguali tra loro, in comune pro-

indiviso, in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale avente accesso da viale Casiraghi n.422 indicato in premessa, la piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in calce al presente atto.

A migliore identificazione di quanto venduto si allegano al presente atto in unico plico sotto la lettera "A", planimetrie catastali rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto; parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto e conferma che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di contratto è conforme ai dati catastali e alla rappresentazione grafica delle planimetrie allegate, regolarmente depositate in Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale con riferimento all'insussistenza di difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di proprietà delle parti ed enti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti a quanto in oggetto, ai sensi dell'art.1117 C.C. sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio vigente fatta avvertenza che costituiscono "Beni Comuni Non Censibili":

- il sub.1 del foglio 7 mappale 488 - P.T/S1 (corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali, percorsi pedonali - comuni a tutti i subalterni);

- il sub.2 del foglio 7 mappale 488 - P.T-1-2-3-4-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-S1)

- il sub.3 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

- il sub.4 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

e Beni Comuni Censibili:

- il sub.5 - del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.D/1 - cl.1701 - Rendita Catastale Euro 54 (Cabina Elettrica ad uso condominiale)

- il sub. 196 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 30 - Rendita Catastale Euro 65,07 (locale di deposito comune)

- il sub. 197 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 69 - Rendita Catastale Euro 149,67 (magazzino comune) in ragione di millesimi generali 28,12 (per l'appartamento), di millesimi 0,59 (per la cantina) - di millesimi 0,67 (per il box sub.104) e di millesimi 0,78 (per il box sub.118)

come meglio risulta dalla tabella dei millesimi generali come sopra allegata con l'elaborato planimetrico generale, al Regolamento di Condominio che parte acquirente dichiara di conoscere per averne ricevuto copia e si impegna ad osservare per sè ed aventi causa, quali veri e propri oneri reali, afferenti lo stabile nel suo complesso con particolare riferimento a quanto riprodotto agli articoli 7.B - DIVIETI - e all'art.14

RISERVE DI FACOLTA'.

Si precisa che:

- con il primo atto di vendita ed a seguito della costituzione del Condominio di Sesto San Giovanni, Viale Casiraghi n. 422 la Cabina Elettrica (sub.5 del foglio 7 mappale 488) e i locali deposito e magazzino (subb.196 e 197 del foglio 7 mappale 488) verranno regolarmente intestati al Condominio "Casiraghi 422", con sede in Sesto San Giovanni;

- dalle parti comuni restano esclusi i giardini al piano terra, di proprietà esclusiva degli appartamenti cui afferiscono come risultante dai singoli atti di trasferimento, gravati da servitù di accesso per la manutenzione dei pozzi perdenti delle acque meteoriche ubicati in alcuni giardini privati, come specificatamente indicato all'art.6 del Regolamento di Condominio.

2) Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 561.703,05 (cinquecentosessantunomila settecentotre virgola zero cinque) (di cui Euro 25.500 - venticinquemilacinquecento - per il box ad uso autorimessa pertinenziale sub.104 ed Euro 25.500 - venticinquemilacinquecento - per il box ad uso autorimessa pertinenziale sub.118 ed Euro 16.703,05 - sedicimila settecentotre virgola zero cinque - per opere extra-capitolato approvate da parte acquirente) oltre I.V.A. come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e del D.L. 4 luglio 2006, n.223 art.35 comma 22, convertito con Legge 4 ago-

sto 2006 n.248, le parti, previo richiamo da parte di me notaio della responsabilità penale per il caso di dichiarazione mendace, dichiarano quanto segue:

- che detto prezzo di Euro 561.703,05 (cinquecentosessantunomila settecentotré virgola zero cinque) oltre I.V.A. al 4% (quattro per cento) di Euro 21.448,12 (ventunomila quattrocentoquarantotto virgola dodici) e al 10% (dieci per cento) di Euro 2.550 (duemilacinquecentocinquanta) (sul prezzo di Euro 25.500 - venticinquemilacinquecento - riferibile al secondo box pertinenziale distinto con il sub. 104) e così complessivamente per Euro 585.701,17 (cinquecentoottantacinquemila settecentouno virgola diciassette) è stato pagato con le seguenti modalità di pagamento:

Euro 86.600 (ottantaseimilaseicento) mediante n.2(due) assegni bancari tratti in data 5 luglio 2018 su Unicredit - Filiale di Milano, Piazza Gae Aulenti 3 (Torre A) all'ordine SESTILIA SRL e precisamente:

n.3697452519 - 07 di Euro 80.000 (ottantamila) e n.3697452520-08 di Euro 6.600 (seimilaseicento);

Euro 165.000 (centosessantacinquemila) mediante n.3 (tre) bonifici bancari effettuati da Banca Unicredit Filiale di Milano - Garibaldi a favore SESTILIA SRL di Euro 55.000 (cinquanta-cinquemila) cadauno e precisamente in data 5 dicembre 2019 (TRN 1101193390224883,) in data 7 gennaio 2019 (CRO 1101190070217272), e in data 23 maggio 2019 (CRO

1101191430171902);

Euro 10.754 (diecimila settecentocinquantaquattro) mediante

n.3(tre) bonifici bancari effettuati da IW BANK

a favore SESTILIA SRL e precisamente:

di Euro 8.556,29 (ottomilacinquecentocinquantasei virgola ventinove) in data 18 ottobre 2019 (TRN

0308399570129100480160020700IT)

di Euro 2.085,14 (duemilaottantacinque virgola quattordici) in data 22 novembre 2019 (TRN 0308319261232509480160020700IT)

e di Euro 112,57 (centododici virgola cinquantasette) in data

15 settembre 2020 (TRN 0308300631925810480160020700IT) Euro

184.434,73 (centoottantaquattromila quattrocentotrentaquattro virgola settantatre) a saldo in data odierna mediante n. 3

(tre) assegni circolari emessi in data 2 marzo 2021 da UBI

BANCA - IW BANK e precisamente:

n. 7200245514-07 di Euro 28.050 (ventottomilacinquanta) n.

7200245513-06 di Euro 26.520 (ventiseimilacinquecentoventi) e

n. 2200215086-04 di Euro 129.864,73 (centoventinovemila ottocentosessantaquattro virgola settantatre) tutti all'ordine SE-

STILIA S.R.L.,

e quanto ai residuali Euro 138.912,44 (centotrentottomila novecentododici virgola quarantaquattro) (costituenti il residuo

importo in linea capitale, della quota LOTTO n.40 MUTUO N.

0655010988756 di frazionamento di originari Euro 140.000 (centoquarantamila) del mutuo concesso da Banca Intesa San Paolo

Spa meglio in premessa descritto, garantito dall'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn.71556/12464, che dichiarano espressamente di confermare e mantenere ai sensi dell'art.1275 c.c. come a suo tempo iscritta in forza del richiamato contratto di mutuo, successivamente annotata di atto di erogazione parziale in data 4 luglio 2018 al n.14266 particolare e in corso di annotamento di frazionamento in quota a seguito dell'atto in data 17 dicembre 2020 mio rep.n. 149611/14813 in corso di registrazione, vengono accollate da parte venditrice a parte acquirente che accetta di pagare le residue rate di ammortamento, previa notifica, direttamente all'Istituto mutuante di cui sopra, alle consuetudinarie scadenze mensili, a far tempo dalla prossima scadenza del 1 aprile 2021, con subentro in ogni obbligazione assunta dal suo dante causa nei confronti dell'Istituto mutuante, con liberazione degli impegni della impresa costruttrice quale accollo di tipo privato.

Ai fini del precitato accollo la parte acquirente dichiara di eleggere domicilio in Sesto San Giovanni, viale Casiraghi n.422 e, in difetto, presso la Segreteria del Comune di SESTO SAN GIOVANNI e al domicilio così eletto Banca Intesa Sanpaolo potrà notificare qualsiasi atto sia giudiziale che stragiudiziale sia di cognizione che di esecuzione.

Dichiara inoltre di accettare tutte le condizioni e gli obblighi relativi al mutuo accollato, così come rivenienti dal con-

tratto di mutuo di cui all'atto in premessa citato e relativo documento di sintesi che dichiara di conoscere per averne ricevuto copia da parte venditrice.

- che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto e precisamente:

"SIGEST SOLUZIONI IMMOBILIARI S.P.A. O IN BREVE SIGEST S.P.A." con sede in Milano (MI) via Mauro Macchi n. 40, Partita I.V.A. 05886940963, iscritta al numero 1856180 del Repertorio Economico ed Amministrativo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano, che ha presentato la S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 al Registro delle Imprese di Milano in data 11 giugno 2013 al n. 196517/2013 di protocollo, il cui rappresentante che ha svolto la mediazione è il signor

- SACCA' MASSIMO, nato a Milano il giorno 8 aprile 1971, già iscritto al n. 9992 nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione, Camera di Commercio di Milano,

- che il corrispettivo della mediazione ammontante a Euro 27.250 (ventisettemiladuecentocinquanta) oltre IVA di Euro 5.995 (cinquemila novecentonovantacinque) e così complessivamente per Euro 33.245 (trentatremila duecentoquarantacinque) è stato pagato come segue:

in capo a parte acquirente per Euro 13.298 (tredicimiladuecentonovantotto) mediante assegno circolare di pari importo

n.5206157088 - 02 tratto in data 3 luglio 2018 su BANCA CONSU-
LIA - Filiale 03159 di Milano, all'ordine SIGEST spa, recante
la clausola di non trasferibilità
in capo a parte venditrice per Euro 19.194,90 (diciannovemila
centonovantaquattro virgola novanta) mediante n.4 (quattro)
bonifici bancari effettuati complessivamente per il maggior
importo di Euro 159.558,61 (centocinquantanovemila cinquecen-
tocinquantotto virgola sessantuno) (poichè comprensivo della
mediazione di altre unità immobiliari) effettuati da Banca In-
tesa Sanpaolo - con beneficiario Sigest Spa e precisamente:
COD.DISP.:011905060HR5JH in data 7 maggio 2019 di Euro
28.706,81 (ventottomilasettecentosei virgola ottantuno),
COD. DISP.:0119052908IAG4 in data 30 maggio 2019 di Euro
41456,45 (quarantunomila quattrocentocinquantasei virgola qua-
rantacinque)
COD.DISP.: 011907010A654P in data 2 luglio 2019 di Euro
39.413,69 (trentanovemila quattrocentotredici virgola sessan-
tanove) e
COD.DISP.: 011909180MBPJ3 in data 18 settembre 2019 di Euro
49.981,66 (quarantanovemila novecentottantuno virgola sessan-
tasei)
al netto della ritenuta di acconto dovuta di complessivi Euro
3.452,76 (tremilaquattrocentocinquantadue virgola settantasei)
come esposto nella fattura n.397 della Sigest Spa del 31 lu-
glio 2018.

3) Stante il pagamento come sopra effettuato, parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale sull'intero prezzo con quietanza delle somme come sopra percepite rilasciata alla parte acquirente la quale non si è avvalsa della normativa di cui alla Legge n.147 del 27.12.2013 (Deposito prezzo) di cui era edotta.

4) La vendita è inoltre eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, se legalmente esistenti e competenti anche per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 c.c., per situazioni di fatto o per titoli trascritti nel ventennio nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti all'oggetto di contratto, come sopra distinte col foglio 7 mappale 488 - subb.1 - 2 - 3 - 4 (Beni Comuni Non Censibili) e sub.5 (Cabina Elettrica ad uso comune condominiale gravata da servitù di Elettrodotto a favore di e-distribuzione Spa) nonchè subb. 196 e 197 (Beni Comuni Censibili ad uso deposito e magazzino).

5) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Complesso Immobiliare per edificazione fattane sulle originarie aree con sovrastanti fabbricati successivamente demoliti, acquistate in forza di atto di acquisto in data 12 ottobre 2016

con atto rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, meglio in premessa citato, dalla società "DAL CIN GILDO SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00767140155 ad essa pervenuti in forza di fusione per atto notaio Lebano in data 10 aprile 1990 rep.n.143974/15510 registrato a Milano il 26 aprile 1990 al n.9822 serie 1/A e trascritto a Milano il 23 ottobre 1990 ai nn.80345/57205 mediante incorporazione della società "IMMOBILIARE DALGER SRL" con sede in Milano, viale Bianca Maria n.31 codice fiscale 03406920151, a sua volta proprietaria anteriormente al ventennio, in forza di atto di compravendita stipulato a rogito del notaio Pietro Menchini di Milano in data 11 marzo 1957 rep.n.57915/1616, registrato a Milano in data 8 marzo 1957 al n.34119 mod 1 vol.1155.

6) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per i casi di evizione e molestia e garantisce di avere la libera ed assoluta disponibilità, il godimento ed il legittimo possesso di quanto venduto e che in relazione ai beni costituenti il Complesso Immobiliare non sono in corso o minacciate controversie giudiziarie di qualsiasi genere nè esistono diritti di prelazione di terzi o pretese di indennità a qualsiasi titolo; dichiara inoltre che gli immobili come sopra trasferiti sono liberi da qualsiasi eventuale privilegio fiscale, da pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa

come sopra accollata a parte acquirente per la quota di ripartizione n.40 - Mutuo 0655010988756 derivante dal secondo frazionamento del mutuo a seguito di atto in data 17 dicembre 2020 mio rep.n. 149611/14813 registrato a Milano 2 il 21 dicembre 2020 al n.103100 serie 1T

(svincolata dalle parti comuni del complesso in sede di primo frazionamento con atto in data 26 novembre 2020 mio rep.n. 149427/14757, registrato a Milano 2 il 3 dicembre 2020 al n.96359 serie 1T, annotato in data 10 dicembre 2020 ai nn.142067/25515);

nonchè della servitù ad uso cabina elettrica a carico del sub.5 e a favore della società "e-distribuzione Spa" costituita con il precitato atto del notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 2020 ai nn.146543/93900 e della servitù di ispezione dei pozzi perdenti ubicati nei giardini di proprietà degli appartamenti distinti con i subalterni 8 e 9 del foglio 7 mappale 488 come in premessa indicato e specificato nel Regolamento di Condominio vigente.

La parte venditrice nel dichiarare di essere in regola col pagamento di tributi, contributi erariali, provinciali e comunali inerenti gli immobili in oggetto e comunque aventi privilegio sugli stessi, si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse

avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data odierna nonchè a manlevarla da tutte le passività, sopravvenienze passive, situazioni negative, perdite, danni (diretti o indiretti, potenziali e/o attuali), rimborsi, oneri, costi di qualsiasi tipo, natura e ammontare derivanti da qualunque atto, fatto, evento o circostanza, elemento o situazione che sia difforme da quanto dichiarato e garantito col il presente atto.

La Parte venditrice garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari in contratto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

A tal fine la Parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte venditrice la documentazione tecnica e amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti.

7) La proprietà delle unità immobiliari, ad ogni effetto utile ed oneroso, si trasferisce da oggi a parte acquirente a cui carico sono tutte le spese, comprese quelle tecniche, inerenti e conseguenti a questo atto; possesso e materiale godimento decorrono dalla data di effettiva consegna.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di avere esaminato i beni in contratto, gli impianti e le strutture e le parti comuni alle quali ha diritto e di averli trovati conformi alle intese stabilite e comunque di proprio gradimento, a-

vendo la presente vendita valore di collaudo e di accettazione a tutti gli effetti e senza riserve, fatto salvo quanto riportato nel verbale di consegna in data 17 novembre 2020 e successivo integrativo in data 24 febbraio 2021 (sopralluogo).

8) La parte venditrice - a norma della L. 28.2.1985 n.47 e del T.U. 6.6.2001 n.380, garantendo la regolarità urbanistica e la piena commerciabilità delle unità immobiliari oggetto di contratto, dichiara che la costruzione delle medesime è stata eseguita in forza ed in conformità dei provvedimenti edilizi citati in premessa e che in data 19 ottobre 2020 prot.83730 è stata depositata la segnalazione certificata per l'agibilità corredata di tutta la necessaria documentazione allegata contenente anche la comunicazione di fine lavori; dichiara inoltre che gli spazi di parcheggio realizzati rispettano i parametri di cui all'art.41 sexies comma 1 L.n. 1150/1942 come modificato dall'articolo 12 comma 9 della L.n.246/2005.

9) Le parti dichiarano, inoltre, di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Legislativo in data 20 giugno 2005 n. 122, con riferimento alla consegna alla parte acquirente della polizza assicurativa indennitaria di durata decennale rilasciata da AXA ASSICURAZIONI in data 30 settembre 2020 Polizza n. 403016968 con decorrenza dal 30 settembre 2020.

10) Agli effetti della normativa sulla certificazione energetica, le parti si dichiarano edotte degli obblighi previsti dal D.Lgs. n.192/2005 (come modificato dal D.Lgs.n.311/2006 e

dal D.M. 22.11.2012); la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art.2 lettera f) D.G.R. Lombardia 31.10.2007 n.8/5773 e successive modificazioni e integrazioni, portate dalla Deliberazione n.8745 del 22.12.2008 nonché ai sensi della Legge Regionale n.10 del 29 giugno 2009, all'uopo si allega al presente atto sotto la lettera "B", attestato di prestazione energetica, omessa la lettura per dispensa dei componenti, previa dichiarazione della parte alienante che dalla data del rilascio della certificazione medesima non sono intervenute modificazioni del rendimento energetico ivi attestato e/o altre cause di decadenza di efficacia del certificato (classe energetica A3 - i.p.e. 46,18 Kwh/mq anno).

11) La parte acquirente, ai sensi della Legge n.549/1995, relativamente alle unità immobiliari in corso di acquisto distinte con i subalterni 10(appartamento) - 118 (box pertinenziale) e 153 (cantina pertinenziale) del mappale 488 del foglio 7, chiede i benefici fiscali di cui all'art.3, comma 131, per l'acquisto di abitazione principale ricorrendo le condizioni previste alla nota II bis art.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile oggetto di acquisto non è classato in categoria catastale A/1-A/8-A/9;
- di non essere titolare esclusivo nè in regime di comunione

col coniuge, di casa di abitazione nel Comune di Sesto San Giovanni ove è sito l'immobile acquistato, ove già risiede;

- di non essere titolare, nemmeno per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata già usufruendo dei benefici fiscali per la prima casa.

Infine la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile come sopra acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna sarà dovuta una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento) più gli interessi di mora.

Tale penalità, per il caso di decadenza, non si renderà applicabile qualora entro un anno dall'alienazione dell'immobile con il presente atto acquistato, l'alienante proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Parte acquirente dichiara che le autorimesse oggetto di acquisto sono pertinenze dell'abitazione da lei acquistata con il presente atto e di volersi avvalere degli incentivi fiscali previsti dall'art.16 bis comma 1 DPR 22.12.1986 n.917 e dell'art.11 DL in data 22.12.1012 n.83 (detrazione del 50% ai fini IRPEF) e degli incentivi fiscali per edifici antisismici,

qualora ne ricorrano le condizioni.

La società venditrice, previa ammonizione sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi della Circolare n.43/E del 18 novembre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, di avere rilasciato alla parte acquirente le certificazioni e dichiarazioni prescritte e di aver incluso le somme ricevute nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito.

12) La presente vendita è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze effettuata da impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento.

13) La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e di non avere eccezioni al riguardo, che il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è gravato da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari, costituenti il detto complesso, i servizi primari (fognatura, energia elettrica, acqua, telefono e simili); in ogni caso la situazione attualmente in fatto esistente quanto a luci, prese d'aria, vedute, prospetti, sporti, gronde, balconi, pluviali, condotti fognari verticali e orizzontali, distanze fra le costruzioni dai confini, sottoservizi urbanistici in genere nelle aree nude nonché ogni altra eventuale servitù, apparente e non apparente,

viene accettata come attualmente in fatto a titolo di reciproca servitù attiva e passiva anche per le necessarie manutenzioni e ispezioni e per la realizzazione degli interventi autorizzati e consentiti.

14) Parte acquirente si dichiara edotta della Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sestilia Srl stipulata con atto in data 29 novembre 2016 rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, e del successivo vincolo unilaterale d'obbligo edilizio di cui all'atto in data 18 settembre 2017 mio rep.n.143090/13631, meglio citati in premessa, interessanti il complesso immobiliare in oggetto, e dichiara di essere esplicitamente edotta di tutti gli obblighi ivi assunti nei riguardi del Comune che si impegna ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa.

15) La parte venditrice, salvi i diritti della parte acquirente, si riserva la facoltà di modificare l'originario progetto, il percorso degli impianti e delle reti tecnologiche, nonché la destinazione delle parti comuni (anche attribuendone la proprietà o l'uso esclusivo a singoli condomini o a terzi), il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, nonché di definire, concordare e regolamentare, a suo insindacabile giudizio i rapporti di confine e di vicinato, le obbligazioni, destinazioni, limitazioni e vincoli, stipulando atti e convenzioni sia con il Comune di Sesto San Gio-

vanni, sia con proprietà vicine, con enti autorizzati all'erogazione di pubblici servizi e compiere ogni atto che riterrà opportuno per la tutela della proprietà e per il buon funzionamento del condominio e dei suoi servizi, anche con facoltà di modificare il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'intero complesso, limitatamente all'ipotesi in cui ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o formali ivi contenuti, previa apposita informativa ai singoli condomini ed eventuale assemblea. L'esercizio di tali diritti da parte della Società venditrice non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini, e la Società venditrice viene espressamente delegata irrevocabilmente in tale senso nel reciproco interesse delle parti.

16) Parte venditrice è altresì autorizzata a stipulare contratti di assicurazione contro i rischi da incendio - scoppio - responsabilità civile e quant'altro necessario nonché alla nomina dell'Amministratore del Condominio per i primi due anni di esercizio individuando persona di provata esperienza e professionalità.

RISERVE DI FACOLTA'

a) E' riservato alla società venditrice il diritto a titolo gratuito, per il periodo necessario alla vendita dell'intero

complesso, di mantenere e/o installare targhe ed insegne relative alla vendita, sulle murature interne delle parti comuni, nonchè sulle parti comuni esterne e sulle coperture del fabbricato del complesso immobiliare.

b) E' riservato alla Società venditrice il diritto di usufruire a titolo gratuito ed in via esclusiva, spese di riscaldamento- condizionamento energia elettrica comprese, fino al 31.12.2021, della sala comune condominiale e dei relativi servizi igienici, con proroga gratuita già concessa fino al 30 giugno 2022, per ivi allestire l' ufficio vendita degli appartamenti ancora invenduti; si da atto che oltre il 30 giugno 2022 il condominio non potrà negare alla Sestilia Srl tramite suoi incaricati alle vendite l'utilizzo esclusivo della sala previo un accordo economico sui rimborsi di consumi elettrici e di riscaldamento, già forfettariamente identificati in Euro 250 (duecentocinquanta) mensili per ulteriori 6 (sei) mesi.

17) La parte acquirente chiede altresì di potersi avvalere del diritto di detrarre in sede di registrazione l'importo di Euro 400 (quattrocento) già versati all'atto della registrazione del contratto preliminare in premessa citato.

18) INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI

I componenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa ai sensi dell'articolo 13 D.Lgs. 196/03 e del Regolamento UE/2016/679 inerente i propri diritti in relazione al trattamento dei dati e alla loro conservazione, anche dopo la cessa-

zione del rapporto contrattuale, per l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti connessi o derivanti dalla conclusione del rapporto stesso esprimendo, laddove necessario, il proprio consenso al trattamento di categorie particolari di dati eventualmente richiesti.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale con accesso da Viale Casiraghi n.422 denominato "CASIRAGHI 422":

- - appartamento sito al piano terra dell'edificio B numero interno T.1, composto di quattro locali oltre cucina doppi servizi, lavanderia, disimpegni, loggia e giardino privato su tre lati, con annessi pertinenziali cantina numero interno 49-50 e n.2(due) boxes numeri interni 55 e 41 al piano primo sottostrada dell'edificio B.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 488 come segue:

sub. 10 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.T - z.c U - cat.A/2 - cl. 5 - vani 7 - Rendita Catastale Euro 1.120,71 (l'appartamento col giardino privato di pertinenza)

sub. 153 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c U - cat.C/2 - cl. 3 - mq 17 - Rendita Catastale Euro 31,61 (la cantina)

sub. 104 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/6 - cl.7 - mq 15 - Rendita Catastale Euro 113,88 (il box

int.41)

sub. 118 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U -
cat.C/6 - cl.7 - mq 17 - Rendita Catastale Euro 129,06 (il box
int.55)

giusta schede di accatastamento in data 5 agosto 2020 prot.n.
MI0207898 come sopra allegate in unico plico al presente atto
sotto la lettera "A".

COERENZE dell'appartamento col giardino annesso: parti comuni
sub.1, mappali 18 - 366 - 14 e 68 di proprietà di terzi, altra
unità immobiliare sub.11, corridoio comune e scala comune
sub.3; della cantina: box subalterni 99 e 100, corridoio comu-
ne sub.3, altre cantine subalterni 151 e 152, corridoio comune
di accesso sub.3 e altra cantina sub.154; del box sub.118:
corridoio comune ed enti comuni sub.1 per tre lati, altro box
sub.119; del box sub.104: corsello di manovra comune sub.1,
altri box subalterni 105 e 106, corridoio comune sub.1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa
avutane dai comparenti.

Ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e lo sot-
toscrivono alle ore diciotto e dieci minuti.

Consta di otto fogli, dattiloscritti e scritti da persone di
mia fiducia sopra trenta intere facciate e parte della tren-
tunesima sin qui.

F.to:

Alessandro Malerba

Jacopo Novaresi

Curti Jessica Tabata

Monica Barsotti notaio

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

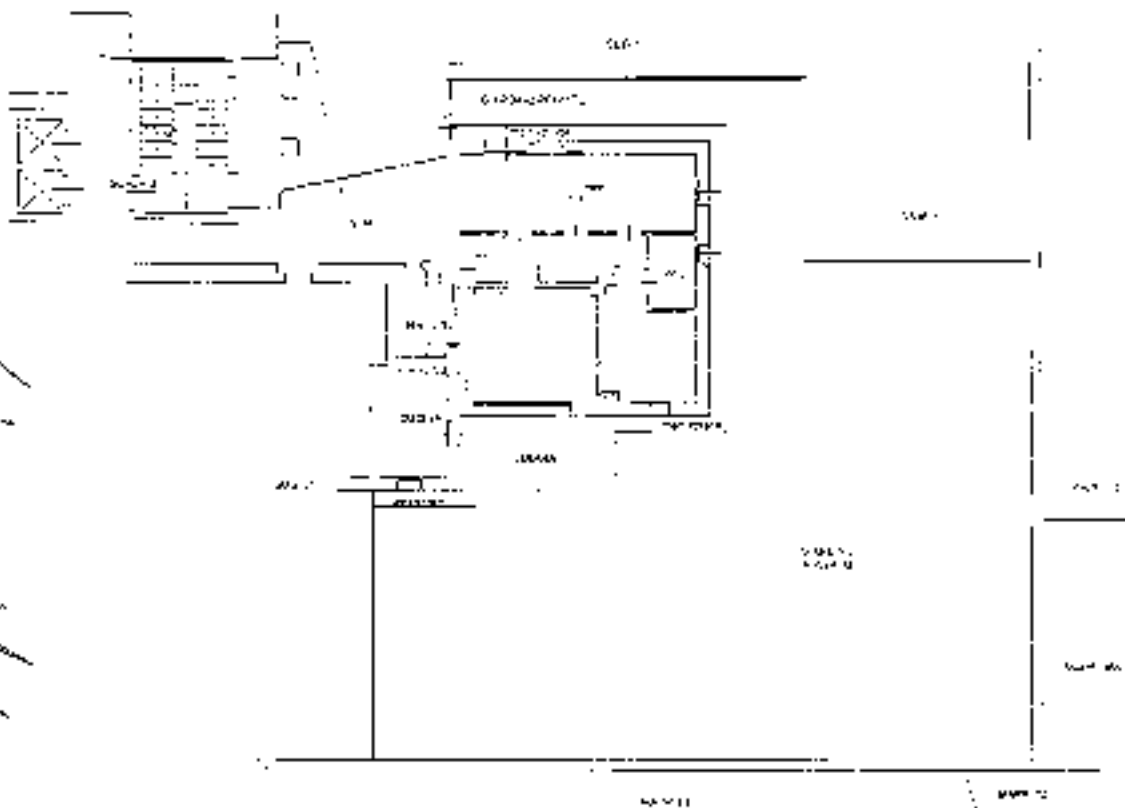
Prodotto in conformità a MI0107595 del 05/08/2020
Cognome del proprietario: **DI GIOVANNI**
Piano: **PIANO TERRA**

Sezione: **Castellina Grotte**
Foglio: **7**
Particella: **448**
Subalterno: **10**

Disegnato da:
Creschi Innocenzo
Scritto all'albo:
Geometri
Firma: **ELIAB**

N. 2882

PIANO TERRA
H=M 2,63



Allegato n° 1 al cap. n. 249972/14898

Art. 07/08/2010 - 01/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Foglio: 7 - Particella: 448 - Subalterno: 10

Stefano Di Giovanni
Elisabetta Di Giovanni
Firma del proprietario
Firma del coniuge
Firma del notaio



Disposizione protocollata n. M10707897 del 07/08/2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Sesto San Giovanni
Viale Fratelli Casiraghi

civ. 422

Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 488
Subalterno: 153

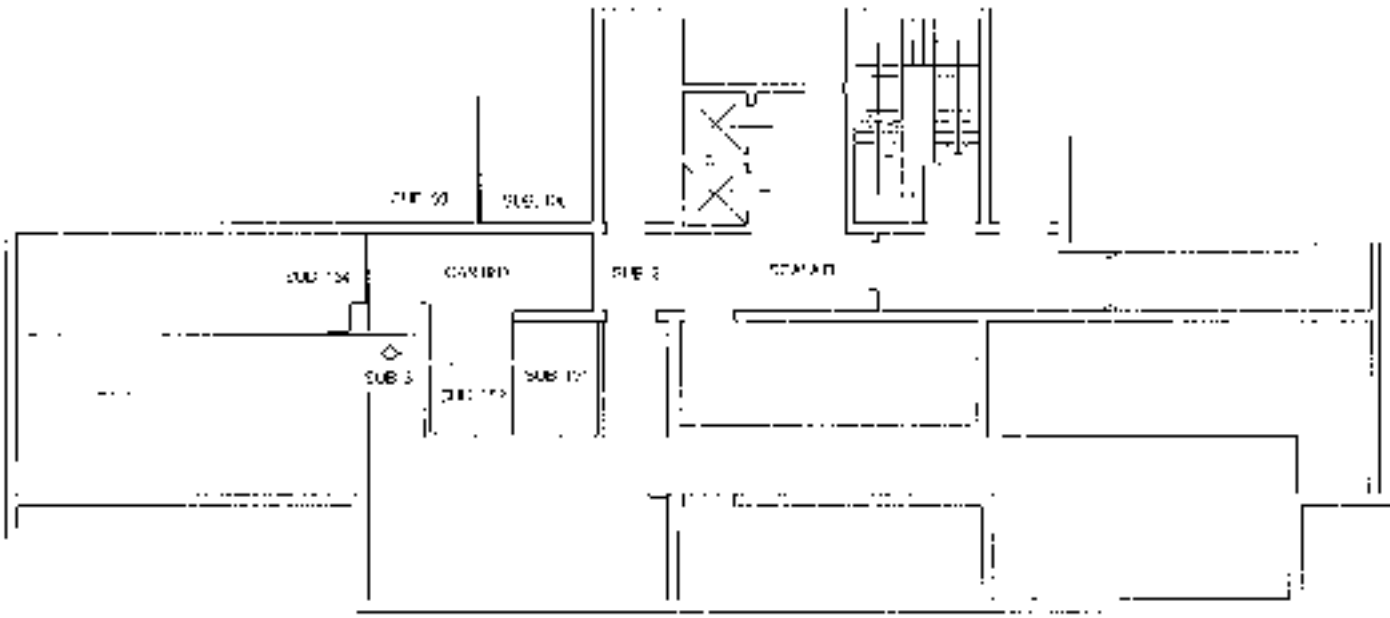
Compilata da:
Cromola Cristiano
Tecnico all'atto:
Geometri

Prov. Milano

N. 08827

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:233

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=m 2,35



Alfredo Galati
Luca Neri
Geometri
Alfredo Galati

Catasto dei Fabbricati - Seregno al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio: 7 - Particella: 488 - Subalterno: 153

Altra planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Esibizione protocollo n. MI0707898 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casaregna

civ. 422

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 104

Compilata da:

Cresoli Cristiano

Territ. all'albo:

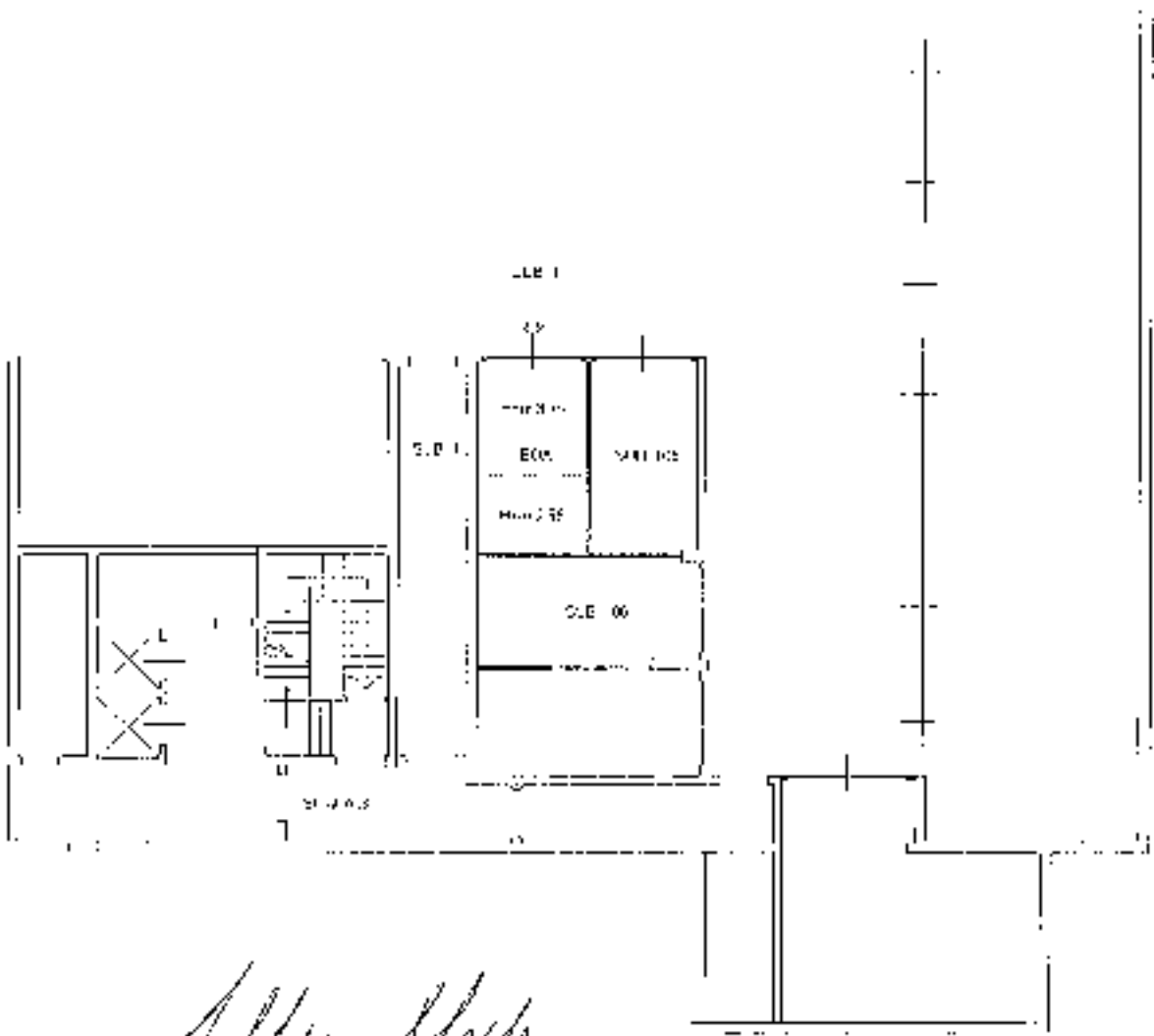
Geometri

Prov. Milano

n. 30023

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Alfredo Gelsi
Luca Varaschi
Carlo Farnicciola

[Signature]



Forma planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simbazione n. 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Foglio: 7 - Particella: 488 - Subalterno: 104

Formazione planimetria n. 140207898 del 05/05/2020

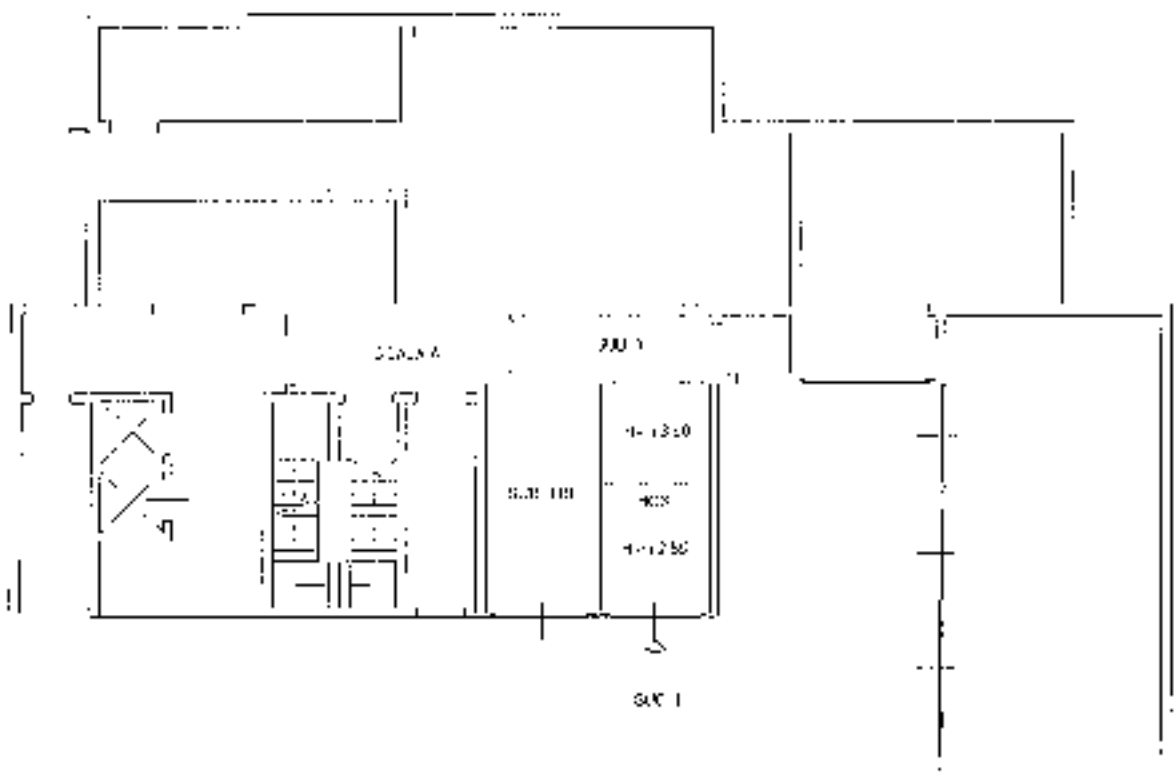
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Sesto San Giovanni
Viale Fratelli Casaraga civ. 422

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Grenoli Cristiano
Foglio: 7	Isritto all'albo:
Particella: 438	Gonnetta
Subalterno: 118	Prov. Milano
	X. 0337

Planimetria
Cobeda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Alfredo G. G.
Jacopo G. G.
Comune Sesto San Giovanni

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Altra planimetria in atto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/01/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Foglio: 7 - Particella: 438 - Subalterno: 118 - VIALE FRATELLI CASARAGA, 422 - 20137 MILANO

Allegato "B" al Rap. n. 149972/14898




ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari: _____ di cui è composto l'edificio: 26	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
--	--	---




Dati identificativi  Regione: Lombardia Comune: SESTO SAN GIOVANNI Indirizzo: VIA FERRARIS/Correggi 422 Piano: _____ Interno: _____ Coordinate GIS: _____	Zona sismica: C Anno di costruzione: 2020 Superficie utile riscaldata (m ²): 100,11 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 450,48 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00																								
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>SESTO SAN GIOVANNI</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td></td> <td>Particella</td> <td>480</td> </tr> <tr> <td>Subalterno</td> <td>00 11 00 10</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>001</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni nella</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	SESTO SAN GIOVANNI	Sezione		Foglio		Particella	480	Subalterno	00 11 00 10					001		Altri subalterni nella							
Comune catastale	SESTO SAN GIOVANNI	Sezione		Foglio		Particella	480																		
Subalterno	00 11 00 10					001																			
Altri subalterni nella																									

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del Fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE							
<div style="border: 2px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">CLASSE ENERGETICA A3</p> <p>EP_{gl, nren} 46,18 kWh/m²anno</p> </div>								

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)	Indice di prestazione energetica rinnovabile e emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2373,74 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,non} kWh/m ² anno <u>46,18</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} kWh/m ² anno <u>68,95</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	1281,27 kWh	
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	1480,48 kWh	
<input type="checkbox"/>	Bollo		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>10,28</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) potenza di calore	3146,32 kWh	

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

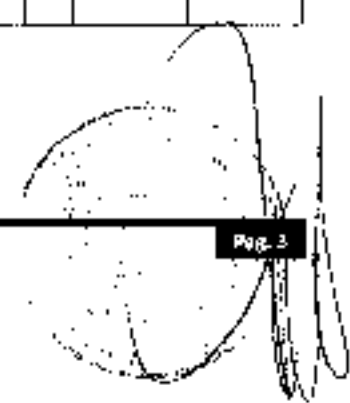
Energia esportata	23.45 kWh/anno	Vettore energetico:	elettricità
-------------------	----------------	---------------------	-------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	610.45	m ³
S - Superficie disperdente	192.31	m ²
Rapporo S/V	0.31	
EP _{tot}	24.74	kWh/m ² anno
A _{vent} /A _{sup} (m ²)	1.02.6	-
γ _{II}	1.07	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Sistema	Tipo di impianto	Anno di installazione	Potenza installata (kW)	Consumo (kWh)		η _{eff}	Emissioni CO ₂ (kg)	Emissioni CH ₄ (kg)
				Calore	Freddo			
Climatizzazione invernale	Condizionatore split	2020		151.00		1.75	18.34	16.14
	Pompa di calore	2020		176.10				
Climatizzazione estiva						1.1		
Prod. acqua calda sanitaria	Calore a condensa	2020		101.00		0.57	41.71	18.00
Impianti comburenti								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto fotovoltaico			1.22				
	Pompa di calore			176.10				
Verdigrate invernale				0.14			3.08	12.04
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 risparmio energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

Come previsto al punto 12.14 del D.M. 1854/2019 non sono necessari ulteriori riferimenti in quanto non sono consentiti in termini di consistenza.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Mecognini
Indirizzo	Viale Ermete Visconti, 6, Gallarate (Varese)
E-mail	g.mecognini@studio-mc.it
Telefono	0245659865
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Attesto l'assenza di conflitti di interesse dal momento di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e Segue l'atto di 13 cartelle concernente l'ente dichiaro, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2002, n. 445, di non trovarmi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6450 e s.m.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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

Al fine 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 Regionali.

Data di emissione: 10/09/2020

Firma e timbra 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 e potenziare il 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 indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{g,ren}): il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativo a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è determinata 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 dalle tipologie e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isoli tecnicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente tabella:

09	QUALITÀ ALTA	00	QUALITÀ MEDIA	00	QUALITÀ BASSA
----	--------------	----	---------------	----	---------------

I valori di soglia per la delimitazione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle tabelle 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, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto attuativo 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'opposto spazio adiacente alla sua di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati. In sezione è fornita l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di prestazione. 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 riprova la tabella che consiglia le tipologie di interventi raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVELOCCO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVELOCCO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	UNITÀ FINITEGGIATE

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.

Certificazione di conformità di documento cartaceo

a documento informatico

(Art 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e successive modifiche)

Certifico io sottoscritta dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo di n. 6 pagine è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e certificato da Giuseppe Mezeghini, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante verifica con URL n. 82685 in data 17.12.2020 del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. (vigente dal 12.09.2018 al 11.09.2021).

Copia formata ai sensi dell'art.57 bis D.N.

Milano, diciotto dicembre duemilaventiti.



Certifico io sottoscritto, dott. Monica Barsotti, notaio in Milano, iscritto nel distretto notarile di Milano, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.

Milano, li 3 marzo 2021
in viale Tunisia n.42
Firmato digitalmente: Monica Barsotti Notaio

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T66271 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 5349

Registro Particolare 3477

Data di presentazione 18/01/2021

Documento composto da 40 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRSMNC61S67G702M

Firmatario Notaio

Scadenza 03/08/2023

REPERTORIO N. 149746

RACCOLTA N. 14838

V E N D I T A S O G G E T T A A D I V A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno tredici del mese di gennaio

13.01.2021

In Milano, viale Tunisia n.42.

Innanzi a me Dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE

- MALERBA ALESSANDRO, nato a Milano il 21 dicembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, via Monte Rosa n.21, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Amministratore unico della Società:

- "SESTILIA S.R.L.", con sede in Milano, via Monte Rosa n.21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09237720967, numero R.E.A MI-2077583, capitale sociale Euro 100.000 (centomila)

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

PARTE ACQUIRENTE

- SALA ILARIA, nata a Milano il giorno 6 luglio 1989, residente a Sesto San Giovanni, Via Boccaccio n.61A, codice fiscale SLA LRI 89L46 F205V, di stato libero;

con l'intervento dei signori:

- SALA CLAUDIO GIUSEPPE, nato a Sesto San Giovanni il giorno 21 marzo 1953, residente a Sesto San Giovanni, Via Boccaccio n.61A, codice fiscale SLA CDG 53C21 I690R

- TURLA FIORELLA ANGELA MARIA, nata a Sesto San Giovanni il giorno 19 settembre 1961, residente a Sesto San Giovanni, Via Boccaccio n.61A, codice fiscale TRL FLL 61P59 I690D.

Detti Comparenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo,

Premesso che

1) la società "SESTILIA S.R.L." in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 2016 rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, registrato a Milano 2 il 14 ottobre 2016 al n.51879 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 17 ottobre 2016 ai nn.116383/73867, ebbe ad acquistare dalla Società "DAL CIN GILDO Spa" con sede in Milano, via Della Moscova n.10, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00767140155, un compendio immobiliare della superficie catastale di mq 5940 sito in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, viale Fratelli Casiraghi n.422, già censito al foglio 7, mappali graffati:

16 sub.501 - 224 sub.501 - 249 sub.501 - 250 - 251 categoria D/7, Rendita Catastale Euro 34.370,00

Confini del tutto in un sol corpo e riferito al vigente Estratto di mappa catastale:

ragioni ai mappali 470, 300, 252, 17, 18, 366, 74, 75, 436,

476, viale Fratelli Casiraghi.

2) Il vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 16 luglio 2009 (pubblicato sul BURL n.44 del 4 novembre 2009, successivamente variato e in ultimo oggetto di "Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti PGT non costituenti variante", approvata con Deliberazione C.C. n.11 del 16.2.2015 (pubblicata sul BURL n.12 del 18 marzo 2015), include l'area sopra indicata nella Città Consolidata, all'interno del tessuto edilizio consolidato e, più in particolare, in ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva, disciplinato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., rubricato "ambito residenziale da riconversione produttiva".

3) L'area di cui trattasi risulta, seppure in minima parte, interessata dal vincolo sovraordinato di "rispetto pozzi civili" ex art.94 D.Lgs. 94 D.Lgs. n.152/2006;

fatta eccezione per quanto sopra, l'area non è interessata da ulteriori vincoli ambientali, ad eccezione degli interventi necessari previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. ai sensi dell'art.242 o 242 bis, nè vincoli paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici od altri previsti da leggi speciali e non è compresa nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

4) la società DAL CIN GILDO SPA (proprietaria ed originaria

dante causa dell'area fino al 12 ottobre 2016) ha dapprima presentato proposta preliminare di Piano Attuativo, protocollata in data 17 aprile 2014 e successivamente integrata in data 31 ottobre 2014, che è stata favorevolmente valutata dagli uffici comunali.

In data 26 agosto 2015, P.G. n.56279, ha quindi presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo all'area di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.12/2005 definitivamente approvato con D.G.C. n.144 del 10 maggio 2016 e in data 29 novembre 2016 con atto rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, registrato a Milano a Milano 2 il 2 dicembre 2016 al n.61821 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, è stata stipulata col Comune di SESTO SAN GIOVANNI, Convenzione Urbanistica da parte della società "SESTILIA S.R.L." (subentrata nella proprietà del compendio immobiliare come da comunicazione inoltrata al Comune prot.n. 74372 del 26 ottobre 2016 finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento della s.l.p. esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale) e successivo atto unilaterale di vincolo non edificandi in data 18 settembre 2017 mio rep.n. 143090/13631 registrato a Milano 2 il giorno 22 settembre 2017 al n.45380 serie 1T e trascritto a Milano 2

in data 25 settembre 2017 ai nn. 113010/72379, interessante l'area suddetta;

5) che a seguito di SCIA per demolizione prot.42349/2017 del 24 maggio 2017 e integrazione prot. 57736/2017 del 13 luglio 2017 con fine lavori prot.n.57736/2017 nonchè Permesso di Costruire Convenzionato per opere edilizie n. 264/2017 rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 8 gennaio 2018 e successive SCIA in variante per opere minori in data 29.6.2020, la società "SESTILIA Srl" ha provveduto alla realizzazione di un complesso residenziale di civile abitazione denominato "CASIRAGHI 422", avente accesso da viale Fratelli Casiraghi n.422 identificato in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 488 e composto da tre corpi di fabbrica identificati come - Palazzina "A" composta di quattro piani fuori terra, - Palazzina "B" composto di sei piani fuori terra e - Palazzina "C" composta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato comune e ad un corpo di Fabbrica denominato "D" che ospita locali di accoglienza e di servizio

6) per detto complesso edilizio a seguito di tipo mappale prot.n.70157 del 28.2.2020 sono stati soppressi i mappali 16-224- 249- 250 e 251 tutti del foglio 7 ed è stato costituito il nuovo ed unico mappale 488.

7) la società "SESTILIA S.R.L." ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni, segnalazione certificata per fine lavori in data 19 ottobre 2020 prot.83730 corredata per le unità ad uso

abitativo e pertinenze da segnalazione certificata per l'agibilità con la documentazione di cui all'articolo 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'articolo 3 comma 1 lettera i) del Decreto Legge 25 novembre 2016 n.222, presentata allo Sportello Unico per l'attività Edilizia del Comune di Sesto San Giovanni Protocollo generale 83730/2020.

8) La società "SESTILIA S.R.L." a seguito della realizzazione del Complesso ha presentato all'Ufficio Provinciale di Milano - Comune di Sesto San Giovanni Catasto Fabbricati in data 5 agosto 2020 prot.MI0207898 scheda di costituzione di unità afferenti edificate su area urbana in forza della quale l'intero complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica "A" - "B" - "C" e "D" oltre a piano interrato , comprensivo di Beni Comuni Non Censibili, Beni Comuni Censibili ed una Cabina Elettrica risulta attualmente insistente sull'unico mappale 488 del foglio 7 e identificato al Catasto Fabbricati come segue:

sub.1 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni del complesso - corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali percorsi pedonali;

sub.2 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "A" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-S1;

sub.3 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "B" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.4 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "C" - vano scala ascensori, androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.5 - cabina Elettrica ad uso condominiale,

da sub.6 a sub.63 ambo compresi cat. A/2 - n.58 (cinquantotto) abitazioni;

da sub. 64 a sub.128 ambo compresi cat.C/6 - n.65 (sessantacinque) box

da sub. 129 a sub.195 ambo compresi cat.C/2 - n.67 (sessantasette) locali deposito/cantine;

sub.196 e sub.197 beni comuni censibili costituenti il corpo "D" locali di deposito e magazzino;

9) per la costruzione del complesso, Banca Intesa Sanpaolo ha concesso alla società venditrice un mutuo fondiario di Euro 11.000.000 (undicimilioni) con atto in data 31 maggio 2018 mio rep.n. 144494/13887, registrato a Milano 2 il giorno 1 giugno 2018 al n.27054 serie 1T a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 per Euro 22.000.000 (ventiduemilioni) sull'area di risulta a seguito demolizione dei precedenti fabbricati;

10) con atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 2020

ai nn.146543/93900, a carico della cabina elettrica ubicata a piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al foglio 7, mappale 488, subalterno 5, viale Fratelli Casiraghi - P.T - cat. D/1, Rendita Catastale Euro 54 (Bene Comune Censibile del Condominio di Viale Fratelli Casiraghi n.422), ed a favore della società "e-distribuzione S.P.A." con sede in Roma, e' stata costituita Servitu' di Elettrodotto con durata indeterminata a decorrere dalla data del 26 novembre 2020 per tutto il tempo necessario ad "e-distribuzione SPA" per esercire quelle apparecchiature installate o da installare, necessarie per la consegna, trasformazione e distribuzione di energia elettrica all'utenza, con obbligo a carico della "Concedente" della manutenzione ordinaria e straordinaria;

11) con atto a mio rogito in data 26 novembre 2020 rep.n. 149427/14757, registrato a Milano 2 il 3 dicembre 2020 al n.96359 serie 1T e annotato in data 10 dicembre 2020 ai nn.142065/25513 (erogazione parziale), nn.142066/25514 (riduzione di somma), nn.142067/25515 (frazionamento in quota) e ai nn.142068/25516 (restrizione di beni), si è proceduto al Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel

N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 1-2-3-4-5-16-20-24-27-28-29-32-35-38-40-41-42-54-57-59-78-88-90-91-94-107-110-113-114-115-120-121-123-126-130-136-138-139-140-149-155-156-167-179-183-192-193-196 e 197;

12) con atto a mio rogito in data 17 dicembre 2020 rep.n. 149611/14813, registrato a Milano 2 il 21 dicembre 2020 in corso di annotamento, si è altresì proceduto al secondo Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune altre unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 48-159-160-169-170;

13) che la Parte Venditrice, sta procedendo al trasferimento del complesso per singole unità immobiliari e a tal fine ha predisposto il Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle di ripartizione millesimale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 27 novembre 2020 mio rep.n.149430/14760, registrato a Milano 2 il 4 dicembre 2020 al n.96974 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 4 dicembre 2020 ai nn.140564/89813, unitamente alle planimetrie generali;

14) che in data 26 aprile 2018 con contratto preliminare registrato a Milano 2 in data 15 maggio 2018 al n.2852 serie 3 E-satti Euro 1.091 (millenovantuno), le cui clausole, per quanto non espressamente previsto e modificato col presente atto, qui

si intendono riportate e trascritte, la società "SESTILIA S.R.L.", debitamente rappresentata, prometteva di vendere l'unità infradescritta alla signora SALA ILARIA

tutto ciò premesso

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti, a perfezionamento di precedenti intese,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società "SESTILIA S.R.L." come sopra rappresentata, vende alla signora SALA ILARIA che accetta ed acquista, in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale avente accesso da viale Casiraghi n.422 indicato in premessa, la piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in calce al presente atto.

A migliore identificazione di quanto venduto si allegano al presente atto in unico plico sotto la lettera "A", planimetrie catastali rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto; parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto e conferma che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di contratto è conforme ai dati catastali e alla rappresentazione grafica delle planimetrie allegate, regolarmente depositate in Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale con riferimento all'insussistenza di difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di proprietà delle parti ed enti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti a quanto in oggetto, ai sensi dell'art.1117 C.C. sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio vigente fatta avvertenza che costituiscono "Beni Comuni Non Censibili":

- il sub.1 del foglio 7 mappale 488 - P.T/S1 (corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali, percorsi pedonali - comuni a tutti i subalterni);

- il sub.2 del foglio 7 mappale 488 - P.T-1-2-3-4-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-S1)

- il sub.3 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

- il sub.4 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

e Beni Comuni Censibili:

- il sub.5 - del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.D/1 - cl.1701 - Rendita Catastale Euro 54 (Cabina Elettrica ad uso condominiale)

- il sub. 196 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 30 - Rendita Catastale Euro 65,07 (locale di deposito comune)

- il sub. 197 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 69 - Rendita Catastale Euro 149,67 (magazzino comune)

in ragione di millesimi generali 13,95 (per l'appartamento),

di millesimi 0,18 (per la cantina) e di millesimi 1,57 (per il box) come meglio risulta dalla tabella dei millesimi generali come sopra allegata con l'elaborato planimetrico generale, al Regolamento di Condominio che parte acquirente dichiara di conoscere per averne ricevuto copia e si impegna ad osservare per sè ed aventi causa, quali veri e propri oneri reali, afferenti lo stabile nel suo complesso con particolare riferimento a quanto riprodotto agli articoli 7.B - DIVIETI - e all'art.14 RISERVE DI FACOLTA'.

Si precisa che:

- con il primo atto di vendita ed a seguito della costituzione del Condominio di Sesto San Giovanni, Viale Casiraghi n. 422 la Cabina Elettrica (sub.5 del foglio 7 mappale 488) e i locali deposito e magazzino (subb.196 e 197 del foglio 7 mappale 488) verranno regolarmente intestati al Condominio "Casiraghi 422", con sede in Sesto San Giovanni;

- dalle parti comuni restano esclusi i giardini al piano terra, di proprietà esclusiva degli appartamenti cui afferiscono come risultante dai singoli atti di trasferimento, gravati da servitù di accesso per la manutenzione dei pozzi perdenti delle acque meteoriche ubicati in alcuni giardini privati, come specificatamente indicato all'art.6 del Regolamento di Condominio.

2) Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 389.796 (trecentoottantanovemila settecentonovantasei) (di cui

Euro 36.000 (trentaseimila) per il box ad uso autorimessa pertinenziale ed Euro 1.796 - millesettecentonovantasei - per opere extra-capitolato approvate da parte acquirente) oltre I.V.A. come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e del D.L. 4 luglio 2006, n.223 art.35 comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti, previo richiamo da parte di me notaio della responsabilità penale per il caso di dichiarazione mendace, dichiarano quanto segue:

- che detto prezzo di Euro 389.796 (trecentoottantanovemila settecentonovantasei) oltre I.V.A. al 4% (quattro per cento) di Euro 15.591,84 (quindicimila cinquecentonovantuno virgola ottantaquattro) e così complessivamente per Euro 405.387,84 (quattrocentocinquemila trecentoottantasette virgola ottantaquattro) è stato pagato con le seguenti modalità di pagamento:

Euro 79.800 (settantanovemilaottocento) mediante n.2 (due) assegni bancari tratti in data 2 maggio 2018 su Unicredit - Filiale di Sesto San Giovanni, via Breda n.8 - all'ordine Sestilia recanti la clausola di non trasferibilità e precisamente:

n.3750325953-10 di Euro 75.000 (settantacinquemila) e

n.3750325955-12 di Euro 4.800 (quattromilaottocento)

Euro 120.000 (centoventimila) mediante n.3 (tre) bonifici bancari effettuati da Banca Unicredit - Filiale di Sesto San Giovanni con beneficiario Sestilia Srl e precisamente:

in data 26 ottobre 2018 - Cod. Disp.: 011810260H885W

in data 26 aprile 2019 - CRO operazione interbancaria :

1101191150010945

in data 25 ottobre 2019 - CRO operazione interbancaria :

1101192980027936

Euro 1.307,49 (milletrecentosette virgola quarantanove) mediante bonifico bancario effettuato da Unicredit - Filiale di Sesto San Giovanni in data 25 settembre 2019 CRO Operazione Interbancaria: 1101192670413903;

Euro 104.280,35 (centoquattromiladuecentoottanta virgola trentacinque) a saldo in data odierna mediante n.2 (due) assegni circolari emessi in data 21 dicembre 2020 da Unicredit Filiale di Sesto San Giovanni Breda e precisamente:

n. 7405063655-02 di Euro 66.840,35 (sessantaseimila ottocentoquaranta virgola trentacinque) e

n.7405019917-09 di Euro 37.440 (trentasettemila quattrocentoquaranta) entrambi all'ordine SESTILIA SRL

e quanto ai residuali Euro 100.000 (centomila) (costituenti l'originale sorte capitale, del LOTTO n. 41 MUTUO N. 0655010988831 di frazionamento del mutuo concesso da Banca Intesa San Paolo Spa meglio in premessa descritto, garantito dall'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn.71556/12464, che dichiarano espressamente di confermare e mantenere ai sensi dell'art.1275 c.c. come a suo tempo iscritta in forza del richiamato contratto di mutuo, successivamente annotata di atto di erogazione parziale in data 4 luglio 2018 al n.14266

particolare e in corso di annotamento di cui all'atto in data
17 dicembre 2020 mio rep.n.149611/14813

vengono accollate da parte venditrice a parte acquirente che
accetta di pagare le residue rate di ammortamento, previa no-
tifica, direttamente all'Istituto mutuante di cui sopra, alle
consuetudinarie scadenze mensili, a far tempo dalla prossima
scadenza del 1 febbraio 2021 con subentro in ogni obbligazione
assunta dal suo dante causa nei confronti dell'Istituto mutu-
ante, con liberazione degli impegni della impresa costruttrice
quale acollo di tipo privativo.

Ai fini del precitato acollo la parte acquirente dichiara di
eleggere domicilio in Sesto San Giovanni, viale Casiraghi
n.422 e, in difetto, presso la Segreteria del Comune di SESTO
SAN GIOVANNI e al domicilio così eletto Banca Intesa Sanpaolo
potrà notificare qualsiasi atto sia giudiziale che stragiudi-
ziale sia di cognizione che di esecuzione.

Dichiara inoltre di accettare tutte le condizioni e gli obbli-
ghi relativi al mutuo accollato, così come rivenienti dal con-
tratto di mutuo di cui all'atto in premessa citato e relativo
documento di sintesi che dichiara di conoscere per averne ri-
cevuto copia da parte venditrice.

- che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera
di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto e
precisamente:

"SIGEST SOLUZIONI IMMOBILIARI S.P.A. O IN BREVE SIGEST S.P.A."

con sede in Milano (MI) via Mauro Macchi n. 40, Partita I.V.A. 05886940963, iscritta al numero 1856180 del Repertorio Economico ed Amministrativo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano, che ha presentato la S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 al Registro delle Imprese di Milano in data 11 giugno 2013 al n. 196517/2013 di protocollo, il cui rappresentante che ha svolto la mediazione è il signor:

- SACCA' MASSIMO, nato a Milano il giorno 8 aprile 1971, già iscritto al n. 9992 nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione, Camera di Commercio di Milano,

- che il corrispettivo della mediazione ammontante a Euro 19.340 (diciannovemilatrecentoquaranta) oltre IVA di Euro 4.254,80 (quattromila duecentocinquantaquattro virgola ottanta) e così complessivamente per Euro 23.594,80 (ventitremila cinquecentonovantaquattro virgola ottanta) è stato pagato come segue:

in capo a parte acquirente per Euro 9.394 (novemilatrecentonovantaquattro) mediante assegno bancario n.3750325957-01 tratto in data 2 maggio 2018 su Unicredit Spa - Filiale di Sesto San Giovanni, via Breda n.8 - all'ordine Sigest Spa, recante la clausola di non trasferibilità;

in capo a parte venditrice per Euro 13.665,36 (tredicimila seicentosesantacinque virgola trentasei) mediante un bonifico bancario effettuato per il maggior importo di Euro 50.258,94

(cinquantamila duecentocinquantotto virgola novantaquattro)

(poichè comprensivo della mediazione di altre unità immobiliari) effettuato da Banca Intesa Sanpaolo - con beneficiario Sigest Spa COD.DISP.:011811300L6VI6 in data 3 dicembre 2018 al netto della ritenuta di acconto complessivamente dovuta di Euro 1.969,26 (millenovecentosessantanove virgola ventisei) come esposto nella fattura n.180 della Sigest Spa del 30 aprile 2018.

3) Stante il pagamento come sopra effettuato, parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale sull'intero prezzo con quietanza delle somme come sopra percepite rilasciata alla parte acquirente la quale non si è avvalsa della normativa di cui alla Legge n.147 del 27.12.2013 (Deposito prezzo) di cui era edotta.

4) La vendita è inoltre eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, se legalmente esistenti e competenti anche per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 c.c., per situazioni di fatto o per titoli trascritti nel ventennio nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti all'oggetto di contratto, come sopra distinte col foglio 7 mappale 488 - subb.1 - 2 - 3 - 4 (Beni Comuni Non Censibili) e sub.5 (Cabina

Elettrica ad uso comune condominiale gravata da servitù di Elettrodotto a favore di e-distribuzione Spa) nonchè subb. 196 e 197 (Beni Comuni Censibili ad uso deposito e magazzino).

5) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Complesso Immobiliare per edificazione fattane sulle originarie aree con sovrastanti fabbricati successivamente demoliti, acquistate in forza di atto di acquisto in data 12 ottobre 2016 con atto rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, meglio in premessa citato, dalla società "DAL CIN GILDO SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00767140155 ad essa pervenuti in forza di fusione per atto notaio Lebano in data 10 aprile 1990 rep.n.143974/15510 registrato a Milano il 26 aprile 1990 al n.9822 serie 1/A e trascritto a Milano 2 il 23 ottobre 1990 ai nn.80345/57205 mediante incorporazione della società "IMMOBILIARE DALGER SRL" con sede in Milano, viale Bianca Maria n.31 codice fiscale 03406920151, a sua volta proprietaria anteriormente al ventennio, in forza di atto di compravendita stipulato a rogito del notaio Pietro Menchini di Milano in data 11 marzo 1957 rep.n.57915/1616, registrato a Milano in data 8 marzo 1957 al n.34119 mod 1 vol.1155.

6) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per i casi di evizione e molestia e garantisce di avere la libera ed assoluta disponibilità, il godimento ed il legittimo possesso di quanto venduto e che in relazione ai beni costituenti il

Complesso Immobiliare non sono in corso o minacciate contro-
versie giudiziarie di qualsiasi genere nè esistono diritti di
prelazione di terzi o pretese di indennità a qualsiasi titolo;
dichiara inoltre che gli immobili come sopra trasferiti sono
liberi da qualsiasi eventuale privilegio fiscale, da pesi,
vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli con la sola
eccezione dell'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn.
71556/12464 a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa, come so-
pra accollata a parte acquirente per la quota di ripartizione
lotto n. 41 mutuo n.0655010988831 derivante dal secondo fra-
zionamento del mutuo a seguito di atto in data 17 dicembre
2020 mio rep.n. 149611/14813 in corso di registrazione e anno-
tamento
nonchè della servitù ad uso cabina elettrica a carico del
sub.5 e a favore della società "e-distribuzione Spa" costitui-
ta con il precitato atto del notaio Valentina Sassoli di Desio
in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre
2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascritto
a Milano 2 il 17 dicembre 2020 ai nn.146543/93900 e della ser-
vitù di ispezione dei pozzi perdenti ubicati nei giardini di
proprietà degli appartamenti distinti con i subalterni 8 e 9
del foglio 7 mappale 488 come in premessa indicato e specifi-
cato nel Regolamento di Condominio vigente.

La parte venditrice nel dichiarare di essere in regola col pa-
gamento di tributi, contributi erariali, provinciali e comuna-

li inerenti gli immobili in oggetto e comunque aventi privilegio sugli stessi, si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data odierna nonchè a manlevarla da tutte le passività, sopravvenienze passive, situazioni negative, perdite, danni (diretti o indiretti, potenziali e/o attuali), rimborsi, oneri, costi di qualsiasi tipo, natura e ammontare derivanti da qualunque atto, fatto, evento o circostanza, elemento o situazione che sia difforme da quanto dichiarato e garantito col il presente atto.

La Parte venditrice garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari in contratto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

A tal fine la Parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte venditrice la documentazione tecnica e amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti.

7) La proprietà delle unità immobiliari, ad ogni effetto utile ed oneroso, si trasferisce da oggi a parte acquirente a cui carico sono tutte le spese, comprese quelle tecniche, inerenti e conseguenti a questo atto; possesso e materiale godimento decorrono dalla data di effettiva consegna.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di avere esa-

minato i beni in contratto, gli impianti e le strutture e le parti comuni alle quali ha diritto e di averli trovati conformi alle intese stabilite e comunque di proprio gradimento, avendo la presente vendita valore di collaudo e di accettazione a tutti gli effetti e senza riserve, fatto salvo quanto riportato nel verbale di consegna in data 28 ottobre 2020.

8) La parte venditrice - a norma della L. 28.2.1985 n.47 e del T.U. 6.6.2001 n.380, garantendo la regolarità urbanistica e la piena commerciabilità delle unità immobiliari oggetto di contratto, dichiara che la costruzione delle medesime è stata eseguita in forza ed in conformità dei provvedimenti edilizi citati in premessa e che in data 19 ottobre 2020 prot.83730 è stata depositata la segnalazione certificata per l' agibilità corredata di tutta la necessaria documentazione allegata contenente anche la comunicazione di fine lavori; dichiara inoltre che gli spazi di parcheggio realizzati rispettano i parametri di cui all'art.41 sexies comma 1 L.n. 1150/1942 come modificato dall'articolo 12 comma 9 della L.n.246/2005.

9) Le parti dichiarano, inoltre, di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Legislativo in data 20 giugno 2005 n. 122, con riferimento alla consegna alla parte acquirente della polizza assicurativa indennitaria di durata decennale rilasciata da AXA ASSICURAZIONI in data 30 settembre 2020 Polizza n. 403016968 con decorrenza dal 30 settembre 2020.

10) Agli effetti della normativa sulla certificazione energe-

tica, le parti si dichiarano edotte degli obblighi previsti dal D.Lgs. n.192/2005 (come modificato dal D.Lgs.n.311/2006 e dal D.M. 22.11.2012); la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art.2 lettera f) D.G.R. Lombardia 31.10.2007 n.8/5773 e successive modificazioni e integrazioni, portate dalla Deliberazione n.8745 del 22.12.2008 nonché ai sensi della Legge Regionale n.10 del 29 giugno 2009, all'uopo si allega al presente atto sotto la lettera "B", attestato di prestazione energetica, omessane la lettura per dispensa dei componenti, previa dichiarazione della parte alienante che dalla data del rilascio della certificazione medesima non sono intervenute modificazioni del rendimento energetico ivi attestato e/o altre cause di decadenza di efficacia del certificato (classe energetica A3 - i.p.e. 36.59 Kwh/mq anno).

11) La parte acquirente, ai sensi della Legge n.549/1995, chiede i benefici fiscali di cui all'art.3, comma 131, per l'acquisto di abitazione principale ricorrendo le condizioni previste alla nota II bis art.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile oggetto di acquisto non è classato in categoria catastale A/1-A/8-A/9;
- di non essere titolare esclusivo nè in regime di comunione col coniuge, di casa di abitazione nel Comune di Sesto San

Giovanni ove è sito l'immobile acquistato, ove già risiede;

- di non essere titolare, nemmeno per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata già usufruendo dei benefici fiscali per la prima casa.

Infine la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile come sopra acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna sarà dovuta una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento) più gli interessi di mora.

Tale penalità, per il caso di decadenza, non si renderà applicabile qualora entro un anno dall'alienazione dell'immobile con il presente atto acquistato, l'alienante proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Parte acquirente dichiara che l'autorimessa in oggetto è pertinenza dell'abitazione da lei acquistata con il presente atto e di volersi avvalere degli incentivi fiscali previsti dall'art.16 bis comma 1 DPR 22.12.1986 n.917 e dell'art.11 DL in data 22.12.1012 n.83 (detrazione del 50% ai fini IRPEF).

La società venditrice, previa ammonizione sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi della Circolare n.43/E del 18 novembre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, di avere rilasciato alla parte acquirente le certificazioni e dichiarazioni prescritte e di aver incluso le somme ricevute nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito.

12) La presente vendita è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze effettuata da impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento.

13) La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e di non avere eccezioni al riguardo, che il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è gravato da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari, costituenti il detto complesso, i servizi primari (fognatura, energia elettrica, acqua, telefono e simili); in ogni caso la situazione attualmente in fatto esistente quanto a luci, prese d'aria, vedute, prospetti, sporti, gronde, balconi, pluviali, condotti fognari verticali e orizzontali, distanze fra le costruzioni dai confini, sottoservizi urbanistici in genere nelle aree nude nonché ogni altra eventuale servitù, apparente e non apparente, viene accettata come attualmente in fatto a titolo di reciproca servitù attiva e passiva anche per le necessarie manutenzioni e ispezioni e per la realizzazione degli interventi au-

torizzati e consentiti.

14) Parte acquirente si dichiara edotta della Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sestilia Srl stipulata con atto in data 29 novembre 2016 rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, e del successivo vincolo unilaterale d'obbligo edilizio di cui all'atto in data 18 settembre 2017 mio rep.n.143090/13631, meglio citati in premessa, interessanti il complesso immobiliare in oggetto, e dichiara di essere esplicitamente edotta di tutti gli obblighi ivi assunti nei riguardi del Comune che si impegna ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa.

15) La parte venditrice, salvi i diritti della parte acquirente, si riserva la facoltà di modificare l'originario progetto, il percorso degli impianti e delle reti tecnologiche, nonché la destinazione delle parti comuni (anche attribuendone la proprietà o l'uso esclusivo a singoli condomini o a terzi), il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, nonché di definire, concordare e regolamentare, a suo insindacabile giudizio i rapporti di confine e di vicinato, le obbligazioni, destinazioni, limitazioni e vincoli, stipulando atti e convenzioni sia con il Comune di Sesto San Giovanni, sia con proprietà vicine, con enti autorizzati all'erogazione di pubblici servizi e compiere ogni atto che riterrà opportuno per la tutela della proprietà e per il buon funzio-

namento del condominio e dei suoi servizi, anche con facoltà di modificare il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'intero complesso, limitatamente all'ipotesi in cui ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o formali ivi contenuti, previa apposita informativa ai singoli condomini ed eventuale assemblea. L'esercizio di tali diritti da parte della Società venditrice non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini, e la Società venditrice viene espressamente delegata irrevocabilmente in tale senso nel reciproco interesse delle parti.

16) Parte venditrice è altresì autorizzata a stipulare contratti di assicurazione contro i rischi da incendio - scoppio - responsabilità civile e quant'altro necessario nonché alla nomina dell'Amministratore del Condominio per i primi due anni di esercizio individuando persona di provata esperienza e professionalità.

17) I signori SALA CLAUDIO GIUSEPPE e TURLA FIORELLA ANGELA MARIA intervengono al presente atto al solo fine di dichiarare di aver fornito alla propria figlia signora SALA ILARIA, che pure conferma tale dichiarazione, la provvista di denaro necessaria per l'acquisto dell'immobile in oggetto per l'importo di Euro 175.000 (centosettantacinquemila) (in esenzione da im-

poste ai sensi dell'articolo 1 comma quattro bis D.Lgs.31.10.1990 n.346).

RISERVE DI FACOLTA'

a) E' riservato alla società venditrice il diritto a titolo gratuito, per il periodo necessario alla vendita dell'intero complesso, di mantenere e/o installare targhe ed insegne relative alla vendita, sulle murature interne delle parti comuni, nonchè sulle parti comuni esterne e sulle coperture del fabbricato del complesso immobiliare.

b) E' riservato alla Società venditrice il diritto di usufruire a titolo gratuito ed in via esclusiva, spese di riscaldamento- condizionamento energia elettrica comprese, fino al 31.12.2021, della sala comune condominiale e dei relativi servizi igienici, con proroga gratuita già concessa fino al 30 giugno 2022, per ivi allestire l'ufficio vendita degli appartamenti ancora invenduti; si da atto che oltre il 30 giugno 2022 il condominio non potrà negare alla Sestilia Srl tramite suoi incaricati alle vendite l'utilizzo esclusivo della sala previo un accordo economico sui rimborsi di consumi elettrici e di riscaldamento, già forfettariamente identificati in Euro 250 (duecentocinquanta) mensili per ulteriori 6 (sei) mesi.

17) La parte acquirente chiede altresì di potersi avvalere del diritto di detrarre in sede di registrazione l'importo di Euro 375 (trecentosettantacinque) già versati all'atto della registrazione del contratto preliminare in premessa citato.

18) INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI

I componenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa ai sensi dell'articolo 13 D.Lgs. 196/03 e del Regolamento UE/2016/679 inerente i propri diritti in relazione al trattamento dei dati e alla loro conservazione, anche dopo la cessazione del rapporto contrattuale, per l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti connessi o derivanti dalla conclusione del rapporto stesso esprimendo, laddove necessario, il proprio consenso al trattamento di categorie particolari di dati eventualmente richiesti.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale con accesso da Viale Casiraghi n.422 denominato "CASIRAGHI 422":

- appartamento sito al piano primo dell'edificio A numero interno 1.1, composto di tre locali oltre cucina, disimpegno, doppi servizi e loggiato e con annessi pertinenziali cantina numero interno 17 e box numero interno 65 al piano primo sottotrada dell'edificio A.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 488 come segue:

sub. 15 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.T - z.c U - cat.A/2 - cl. 5 - vani 5,5 - Rendita Catastale Euro 880,51 (l'appartamento)

sub. 129 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c U -

cat. C/2 - cl. 3 - mq 5 - Rendita Catastale Euro 9,30 (la cantina)

sub. 128 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/6 - cl.7 - mq 35 - Rendita Catastale Euro 265,72 (il box)

giusta schede di accatastamento in data 5 agosto 2020 prot.n. MI0207898 come sopra allegate in unico plico al presente atto sotto la lettera "A".

COERENZE dell'appartamento: corridoio, vano scale e vano ascensori comuni sub.2 e enti comuni sub.2, vuoto su piano terra per due lati, altra unità immobiliare sub.16; della cantina: corridoio comune sub.2 per due lati, box sub.119, altra cantina sub.130; del box: terrapieno, cantina sub.234, boxes subb.123 e 124, altro box sub.127, corsello di manovra comune sub.1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e venti minuti.

Consta di otto fogli, dattiloscritti e scritti da persone di mia fiducia sopra ventinove intere facciate e parte della trentesima sin qui.

F.to:

Alessandro Malerba

10/1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Diminuzione protocollo n. MI0207898 del 03/03/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Castiglioni

cov. 422

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 15

Compilata da:

Cremoli Cristiano

Inscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 06627

Pianimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
Hm 2,83

Allegato "A" al rep. n. 149766/14838



Allegato "A" al rep. n. 149766/14838
Giornata Campale Maria Luisa
Randi Giuseppe
Gianni Sola

[Large signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI02) - Foglio: 7 - Particella: 488 - Subalterno: 15

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Declarazione protettiva n. M1020788 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casarogha

cat. 422

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 129

Compilata da:

Cesarelli Cristiano

Inscritto all'albo:

Catastrali

Prov. Milano

N. 00077

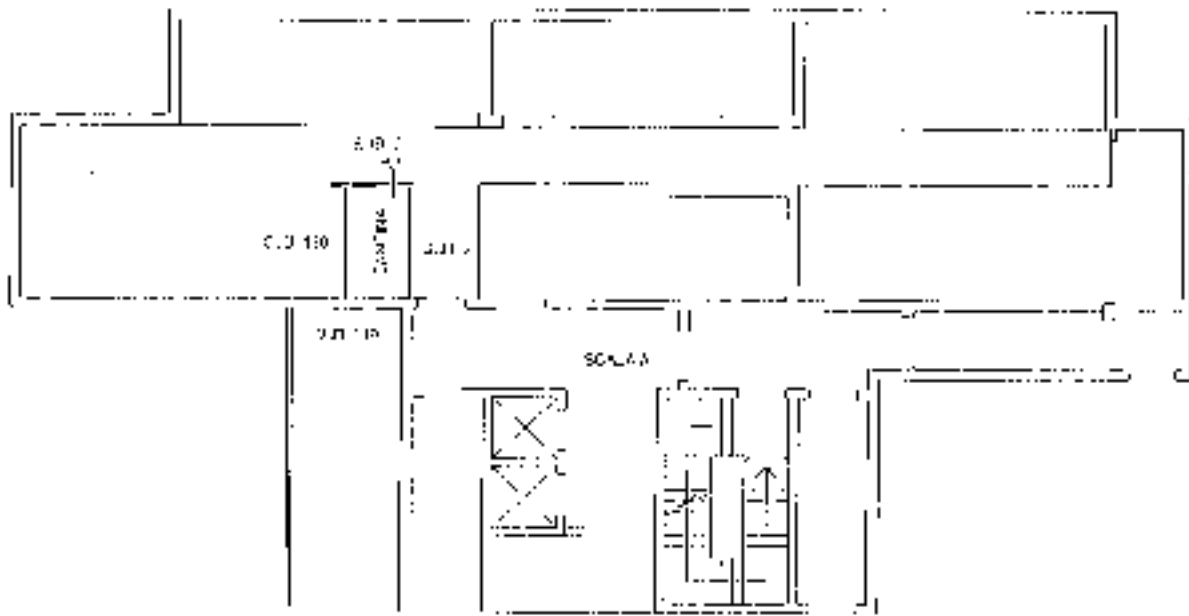
Planimetria

Subaltr. n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= m 2,35



Antonio Gallo

Giuseppe De Felice

Ugo Giuseppe De Felice

Giuseppe De Felice

[Handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1692) - Foglio 7 - Particella: 488 - Subalterno 129 -

Copia planimetria in atto

SOLA SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0207898 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casiraghi

cat. 488

Identificativi Catastali:

Frazione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 128

Completata da:

Cresoli Cristiano

Territto all'albu.

Geometri

Prov. Milano

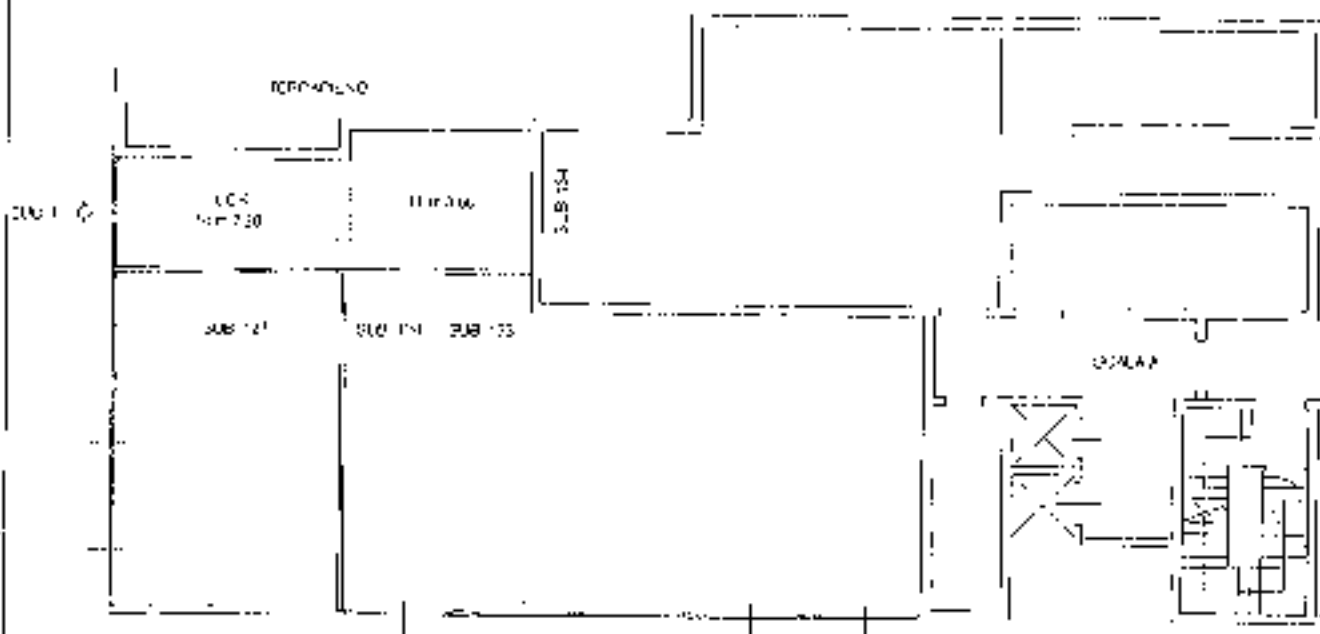
N. 08927

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Antonio Gallo

Giordano Oleggio Maria Truss

Uff. Gruppo
Gianni Sola

[Handwritten signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI - Foglio 7 - Particella: 488 - Subalterno: 128

Ultima planimetria in atti



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 28

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

Dati identificativi



Regione: Lombardia
 Comune: SESTO SAN GIOVANNI
 Indirizzo: Via dei Fratelli Cervelli 4, 2
 Piano: 1
 Interno: _____
 Coordinate G-5

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2020
 Superficie utile riscaldata (m²): 75,17
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 932,67
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	SESTO SAN GIOVANNI					Sezione	Foglio	7	Particella	405
Subalterno	15	2	15	do	2	do	do	do	do	
Altro subalterno										

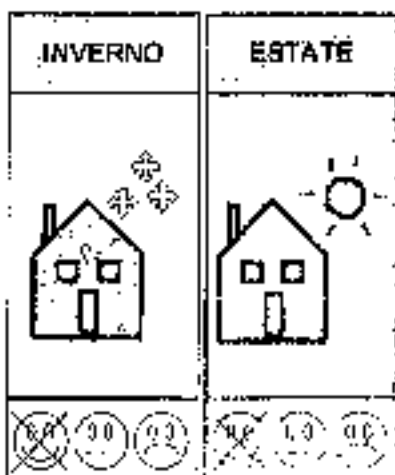
Servizi energetici presenti

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

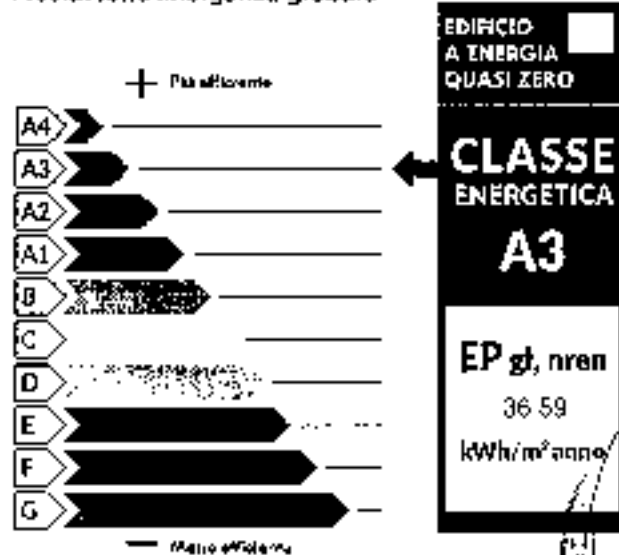
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero la seguente classificazione:

Se nuovo:



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 energia consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed impianti
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	410,45 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,non} kWh/m ² anno 36,50
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/m ² anno 58,59
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	104,97 kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 8,13
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	3823,49 kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	4313,30 kWh	

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione Importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	150.00	kWh/anno	Veicolo energetico:	elettricità
-------------------	--------	----------	---------------------	-------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V = Volume riscaldato	134.54	m ³
S = Superficie disperdente	139.41	m ²
Rapporto S/V	1.03	
EP _{totale}	23.49	kWh/m ² anno
A _{totale} /A _{operta}	0.000	-
Y _{in}	0.00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Fonte energetica	Adattabilità	Intelligenza	Volume impiantato (m ³)	Volume di impianto (m ³)	Media nominale (m ³)	Efficienza stagionale	EP _{totale}	EP _{in}	
Climatizzazione invernale	Forza a calore	2020		Geoglossaria	149.70	1.78	17%	9.58	11.68
	Forza da ACQ (caldiera)	2020		Cilindri d'acqua	126.60				
Climatizzazione estiva						17%			
Prod. acqua calda sanitaria	Forza elettrica	2020		Geoglossaria	149.70	1.15	17%	30.87	14.88
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto fotovoltaico				1.20				
	Forza a calore				145.70				
Ventilazione meccanica					3.11		10.20	10.05	
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 simulazioni impiantari.

Come previsto al punto 12.14 del D.LGS 165/2019 non sono necessari ulteriori interventi migliorativi in quanto non sono coperti nei termini di costi-benefici

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Medagliani
Indirizzo	Vicolo Ermete Visconti 6, Gallarate (Varese)
E-mail	g.medagliani@studio.re.eu
Telefono	02-5558885
Titolo	Area registrale in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Advocato l'associazione dell'Assoenergia e l'Assoenergia. Soggetto nell'ordine contrattuale dichiaro, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 dicembre 2000, n. 445 di rinvio invece, in persona della conduttrice di un'impresa di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguita almeno un sopralluogo/in loco 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
Al fine 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 ai fini dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionali.

Data di emissione 18/09/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

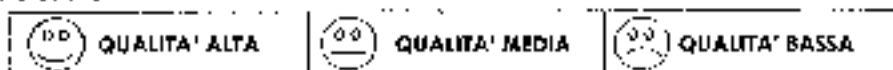
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 migliorativa consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl, kWh/m²): il fabbisogno annuo 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 da a tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isoli 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'attuazione 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, calcolato 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 zero è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una quota sull'opposto spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'esperienza 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 quei edifici oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi finali: 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 suo 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 C-ud

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

TERZA PAGINA

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

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

Certificazione di conformità di documento cartaceo

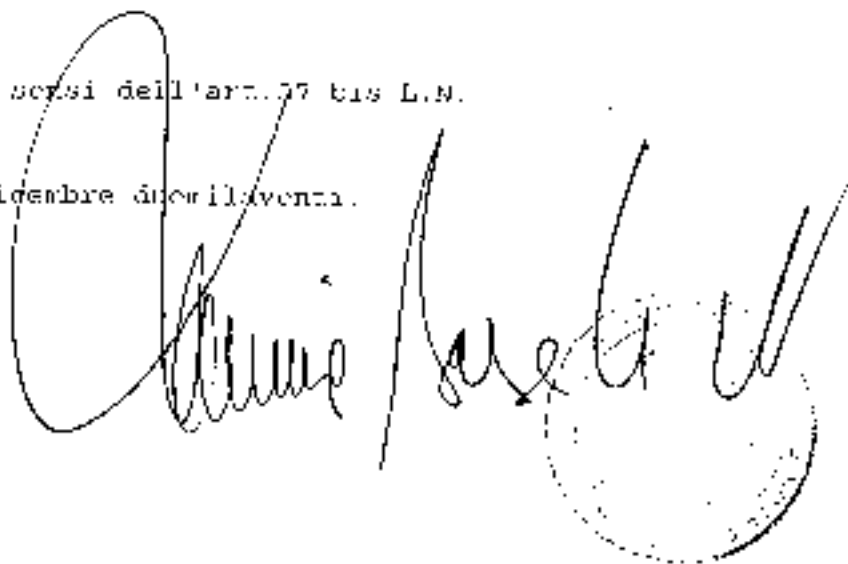
a documento informatico

(Art. 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 02 e successive modifiche)

Certifico io sottoscritta dottoressa MONICA MARSCOTTI, Notaio in Milano, iscritta al Collegio Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo di n. 1 pagine è conforme a l'originale contenuto su supporto informatico e certificato da Giuseppe Meleghini, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante verifica con CRL n. 82640 in data 15.12.2020 del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. (vigente dal 12.09.2018 al 11.09.2021)

Copia formata ai sensi dell'art. 37 bis L.N.

Milano, sedici dicembre due mila ventuno.



Certifico io sottoscritto, dott. Monica Barsotti, notaio in Milano, iscritto nel distretto notarile di Milano, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.

Milano, li 15 gennaio 2021
in viale Tunisia n.42
Firmato digitalmente: Monica Barsotti Notaio

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T66271 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 142704

Registro Particolare 91270

Data di presentazione 10/12/2020

Documento composto da 37 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRSMNC61S67G702M

Firmatario Notaio

Scadenza 03/08/2023

REPERTORIO N. 149447

RACCOLTA N. 14776

V E N D I T A S O G G E T T A A D I V A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno uno del mese di dicembre

1.12.2020

In Milano, viale Tunisia n.42.

Innanzi a me Dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE

- MALERBA ALESSANDRO, nato a Milano il 21 dicembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, via Monte Rosa n.21, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Amministratore unico della Società:

- "SESTILIA S.R.L.", con sede in Milano, via Monte Rosa n.21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09237720967, numero R.E.A MI-2077583, capitale sociale Euro 100.000 (centomila)

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

PARTE ACQUIRENTE

- DELFINI ERNESTA, nata a Malagnino (CR) il giorno 11 febbraio 1939, residente a Milano, Piazza Aspromonte n. 11, codice fiscale DLF RST 39B51 E843E, vedova

Detti Componenti, della cui identità personale, poteri e qua-

lifica io Notaio sono certo,

Premesso che

1) la società "SESTILIA S.R.L." in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 2016 rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, registrato a Milano 2 il 14 ottobre 2016 al n.51879 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 17 ottobre 2016 ai nn.116383/73867, ebbe ad acquistare dalla Società "DAL CIN GILDO Spa" con sede in Milano, via Della Moscova n.10, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00767140155, un compendio immobiliare della superficie catastale di mq 5940 sito n Comune di SESTO SAN GIOVANNI, viale Fratelli Casiraghi n.422, già censito al foglio 7, mappali graffati:

16 sub.501 - 224 sub.501 - 249 sub.501 - 250 - 251 categoria D/7, Rendita Catastale Euro 34.370,00

Confini del tutto in un sol corpo e riferito al vigente Estratto di mappa catastale:

ragioni ai mappali 470, 300, 252, 17, 18, 366, 74, 75, 436, 476, viale Fratelli Casiraghi.

2) Il vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 16 luglio 2009 (pubblicato sul BURL n.44 del 4 novembre 2009, successivamente variato e in ultimo oggetto di "Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti PGT non costituenti variante", approvata con Deli-

berazione C.C. n.11 del 16.2.2015 (pubblicata sul BURL n.12 del 18 marzo 2015), include l'area sopra indicata nella Città Consolidata, all'interno del tessuto edilizio consolidato e, più in particolare, in ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva, disciplinato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., rubricato "ambito residenziale da riconversione produttiva".

3) L'area di cui trattasi risulta, seppure in minima parte, interessata dal vincolo sovraordinato di "rispetto pozzi civili" ex art.94 D.Lgs. 94 D.Lgs. n.152/2006;

fatta eccezione per quanto sopra, l'area non è interessata da ulteriori vincoli ambientali, ad eccezione degli interventi necessari previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. ai sensi dell'art.242 o 242 bis, nè vincoli paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici od altri previsti da leggi speciali e non è compresa nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

4) la società DAL CIN GILDO SPA (proprietaria ed originaria dante causa dell'area fino al 12 ottobre 2016) ha dapprima presentato proposta preliminare di Piano Attuativo, protocollata in data 17 aprile 2014 e successivamente integrata in data 31 ottobre 2014, che è stata favorevolmente valutata dagli uffici comunali.

In data 26 agosto 2015, P.G. n.56279, ha quindi presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo all'area

di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.12/2005 definitivamente approvato con D.G.C. n.144 del 10 maggio 2016 e in data 29 novembre 2016 con atto rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, registrato a Milano 2 il 2 dicembre 2016 al n.61821 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, è stata stipulata col Comune di SESTO SAN GIOVANNI, Convenzione Urbanistica da parte della società "SESTILIA S.R.L." (subentrata nella proprietà del compendio immobiliare come da comunicazione inoltrata al Comune prot.n. 74372 del 26 ottobre 2016 finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento della s.l.p. esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale) e successivo atto unilaterale di vincolo non aedificandi in data 18 settembre 2017 mio rep.n. 143090/13631 registrato a Milano 2 il giorno 22 settembre 2017 al n.45380 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 25 settembre 2017 ai nn. 113010/72379, interessante l'area suddetta;

5) che a seguito di SCIA per demolizione prot.42349/2017 del 24 maggio 2017 e integrazione prot. 57736/2017 del 13 luglio 2017 con fine lavori prot.n.57736/2017 nonchè Permesso di Costruire Convenzionato per opere edilizie n. 264/2017 rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 8 gennaio 2018 e

successive SCIA in variante per opere minori in data 29.6.2020, la società "SESTILIA Srl" ha provveduto alla realizzazione di un complesso residenziale di civile abitazione denominato "CASIRAGHI 422", avente accesso da viale Fratelli Casiraghi n.422 identificato in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 488 e composto da tre corpi di fabbrica identificati come - Palazzina "A" composta di quattro piani fuori terra, - Palazzina "B" composto di sei piani fuori terra e - Palazzina "C" composta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato comune e ad un corpo di Fabbrica denominato "D" che ospita locali di accoglienza e di servizio

6) per detto complesso edilizio a seguito di tipo mappale prot.n.70157 del 28.2.2020 sono stati soppressi i mappali 16-224- 249- 250 e 251 tutti del foglio 7 ed è stato costituito il nuovo ed unico mappale 488.

7) la società "SESTILIA S.R.L." ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni, segnalazione certificata per fine lavori in data 19 ottobre 2020 prot.83730 corredata per le unità ad uso abitativo e pertinenze da segnalazione certificata per l'agibilità con la documentazione di cui all'articolo 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'articolo 3 comma 1 lettera i) del Decreto Legge 25 novembre 2016 n.222, presentata allo Sportello Unico per l'attività Edilizia del Comune di Sesto San Giovanni Protocollo generale 83730/2020.

8) La società "SESTILIA S.R.L." a seguito della realizzazione

del Complesso ha presentato all'Ufficio Provinciale di Milano

- Comune di Sesto San Giovanni Catasto Fabbricati in data 5

agosto 2020 prot.MI0207898 scheda di costituzione di unità af-

ferenti edificate su area urbana in forza della quale l'intero

complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica

"A" - "B" - "C" e "D" oltre a piano interrato , comprensivo di

Beni Comuni Non Censibili, Beni Comuni Censibili ed una Cabina

Elettrica risulta attualmente insistente sull'unico mappale

488 del foglio 570 e identificato al Catasto Fabbricati come

segue:

sub.1 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni del

complesso - corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale,

corridoi giardini condominiali percorsi pedonali;

sub.2 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della

Palazzina "A" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-S1;

sub.3 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della

Palazzina "B" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.4 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della

Palazzina "C" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.5 - cabina Elettrica ad uso condominiale,

da sub.6 a sub.63 ambo compresi cat. A/2 - n.58 (cinquantotto)

abitazioni;

da sub. 64 a sub.128 ambo compresi cat.C/6 - n.65 (sessanta-cinque) box

da sub. 129 a sub.195 ambo compresi cat.C/2 - n.67 (sessanta-sette) locali deposito/cantine;

sub.196 e sub.197 beni comuni censibili costituenti il corpo "D" locali di deposito e magazzino;

9) per la costruzione del complesso, Banca Intesa Sanpaolo ha concesso alla società venditrice un mutuo fondiario di Euro 11.000.000 (undicimilioni) con atto in data 31 maggio 2018 mio rep.n. 144494/13887, registrato a Milano 2 il giorno 1 giugno 2018 al n.27054 serie 1T a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 per Euro 22.000.000 (ventiduemilioni) sull'area di risulta a seguito demolizione dei precedenti fabbricati;

10) con atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascrizione, a carico della cabina elettrica ubicata a piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al foglio 7, mappale 488, subalterno 5, viale Fratelli Casiraghi - P.T - cat. D/1, Rendita Catastale Euro 54 (Bene Comune Censibile del Condominio di Viale Fratelli Casiraghi n.422), ed a favore della società "e-distribuzione S.P.A." con sede in Roma, e' stata costituita Servitu' di Elettrodotta con durata

indeterminata a decorrere dalla data del 26 novembre 2020 per tutto il tempo necessario ad "e-distribuzione SPA" per esercitare quelle apparecchiature installate o da installare, necessarie per la consegna, trasformazione e distribuzione di energia elettrica all'utenza, con obbligo a carico della "Concedente" della manutenzione ordinaria e straordinaria;

11) con atto a mio rogito in data 26 novembre 2020 rep.n. 149427/14757 in corso di registrazione ed annotamento perchè nei termini, si è proceduto al Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 1-2-3-4-5-16-20-24-27-28-29-32-35-38-40-41-42-54-57-59-78-88-90-91-94-107-110-113-114-115-120-121-123-126-130-136-138-139-140-149-155-156-167-179-183-192-193-196 e 197;

12) che la Parte Venditrice, sta procedendo al trasferimento del complesso per singole unità immobiliari e a tal fine ha predisposto il Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle di ripartizione millesimale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 27 novembre 2020 mio rep.n. 149430/14760 in corso di registrazione e trascrizione, unitamente alle planimetrie generali;

13) che in data 11 febbraio 2020 con contratto preliminare re-

gistrato a Milano 2 il 20 febbraio 2020 al n.1068 serie 3 e-
satti Euro 1.722 (millesettecentoventidue) le cui clausole,
per quanto non espressamente previsto e modificato col presen-
te atto, qui si intendono riportate e trascritte, la società
"SESTILIA S.R.L.", debitamente rappresentata, prometteva di
vendere l'unità infradescritta alla signora DELFINI ERNESTA,

tutto ciò premesso

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto

i componenti, a perfezionamento di precedenti intese,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società "SESTILIA S.R.L." come sopra rappresentata, ven-
de alla signora DELFINI ERNESTA che accetta ed acquista, in
Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale aven-
te accesso da viale Casiraghi n.422 indicato in premessa, la
piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in
calce al presente atto.

A migliore identificazione di quanto venduto si allegano al
presente atto in unico plico sotto la lettera "A", planimetrie
catastali rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto;
parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto e
conferma che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di con-
tratto è conforme ai dati catastali e alla rappresentazione
grafica delle planimetrie allegate, regolarmente depositate in
Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia ca-
tastale con riferimento all'insussistenza di difformità rile-

vanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di proprietà delle parti ed enti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti a quanto in oggetto, ai sensi dell'art.1117 C.C. sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio vigente fatta avvertenza che costituiscono "Beni Comuni Non Censibili":

- il sub.1 del foglio 7 mappale 488 - P.T/S1 (corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali, percorsi pedonali - comuni a tutti i subalterni);

- il sub.2 del foglio 7 mappale 488 - P.T-1-2-3-4-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-S1)

- il sub.3 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

- il sub.4 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

e Beni Comuni Censibili:

- il sub.5 - del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.D/1 - cl.1701 - Rendita Catastale Euro 54 (Cabina Elettrica ad uso condominiale)

- il sub. 196 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4

- mq 30 - Rendita Catastale Euro 65,07 (locale di deposito comune)

- il sub. 197 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4

- mq 69 - Rendita Catastale Euro 149,67 (magazzino comune)

in ragione di millesimi generali 17,37 (per l'appartamento),

di millesimi 0,19 (per la cantina) e di millesimi 0,72 (per il

box) come meglio risulta dalla tabella dei millesimi generali

come sopra allegata con l'elaborato planimetrico generale, al

Regolamento di Condominio che parte acquirente dichiara di

conoscere per averne ricevuto copia e si impegna ad osservare

per sè ed aventi causa, quali veri e propri oneri reali, affe-

renti lo stabile nel suo complesso con particolare riferimento

a quanto riprodotto agli articoli 7.B - DIVIETI - e all'art.14

RISERVE DI FACOLTA'.

Si precisa che:

- con il primo atto di vendita ed a seguito della costituzione

del Condominio di Sesto San Giovanni, Viale Casiraghi n. 422

la Cabina Elettrica (sub.5 del foglio 7 mappale 488) e i loca-

li deposito e magazzino (subb.196 e 197 del foglio 7 mappale

488) verranno regolarmente intestati al Condominio "Casiraghi

422", con sede in Sesto San Giovanni;

- dalle parti comuni restano esclusi i giardini al piano ter-

ra, di proprietà esclusiva degli appartamenti cui afferiscono

come risultante dai singoli atti di trasferimento, gravati da

servitù di accesso per la manutenzione dei pozzi perdenti del-

le acque meteoriche ubicati in alcuni giardini privati, come

specificatamente indicato all'art.6 del Regolamento di Condo-

minio.

2) Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 415.544 (quattrocentoquindicimila cinquecentoquarantaquattro) (di cui Euro 26.000 - ventiseimila - per il box ad uso autorizzata pertinenziale ed Euro 1.544 - millecinquecentoquarantaquattro - per opere extra-capitolato approvate da parte acquirente) oltre I.V.A. come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e del D.L. 4 luglio 2006, n.223 art.35 comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti, previo richiamo da parte di me notaio della responsabilità penale per il caso di dichiarazione mendace, dichiarano quanto segue:

- che detto prezzo di Euro 415.544 (quattrocentoquindicimila cinquecentoquarantaquattro) oltre I.V.A. al 4% (quattro per cento) di Euro 16.621,76 (sedicimilaseicentoventuno virgola settantasei) e così complessivamente per Euro 432.165,76 (quattrocentotrentaduemila centosessantacinque virgola settantasei) è stato pagato con le seguenti modalità di pagamento:

Euro 304.481,73 (trecentoquattromila quattrocentoottantuno virgola settantatre) mediante n.4 (quattro) assegni bancari tutti all'ordine Sestilia Srl, tratti su Banca Intesa Sanpaolo - Filiale di Milano Corso Buenos Aires n.92 e precisamente: n.8366344971-10 dell'importo di Euro 100.000 (centomila) in data 11 febbraio 2020

n.8366344978-04 dell'importo di Euro 100.000 (centomila) trat-

ti in data 11 marzo 2020

n.8366344980-06 dell'importo di Euro 100.000 (centomila) tratti in data 30 giugno 2020

n.8372810804-07 dell'importo di Euro 4.481,73 (quattromila quattrocentoottantuno virgola settantatre) tratto in data odierna

assegno postale n. 7205761106-11 di Euro 8.000 (ottomila) tratto in data 29 ottobre 2020 su Poste Italiane - Filiale di Milano, piazza Cordusio n.4,

e bonifico bancario di Euro 1.124,03 (millecentoventiquattro virgola zero tre) effettuato in data 29 aprile 2020 da Banca Intesa con beneficiario Sestilia Srl - COD. DISP.: 012004290PXVN,

Euro 118.560 (centodiciottomila cinquecentosessanta) a saldo, mediante assegno circolare n.3401049499-03 emesso in data 13 ottobre 2020 da Banca Intesa Sanpaolo - Filiale di Milano Corso Buenos Aires n.92 all'ordine Sestilia Srl;

- che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto e precisamente:

"SIGEST SOLUZIONI IMMOBILIARI S.P.A. O IN BREVE SIGEST S.P.A." con sede in Milano (MI) via Mauro Macchi n. 40, Partita I.V.A. 05886940963, iscritta al numero 1856180 del Repertorio Economico ed Amministrativo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano, che ha presentato la

S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 al Registro delle Imprese di Milano in data 11 giugno 2013 al n. 196517/2013 di protocollo, il cui rappresentante che ha svolto la mediazione è la signora:

- BUSCAINI ROSELLA, nata a Milano il giorno 26 aprile 1946, residente a già iscritta al n.3876 nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione, Camera di Commercio di Milano

- che il corrispettivo della mediazione ammontante a Euro 20.720 (ventimilasettecentoventi) oltre IVA di Euro 4.558,40 (quattromila cinquecentocinquantotto virgola quaranta) e così complessivamente per Euro 25.278,40 (venticinquemila duecentosettantotto virgola quaranta) è stato pagato come segue:

in capo a parte acquirente per Euro 10.126 (diecimilacentoventisei) mediante assegno bancario n.8366344973-12 tratto in data 10 febbraio 2020 su Banca Intesa Sanpaolo - Filiale di Milano Corso Buenos Aires n.92, all'ordine SIGEST SPA recante la clausola di non trasferibilità

in capo a parte venditrice per Euro 15.152,40 (quindicimilacentocinquantadue virgola quaranta) mediante bonifico bancario effettuato complessivamente per il maggior importo di Euro 28.950,84 (ventottomilanovecentocinquanta virgola ottantaquattro) effettuato da Banca Intesa Sanpaolo - con beneficiario Sigest Spa - CRO operazione interbancaria: 0120042900ZMIP

al netto della ritenuta di acconto dovuta di complessivi Euro 571,32 (cinquecentosettantuno virgola trentadue) come esposto

nella fattura n. 80 della Sigest Spa del 28 febbraio 2020

3) Stante il pagamento come sopra effettuato, parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale sull'intero prezzo con quietanza delle somme come sopra percepite rilasciata alla parte acquirente la quale non si è avvalsa della normativa di cui alla Legge n.147 del 27.12.2013 (Deposito prezzo) di cui era edotta.

4) La vendita è inoltre eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, se legalmente esistenti e competenti anche per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 c.c., per situazioni di fatto o per titoli trascritti nel ventennio nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti all'oggetto di contratto, come sopra distinte col foglio 7 mappale 488 - subb.1 - 2 - 3 - 4 (Beni Comuni Non Censibili) e sub.5 (Cabina Elettrica ad uso comune condominiale gravata da servitù di Elettrodotto a favore di e-distribuzione Spa) nonchè subb. 196 e 197 (Beni Comuni Censibili ad uso deposito e magazzino).

5) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Complesso Immobiliare per edificazione fattane sulle originarie aree con sovrastanti fabbricati successivamente demoliti, ac-

quistate in forza di atto di acquisto in data 12 ottobre 2016 con atto rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, meglio in premessa citato, dalla società "DAL CIN GILDO SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00767140155 ad essa pervenuti in forza di fusione per atto notaio Lebano in data 10 aprile 1990 rep.n.143974/15510 registrato a Milano il 26 aprile 1990 al n.9822 serie 1/A e trascritto a Milano il 23 ottobre 1990 ai nn.80345/57205 mediante incorporazione della società "IMMOBILIARE DALGER SRL" con sede in Milano, viale Bianca Maria n.31 codice fiscale 03406920151, a sua volta proprietaria anteriormente al ventennio, in forza di atto di compravendita stipulato a rogito del notaio Pietro Menchini di Milano in data 11 marzo 1957 rep.n.57915/1616, registrato a Milano in data 8 marzo 1957 al n.34119 mod 1 vol.1155.

6) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per i casi di evizione e molestia e garantisce di avere la libera ed assoluta disponibilità, il godimento ed il legittimo possesso di quanto venduto e che in relazione ai beni costituenti il Complesso Immobiliare non sono in corso o minacciate controversie giudiziarie di qualsiasi genere nè esistono diritti di prelazione di terzi o pretese di indennità a qualsiasi titolo; dichiara inoltre che gli immobili come sopra trasferiti sono liberi da qualsiasi eventuale privilegio fiscale, da pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn.

71556/12464 a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa

e che è stata svincolata dalle unità immobiliari in oggetto in sede di frazionamento con atto in data 26 novembre 2020 mio rep.n. 149427/14757 in corso di registraizone e annotamento, nonchè della servitù ad uso cabina elettrica a carico del sub.5 e a favore della società "e-distribuzione Spa" costituita con il precitato atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascrizione

e della servitù di ispezione dei pozzi perdenti ubicati nei giardini di proprietà degli appartamenti distinti con i subalterni 8 e 9 del foglio 7 mappale 488.

come in premessa indicato e specificato nel Regolamento di Condominio vigente.

La parte venditrice nel dichiarare di essere in regola col pagamento di tributi, contributi erariali, provinciali e comunali inerenti gli immobili in oggetto e comunque aventi privilegio sugli stessi, si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data odierna nonchè a manlevarla da tutte le passività, sopravvenienze passive, situazioni negative, perdite, danni (diretti o indiretti, potenziali e/o attuali), rimborsi, oneri, costi di qualsiasi tipo, natura e ammontare de-

rivanti da qualunque atto, fatto, evento o circostanza, elemento o situazione che sia difforme da quanto dichiarato e garantito col il presente atto.

La Parte venditrice garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari in contratto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

A tal fine la Parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte venditrice la documentazione tecnica e amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti.

7) La proprietà delle unità immobiliari, ad ogni effetto utile ed oneroso, si trasferisce da oggi a parte acquirente a cui carico sono tutte le spese, comprese quelle tecniche, inerenti e conseguenti a questo atto; possesso e materiale godimento decorrono dalla data di effettiva consegna.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di avere esaminato i beni in contratto, gli impianti e le strutture e le parti comuni alle quali ha diritto e di averli trovati conformi alle intese stabilite e comunque di proprio gradimento, avendo la presente vendita valore di collaudo e di accettazione a tutti gli effetti e senza riserve, fatto salvo quanto riportato nel verbale di consegna in data 16 ottobre 2020

8) La parte venditrice - a norma della L. 28.2.1985 n.47 e del T.U. 6.6.2001 n.380, garantendo la regolarità urbanistica e la

piena commerciabilità delle unità immobiliari oggetto di contratto, dichiara che la costruzione delle medesime è stata eseguita in forza ed in conformità dei provvedimenti edilizi citati in premessa e che in data 19 ottobre 2020 prot.83730 è stata depositata la segnalazione certificata per l'agibilità corredata di tutta la necessaria documentazione allegata contenente anche la comunicazione di fine lavori; dichiara inoltre che gli spazi di parcheggio realizzati rispettano i parametri di cui all'art.41 sexies comma 1 L.n. 1150/1942 come modificato dall'articolo 12 comma 9 della L.n.246/2005.

9) Le parti dichiarano, inoltre, di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Legislativo in data 20 giugno 2005 n. 122, con riferimento alla consegna alla parte acquirente della polizza assicurativa indennitaria di durata decennale rilasciata da AXA ASSICURAZIONI in data 30 settembre 2020 Polizza n. 403016968 con decorrenza dal 30 settembre 2020.

10) Agli effetti della normativa sulla certificazione energetica, le parti si dichiarano edotte degli obblighi previsti dal D.Lgs. n.192/2005 (come modificato dal D.Lgs.n.311/2006 e dal D.M. 22.11.2012); la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art.2 lettera f) D.G.R. Lombardia 31.10.2007 n.8/5773 e successive modificazioni e integrazioni, portate dalla Deliberazione n.8745 del 22.12.2008 nonché ai sensi della Legge Regionale n.10 del

29 giugno 2009, all'uopo si allega al presente atto sotto la lettera "B", attestato di prestazione energetica, omessa la lettura per dispensa dei componenti, previa dichiarazione della parte alienante che dalla data del rilascio della certificazione medesima non sono intervenute modificazioni del rendimento energetico ivi attestato e/o altre cause di decadenza di efficacia del certificato (classe energetica A1 - i.p.e. 40.94 Kwh/mq anno).

11) La parte acquirente, ai sensi della Legge n.549/1995, chiede i benefici fiscali di cui all'art.3, comma 131, per l'acquisto di abitazione principale ricorrendo le condizioni previste alla nota II bis art.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile oggetto di acquisto non è classato in categoria catastale A/1-A/8-A/9;

- di non essere titolare esclusivo nè in regime di comunione col coniuge, di casa di abitazione nel Comune di Sesto San Giovanni ove è sito l'immobile acquistato, ove dichiara che intende trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi;

- di non essere titolare, nemmeno per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata già usufruendo dei benefici fiscali per la prima casa.

Infine la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a

titolo oneroso o gratuito dell'immobile come sopra acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna sarà dovuta una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento) più gli interessi di mora.

Tale penalità, per il caso di decadenza, non si renderà applicabile qualora entro un anno dall'alienazione dell'immobile con il presente atto acquistato, l'alienante proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Parte acquirente dichiara che l'autorimessa in oggetto è pertinenza dell'abitazione da lei acquistata con il presente atto e di volersi avvalere degli incentivi fiscali previsti dall'art.16 bis comma 1 DPR 22.12.1986 n.917 e dell'art.11 DL in data 22.12.1012 n.83 (detrazione del 50% ai fini IRPEF).

La società venditrice, previa ammonizione sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi della Circolare n.43/E del 18 novembre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, di avere rilasciato alla parte acquirente le certificazioni e dichiarazioni prescritte e di aver incluso le somme ricevute nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito.

12) La presente vendita è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze effettuata da impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento.

13) La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e di non avere eccezioni al riguardo, che il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è gravato da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari, costituenti il detto complesso, i servizi primari (fognatura, energia elettrica, acqua, telefono e simili); in ogni caso la situazione attualmente in fatto esistente quanto a luci, prese d'aria, vedute, prospetti, sporti, gronde, balconi, pluviali, condotti fognari verticali e orizzontali, distanze fra le costruzioni dai confini, sottoservizi urbanistici in genere nelle aree nude nonché ogni altra eventuale servitù, apparente e non apparente, viene accettata come attualmente in fatto a titolo di reciproca servitù attiva e passiva anche per le necessarie manutenzioni e ispezioni e per la realizzazione degli interventi autorizzati e consentiti.

14) Parte acquirente si dichiara edotta della Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sestilia Srl stipulata con atto in data 29 novembre 2016 rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, e del succes-

sivo vincolo unilaterale d'obbligo edilizio di cui all'atto in data 18 settembre 2017 mio rep.n.143090/13631, meglio citati in premessa, interessanti il complesso immobiliare in oggetto, e dichiara di essere esplicitamente edotta di tutti gli obblighi ivi assunti nei riguardi del Comune che si impegna ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa.

15) La parte venditrice, salvi i diritti della parte acquirente, si riserva la facoltà di modificare l'originario progetto, il percorso degli impianti e delle reti tecnologiche, nonché la destinazione delle parti comuni (anche attribuendone la proprietà o l'uso esclusivo a singoli condomini o a terzi), il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, nonché di definire, concordare e regolamentare, a suo insindacabile giudizio i rapporti di confine e di vicinato, le obbligazioni, destinazioni, limitazioni e vincoli, stipulando atti e convenzioni sia con il Comune di Sesto San Giovanni, sia con proprietà vicine, con enti autorizzati all'erogazione di pubblici servizi e compiere ogni atto che riterrà opportuno per la tutela della proprietà e per il buon funzionamento del condominio e dei suoi servizi, anche con facoltà di modificare il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'intero complesso, limitatamente all'ipotesi in cui ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o formali ivi contenuti, previa apposita informativa ai singoli condomini ed eventuale assemblea. L'e-

esercizio di tali diritti da parte della Società venditrice non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini, e la Società venditrice viene espressamente delegata irrevocabilmente in tale senso nel reciproco interesse delle parti.

16) Parte venditrice è altresì autorizzata a stipulare contratti di assicurazione contro i rischi da incendio - scoppio - responsabilità civile e quant'altro necessario nonché alla nomina dell'Amministratore del Condominio per i primi due anni di esercizio individuando persona di provata esperienza e professionalità.

RISERVE DI FACOLTA'

a) E' riservato alla società venditrice il diritto a titolo gratuito, per il periodo necessario alla vendita dell'intero complesso, di mantenere e/o installare targhe ed insegne relative alla vendita, sulle murature interne delle parti comuni, nonché sulle parti comuni esterne e sulle coperture del fabbricato del complesso immobiliare.

b) E' riservato alla Società venditrice il diritto di usufruire a titolo gratuito ed in via esclusiva, spese di riscaldamento- condizionamento energia elettrica comprese, fino al 31.12.2021, della sala comune condominiale e dei relativi servizi igienici, con proroga gratuita già concessa fino al 30

giugno 2022, per ivi allestire l' ufficio vendita degli appartamenti ancora invenduti; si da atto che oltre il 30 giugno 2022 il condominio non potrà negare alla Sestilia Srl tramite suoi incaricati alle vendite l'utilizzo esclusivo della sala previo un accordo economico sui rimborsi di consumi elettrici e di riscaldamento, già forfettariamente identificati in Euro 250 (duecentocinquanta) mensili per ulteriori 6 (sei) mesi.

17) La parte acquirente chiede altresì di potersi avvalere del diritto di detrarre in sede di registrazione l'importo di Euro 1.000 (mille) già versati all'atto della registrazione del contratto preliminare in premessa citato.

18) INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI

I componenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa ai sensi dell'articolo 13 D.Lgs. 196/03 e del Regolamento UE/2016/679 inerente i propri diritti in relazione al trattamento dei dati e alla loro conservazione, anche dopo la cessazione del rapporto contrattuale, per l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti connessi o derivanti dalla conclusione del rapporto stesso esprimendo, laddove necessario, il proprio consenso al trattamento di categorie particolari di dati eventualmente richiesti.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale con accesso da Viale Casiraghi n.422 denominato "CASIRAGHI 422":

- appartamento sito al primo piano dell'edificio C numero interno 1.2, composto di tre locali, con angolo cottura, doppi servizi, disimpegni, ripostiglio e due loggiati con annessi pertinenziali cantina numero interno 65 e box numero interno 27 al piano primo sottostrada dell'edificio C.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 488 come segue:

sub.27 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.1 - z.c U - cat.A/2 - cl. 5 - vani 5 - Rendita Catastale Euro 800,51 (l'appartamento)

sub.192 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/2 - cl.3 - mq 6 - Rendita Catastale Euro 11,16 (la cantina)

sub.90 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/6 - cl.7 - mq 17 - Rendita Catastale Euro 129,06 (il box)

giusta schede di accatastamento in data 5 agosto 2020 prot.n. MI0207898

come sopra allegate in unico plico al presente atto sotto la lettera "A".

COERENZE dell'appartamento: vano scale vano ascensore e corridoio comune sub.4; altra proprietà sub.26, vuoto su piano terra, altra proprietà sub.25; della cantina: corridoio comune sub.4, altra cantina sub.191, terrapieno, altra cantina sub.193; del box: altro box sub.91, terrapieno, altro box

sub.89, corsello di manovra comune sub.1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e cinquanta minuti.

Consta di sette fogli, dattiloscritti e scritti da persone di mia fiducia sopra ventisei intiere facciate e parte della ventisettesima sin qui.

F.to:

Alessandro Malerba

Delfini Ernesta

Monica Barsotti notaio

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione Protocollo n. A/MI0207898 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casiraghi

div. 422

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Fattibilità: 498

Subalterno: 27

Compilata da:

Cremoli Cristiano

Iscritto all'alba:

Geometri

Prov. Milano

N. 09827

Planimetria

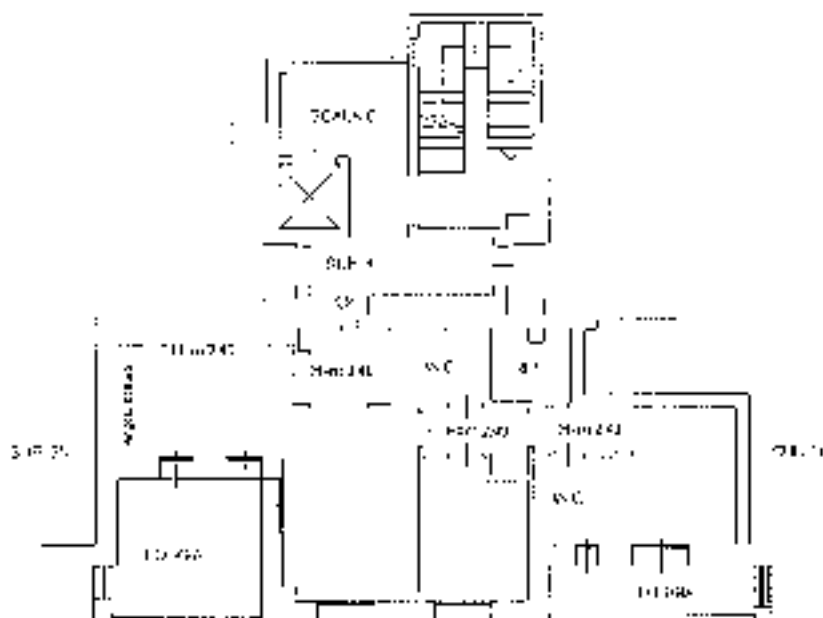
Schema n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=m 2,83

Allegato A al Rep n. 249557/14776



SP. TUSL
FORM. 1/88

Messa Carla D'Amico

[Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (090) - Foglio 7 - Fattibilità 488 - Subalterno 27 -

Birra planimetrica in alt.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Identificativa catastale n. MI0207898 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casaraghi

civ. 422

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 490

Subalterno: 192

Compilata da:

Cronchi Cristiano

Turno all'alba:

Geometra

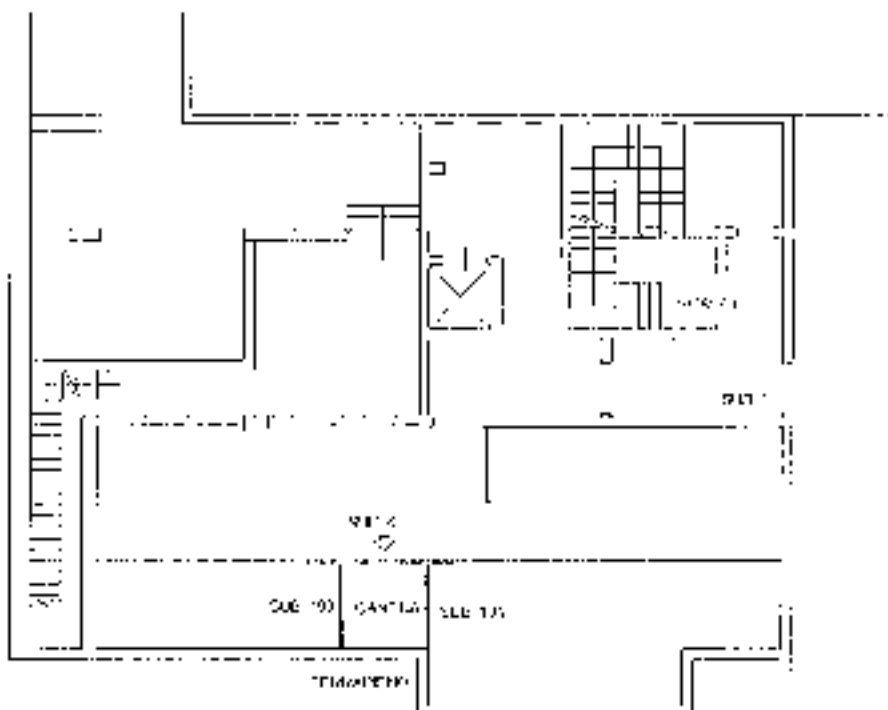
Prov. Milano

N 08827

Planimetria
Cobeca n. 1 Scale 1:233

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=m 2,35



Alfredo Gatti
Geometra Cristiano Cronchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - c. Foglio: 7 - Particella: 488 - Subalterno: 192 - STATO: EDIFICATO

Ultima planimetria in atto

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Distrazione professionale n. MI0207898 del 05/08/2019

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Castellani

cat. 422

Identificativi Catastali:

Sezione.

Foglio. 7

Particella. 488

Subalterno. 5E

Compilata da:

Cusani Cristiano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 08827

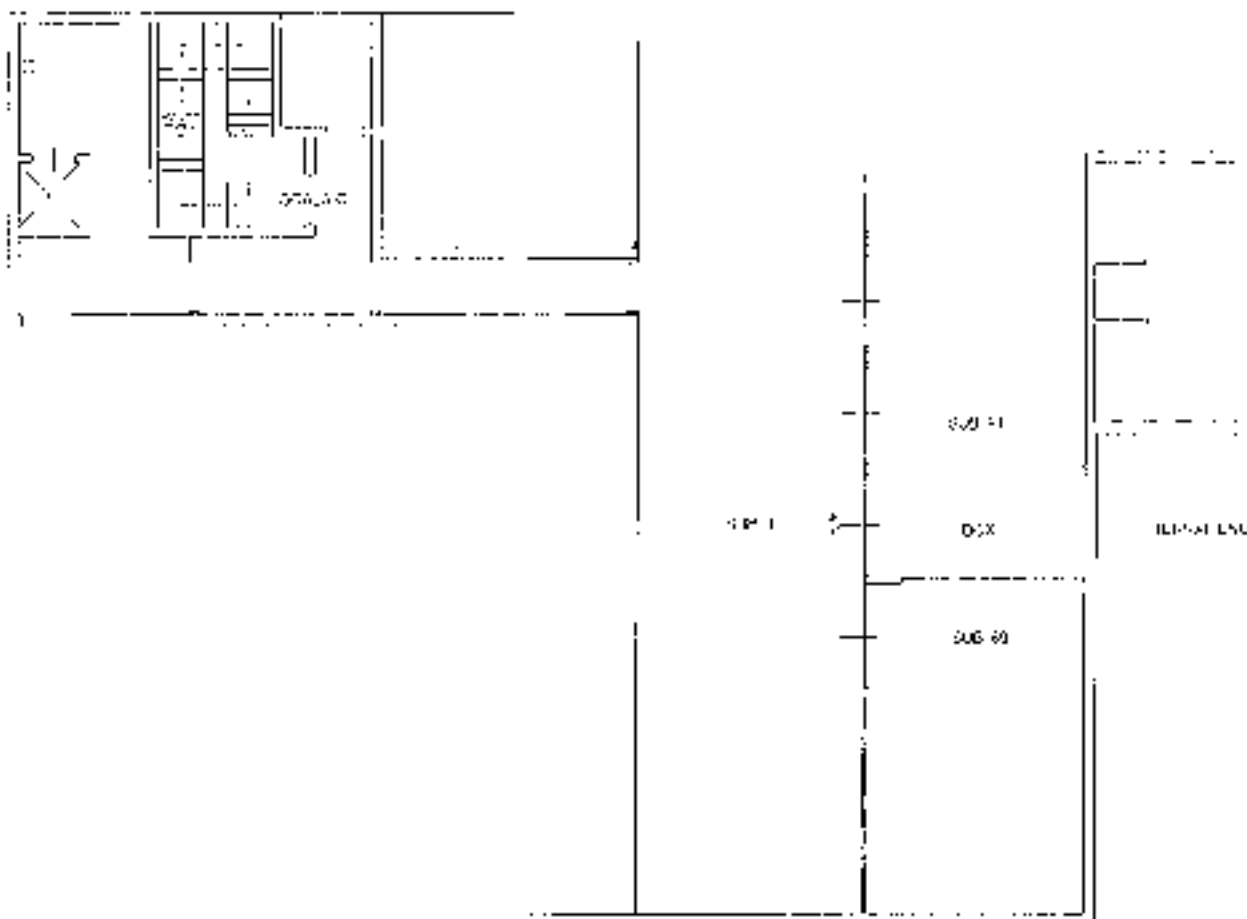
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=m 2,55



Alfredo Gatti
Prof. Esp. Geometria
[Signature]

Ultima planimetria in atti

Attestato B al cap. n. 149447/14776



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Coefficiente D.P.F. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- Inereo edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui A: composto l'edificio: 12

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

Dati identificativi



Regione: Lombardia
 Comune: SESTO SAN GIOVANNI
 Indirizzo: VIA FERRI CERRAGLI 422
 Piano:

Zona e marca: E
 Anno di costruzione: 2020
 Superficie utile riscaldata (m²): 82,26
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo (uso civile) (m³): 341,21
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	SESTO SAN GIOVANNI	Sezione	Foglio	7	particella	485
Subordini	27	27				
Altri subordini						

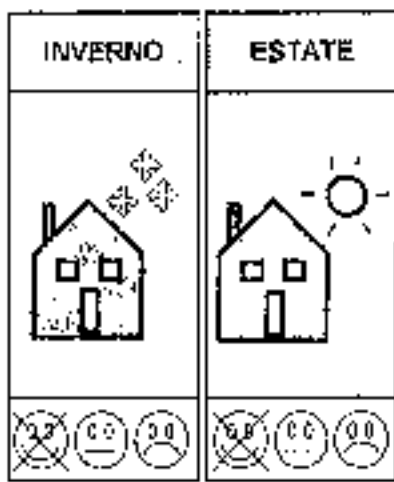
Servizi energetici presenti

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

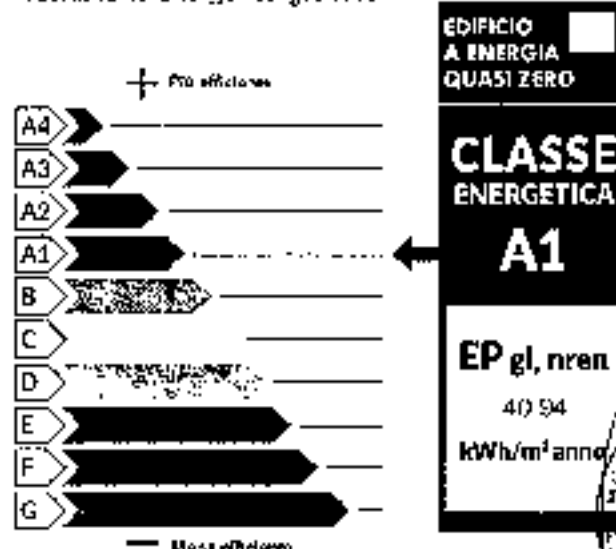
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli indicatori simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovo:

Se esistente:



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 sereno in uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	PONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità energia consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globali emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1729,71 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno 40,94
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Rifiocchi solidi		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 47,42
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	771,23 kWh	
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	984,23 kWh	
<input type="checkbox"/>	Falce		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 9,10
<input type="checkbox"/>	Tele riscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Tele raffreddamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	1377,40 kWh	

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Componente 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 con la realizzazione tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}	Edificio_C_227_Intervento_migliorativa_Fv	NO	10,00	A2 (37,45)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	341.2	m ³
S - Superficie dipendente	90.20	m ²
Rapporto S/V	0.26	
IP _{Ed}	0.07	kWh/m ² anno
A _{in} /A _{tot} (m ²)	10.20	-
U _T	0.00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Tipologia di impianto	Anno di installazione	Capacità installata (kW)	Volume riscaldato (m ³)	Consumo annuo (kWh)	Efficienza (η)	Costo annuo (€)	Costo/kWh (€)
Climatizzazione invernale	Foro di calore	2020	Energia calda	104.00		2.23 η _c	3.46	4.21
	Mini CHBP a Vettore	2020	Veicolo	94.00				
Climatizzazione estiva						η _c		
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler a gas	2020	Boiler a gas	134.00		0.74 η _s	37.12	22.34
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto fotovoltaico				0.78			
	Impianto eolico				104.00			
Ventilazione meccanica					0.11		0.82	14.41
Illuminazione								
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 finanziarie.

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Medeghini
Indirizzo	Viale Ermete Visconti 6, Gallarate (Varese)
E-mail	g.medeghini@studio-re.eu
Telefono	0245550005
Titolo	Laura magistrale in ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Affermo l'esclusione dell'Attestato di Prestazione Energetica è soggetto certificato sostanzialmente esclusa, 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

È stato eseguito almeno un sopralluogo rilevante 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 depositata nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 18/09/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

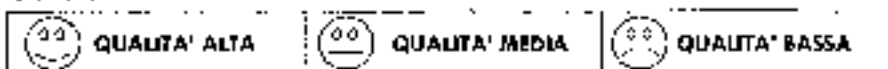
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio e dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento o la prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche su le prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure più operative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.21).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPglobale): fabbisogno annuo di energia primaria non rinnovabile relativo 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 solo sfaldamento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, non termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione quattrotiva utilizza la 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 ai cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del dlgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato come momento alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del dlgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico nella base a quasi zero 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 que a oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi similati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica fino-chilo 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 la stima del quantitativo di energia consumata annua mente 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 ipotecaria.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - IMMOBILE D'USO
REN2	ENERGIA DI IMMOBILE TRASFERENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI ENERGETICHE

TERZA PAGINA

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

Riparte in fine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione di conformità di documento cartaceo

a documento informatico

(Art 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e successive modifiche)

Certifico io sottoscritta dottoressa MONICA PARSOITI, Notario in Milano, iscritta al Collegio Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo di n. 6 pagine è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e certificato da Giuseppe Medeghano, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante verifica con CER n. 91530 in data 28.10.2020 del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaFPC S.p.A. (vigente dal 13.09.2018 al 11.09.2021).

Copia formata ai sensi dell'art.57 bis L.N.

Milano, ventotto ottobre, duemilaventis.



Certifico io sottoscritto, dott. Monica Barsotti, notaio in Milano, iscritto nel distretto notarile di Milano, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.

Milano, li 4 dicembre 2020

in viale Tunisia n.42

Firmato digitalmente: Monica Barsotti Notaio

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 04/08/2021 Ora 10:19:10

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T66271 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 142700

Registro Particolare 91267

Data di presentazione 10/12/2020

Documento composto da 38 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRSMNC61S67G702M

Firmatario Notaio

Scadenza 03/08/2023

REPERTORIO N. 149444

RACCOLTA N. 14773

V E N D I T A S O G G E T T A A D I V A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno uno del mese di dicembre

1.12.2020

In Milano, viale Tunisia n.42.

Innanzi a me Dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE

- MALERBA ALESSANDRO, nato a Milano il 21 dicembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, via Monte Rosa n.21, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Amministratore unico della Società:

- "SESTILIA S.R.L.", con sede in Milano, via Monte Rosa n.21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09237720967, numero R.E.A MI-2077583, capitale sociale Euro 100.000 (centomila)

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

PARTE ACQUIRENTE

- ROVERA GABRIELE, nato a Cuneo il giorno 22 gennaio 1976, residente a Lissone, via Solferino n.66, codice fiscale RVR GRL76A22 D205K

e

- GUERRERA MASSIMO, nato a Vibo Valentia il giorno 11 maggio 1965, residente a Lissone, via Solferino n.66, codice fiscale GRR MSM 65E11 F5370, tra loro uniti civilmente.

Detti Comparenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo,

Premesso che

1) la società "SESTILIA S.R.L." in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 2016 rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, registrato a Milano 2 il 14 ottobre 2016 al n.51879 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 17 ottobre 2016 ai nn.116383/73867, ebbe ad acquistare dalla Società "DAL CIN GILDO Spa" con sede in Milano, via Della Moscova n.10, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00767140155, un compendio immobiliare della superficie catastale di mq 5940 sito in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, viale Fratelli Casiraghi n.422, già censito al foglio 7, mappali graffati:

16 sub.501 - 224 sub.501 - 249 sub.501 - 250 - 251 categoria D/7, Rendita Catastale Euro 34.370,00

Confini del tutto in un sol corpo e riferito al vigente Estratto di mappa catastale:

ragioni ai mappali 470, 300, 252, 17, 18, 366, 74, 75, 436, 476, viale Fratelli Casiraghi.

2) Il vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 16 luglio 2009 (pubbli-

cato sul BURL n.44 del 4 novembre 2009, successivamente variato e in ultimo oggetto di "Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti PGT non costituenti variante", approvata con Deliberazione C.C. n.11 del 16.2.2015 (pubblicata sul BURL n.12 del 18 marzo 2015), include l'area sopra indicata nella Città Consolidata, all'interno del tessuto edilizio consolidato e, più in particolare, in ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva, disciplinato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., rubricato "ambito residenziale da riconversione produttiva".

3) L'area di cui trattasi risulta, seppure in minima parte, interessata dal vincolo sovraordinato di "rispetto pozzi civili" ex art.94 D.Lgs. 94 D.Lgs. n.152/2006;

fatta eccezione per quanto sopra, l'area non è interessata da ulteriori vincoli ambientali, ad eccezione degli interventi necessari previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. ai sensi dell'art.242 o 242 bis, nè vincoli paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici od altri previsti da leggi speciali e non è compresa nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

4) la società DAL CIN GILDO SPA (proprietaria ed originaria dante causa dell'area fino al 12 ottobre 2016) ha dapprima presentato proposta preliminare di Piano Attuativo, protocollata in data 17 aprile 2014 e successivamente integrata in da-

ta 31 ottobre 2014, che è stata favorevolmente valutata dagli uffici comunali.

In data 26 agosto 2015, P.G. n.56279, ha quindi presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo all'area di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.12/2005 definitivamente approvato con D.G.C. n.144 del 10 maggio 2016 e in data 29 novembre 2016 con atto rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, registrato a Milano 2 il 2 dicembre 2016 al n.61821 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, è stata stipulata col Comune di SESTO SAN GIOVANNI, Convenzione Urbanistica da parte della società "SESTILIA S.R.L." (subentrata nella proprietà del compendio immobiliare come da comunicazione inoltrata al Comune prot.n. 74372 del 26 ottobre 2016 finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento della s.l.p. esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale) e successivo atto unilaterale di vincolo non edificandi in data 18 settembre 2017 mio rep.n. 143090/13631 registrato a Milano 2 il giorno 22 settembre 2017 al n.45380 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 25 settembre 2017 ai nn. 113010/72379, interessante l'area suddetta;

5) che a seguito di SCIA per demolizione prot.42349/2017 del

24 maggio 2017 e integrazione prot. 57736/2017 del 13 luglio 2017 con fine lavori prot.n.57736/2017 nonchè Permesso di Costruire Convenzionato per opere edilizie n. 264/2017 rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 8 gennaio 2018 e successive SCIA in variante per opere minori in data 29.6.2020, la società "SESTILIA Srl" ha provveduto alla realizzazione di un complesso residenziale di civile abitazione denominato "CASIRAGHI 422", avente accesso da viale Fratelli Casiraghi n.422 identificato in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 488 e composto da tre corpi di fabbrica identificati come - Palazzina "A" composta di quattro piani fuori terra, - Palazzina "B" composto di sei piani fuori terra e - Palazzina "C" composta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato comune e ad un corpo di Fabbrica denominato "D" che ospita locali di accoglienza e di servizio

6) per detto complesso edilizio a seguito di tipo mappale prot.n.70157 del 28.2.2020 sono stati soppressi i mappali 16-224- 249- 250 e 251 tutti del foglio 7 ed è stato costituito il nuovo ed unico mappale 488.

7) la società "SESTILIA S.R.L." ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni, segnalazione certificata per fine lavori in data 19 ottobre 2020 prot.83730 corredata per le unità ad uso abitativo e pertinenze da segnalazione certificata per l'agibilità con la documentazione di cui all'articolo 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'articolo 3 comma 1

lettera i) del Decreto Legge 25 novembre 2016 n.222, presentata allo Sportello Unico per l'attività Edilizia del Comune di Sesto San Giovanni Protocollo generale 83730/2020.

8) La società "SESTILIA S.R.L." a seguito della realizzazione del Complesso ha presentato all'Ufficio Provinciale di Milano - Comune di Sesto San Giovanni Catasto Fabbricati in data 5 agosto 2020 prot.MI0207898 scheda di costituzione di unità afferenti edificate su area urbana in forza della quale l'intero complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica "A" - "B" - "C" e "D" oltre a piano interrato , comprensivo di Beni Comuni Non Censibili, Beni Comuni Censibili ed una Cabina Elettrica risulta attualmente insistente sull'unico mappale 488 del foglio 570 e identificato al Catasto Fabbricati come segue:

sub.1 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni del complesso - corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali percorsi pedonali;

sub.2 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "A" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-S1;

sub.3 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "B" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1;

sub.4 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "C" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.5 - cabina Elettrica ad uso condominiale,

da sub.6 a sub.63 ambo compresi cat. A/2 - n.58 (cinquantotto)

abitazioni;

da sub. 64 a sub.128 ambo compresi cat.C/6 - n.65 (sessanta-
cinque) box

da sub. 129 a sub.195 ambo compresi cat.C/2 - n.67 (sessanta-
sette) locali deposito/cantine;

sub.196 e sub.197 beni comuni censibili costituenti il corpo
"D" locali di deposito e magazzino;

9) per la costruzione del complesso, Banca Intesa Sanpaolo ha
concesso alla società venditrice un mutuo fondiario di Euro
11.000.000 (undicimilioni) con atto in data 31 maggio 2018 mio
rep.n. 144494/13887, registrato a Milano 2 il giorno 1 giugno
2018 al n.27054 serie 1T a garanzia del quale è stata iscritta
ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 per Euro
22.000.000 (ventiduemilioni) sull'area di risulta a seguito
demolizione dei precedenti fabbricati;

10) con atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in
17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020
rep.n.16171/11965 in corso di registrazione e trascrizione, a
carico della cabina elettrica ubicata a piano terra, censita
nel Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al fo-
glio 7, mappale 488, subalterno 5, viale Fratelli Casiraghi -

P.T - cat. D/1, Rendita Catastale Euro 54 (Bene Comune Censibile del Condominio di Viale Fratelli Casiraghi n.422), ed a favore della società "e-distribuzione S.P.A." con sede in Roma, e' stata costituita Servitu' di Elettrodotto con durata indeterminata a decorrere dalla data del 26 novembre 2020 per tutto il tempo necessario ad "e-distribuzione SPA" per esercitare quelle apparecchiature installate o da installare, necessarie per la consegna, trasformazione e distribuzione di energia elettrica all'utenza, con obbligo a carico della "Concedente" della manutenzione ordinaria e straordinaria;

11) con atto a mio rogito in data 26 novembre 2020 rep.n. 149427/14757 in corso di registrazione ed annotamento perchè nei termini, si è proceduto al Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 1-2-3-4-5-16-20-24-27-28-29-32-35-38-40-41-42-54-57-59-78-88-90-91-94-107-110-113-114-115-120-121-123-126-130-136-138-139-140-149-155-156-167-179-183-192-193-196 e 197;

12) che la Parte Venditrice, sta procedendo al trasferimento del complesso per singole unità immobiliari e a tal fine ha predisposto il Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle di ripartizione millesimale trovasi allegata sotto la

lettera "A" all'atto in data 27 novembre 2020 mio rep.n. 149430/14760 in corso di registrazione e trascrizione, unitamente alle planimetrie generali;

13) che in data 21 marzo 2018 con contratto preliminare registrato a Milano 2 il 5 aprile 2018 al n.1909 serie 3 esatti Euro 700, le cui clausole, per quanto non espressamente previsto e modificato col presente atto, qui si intendono riportate e trascritte, la società "SESTILIA S.R.L.", debitamente rappresentata, prometteva di vendere l'unità infradescritta ai signori ROVERA GABRIELE e GUERRERA MASSINO

tutto ciò premesso

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti, a perfezionamento di precedenti intese,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società "SESTILIA S.R.L." come sopra rappresentata, vende ai signori ROVERA GABRIELE e GUERRERA MASSINO che accettano ed acquistano in parti uguali fra loro, in comune pro-indiviso, in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale avente accesso da viale Casiraghi n.422 indicato in premessa, la piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in calce al presente atto.

A migliore identificazione di quanto venduto si allegano al presente atto in unico plico sotto la lettera "A", planimetrie catastali rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto; parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto e

conferma che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di contratto è conforme ai dati catastali e alla rappresentazione grafica delle planimetrie allegata, regolarmente depositate in Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale con riferimento all'insussistenza di difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di proprietà delle parti ed enti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti a quanto in oggetto, ai sensi dell'art.1117 C.C. sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio vigente fatta avvertenza che costituiscono "Beni Comuni Non Censibili":

- il sub.1 del foglio 7 mappale 488 - P.T/S1 (corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali, percorsi pedonali - comuni a tutti i subalterni);

- il sub.2 del foglio 7 mappale 488 - P.T-1-2-3-4-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-S1)

- il sub.3 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

- il sub.4 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

e Beni Comuni Censibili:

- il sub.5 - del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.D/1 -

cl.1701 - Rendita Catastale Euro 54 (Cabina Elettrica ad uso condominiale)

- il sub. 196 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4

- mq 30 - Rendita Catastale Euro 65,07 (locale di deposito comune)

- il sub. 197 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4

- mq 69 - Rendita Catastale Euro 149,67 (magazzino comune)

in ragione di millesimi generali 14,04 (per l'appartamento), di millesimi 0,18 (per la cantina) e di millesimi 1,02 (per il box) come meglio risulta dalla tabella dei millesimi generali come sopra allegata con l'elaborato planimetrico generale, al Regolamento di Condominio che parte acquirente dichiara di conoscere per averne ricevuto copia e si impegna ad osservare per sè ed aventi causa, quali veri e propri oneri reali, afferenti lo stabile nel suo complesso con particolare riferimento a quanto riprodotto agli articoli 7.B - DIVIETI - e all'art.14 RISERVE DI FACOLTA'.

Si precisa che:

- con il primo atto di vendita ed a seguito della costituzione del Condominio di Sesto San Giovanni, Viale Casiraghi n. 422

la Cabina Elettrica (sub.5 del foglio 7 mappale 488) e i locali deposito e magazzino (subb.196 e 197 del foglio 7 mappale 488) verranno regolarmente intestati al Condominio "Casiraghi 422", con sede in Sesto San Giovanni;

- dalle parti comuni restano esclusi i giardini al piano ter-

ra, di proprietà esclusiva degli appartamenti cui afferiscono come risultante dai singoli atti di trasferimento, gravati da servitù di accesso per la manutenzione dei pozzi perdenti delle acque meteoriche ubicati in alcuni giardini privati, come specificatamente indicato all'art.6 del Regolamento di Condominio.

2) Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 413.282,62 (quattrocentotredicimila duecentoottantadue virgola sessantadue) (di cui Euro 30.000 - trentamila - per il box ad uso autorimessa pertinenziale ed Euro 19.282,62 - diciannovemila duecentoottantadue virgola sessantadue - per opere extra-capitolato approvate da parte acquirente) oltre I.V.A. come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e del D.L. 4 luglio 2006, n.223 art.35 comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti, previo richiamo da parte di me notaio della responsabilità penale per il caso di dichiarazione mendace, dichiarano quanto segue:

- che detto prezzo di Euro 413.282,62 (quattrocentotredicimila duecentoottantadue virgola sessantadue) oltre I.V.A. al 4% (quattro per cento) di Euro 16.531,30 (sedicimilacinquecentotrentuno virgola trenta) e così complessivamente per Euro 429.81,92 (quarantaduemila novecentoottantuno virgola novantadue) è stato pagato con le seguenti modalità di pagamento:

Euro 30.000 (trentamila) mediante assegno bancario

n.3549829237-06 tratto in data 21 marzo 2018 su Unicredit Banca - Filiale di Milano piazza Cordusio, all'ordine Sestilia Srl, recante la clausola di non trasferibilità;

Euro 52.000 (cinquantaduemila) mediante bonifico bancario effettuato in data 26 settembre 2018 da Unicredit Spa - Filiale di Cologno Monzese - con beneficiario Sestilia Srl - ID. BONIFICO N.1101182690345184,

Euro 41.600 (quarantunomilaseicento) mediante bonifico bancario effettuato in data 28 gennaio 2019 da Unicredit Spa - Filiale di Cologno Monzese - con beneficiario Sestilia Srl - ID. BONIFICO N.1101190280229715,

Euro 20.800 (ventimilaottocento) mediante bonifico bancario online effettuato in data 10 ottobre 2019 da Unicredit con beneficiario Sestilia Srl - C.R.O. / T.R.N. 1101192830217292,

Euro 14.037,75 (quattordicimilatrentasette virgola settantacinque) mediante n.3 (tre) bonifici bancari effettuati da Unicredit in data 11 settembre 2019 per Euro 6.822,26 (seimilaottocentoventidue virgola ventisei) COD. DISP.:011909110DYD7P e per Euro 7.000 (settemila) COD. DISP.: 011909110DYBJ7

nonchè per Euro 215,49 (duecentoquindici virgola quarantanove) in data 11 febbraio 2020 CRO 1101200410209422,

Euro 271.376,17 (duecentosettantunomila trecentosettantasei virgola diciassette) a saldo mediante n.3 (tre) bonifici bancari effettuati in data odierna da Unicredit Spa e precisamente:

per Euro 31.200 (trentunomiladuecento) Riferimento

n.1101203350304002

per Euro 234.160 (duecentotrentaquattromila centosessanta) Ri-

ferimento n.1101203350302860 e

per Euro 6.016,17 (seimilasedici virgola diciassette) Riferi-

mento n.1101203360129044

tutti all'ordine SESTILIA SRL;

- che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto e precisamente:

"SIGEST SOLUZIONI IMMOBILIARI S.P.A. O IN BREVE SIGEST S.P.A."

con sede in Milano (MI) via Mauro Macchi n. 40, Partita I.V.A.

05886940963, iscritta al numero 1856180 del Repertorio Econo-

mico ed Amministrativo presso la Camera di Commercio Industria

Artigianato ed Agricoltura di Milano, che ha presentato la

S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 otto-

bre 2011 al Registro delle Imprese di Milano in data 11 giugno

2013 al n. 196517/2013 di protocollo, il cui rappresentante

che ha svolto la mediazione è il signor

- SACCA' MASSIMO, nato a Milano il giorno 8 aprile 1971, già

iscritto al n. 9992 nel Ruolo degli Agenti di Affari in Media-

zione, Camera di Commercio di Milano,

- che il corrispettivo della mediazione ammontante a Euro

19.700 (diciannovemilasettecento) oltre IVA di Euro 4.334

(quattromila trecentotrentaquattro) e così complessivamente

per Euro 24.034 (ventiquattromilatrentaquattro) è stato pagato
come segue:

in capo a parte acquirente per Euro 9.613,60 (novemilaseicentotredici virgola sessanta) mediante assegno bancario n.3755803821-03 tratto in data 21 marzo 2018 su Unicredit Spa-Filiale di Milano via Modestino n.3 angolo Coni Zugna, all'ordine Sigest Spa, recante la clausola di non trasferibilità;

in capo a parte venditrice per Euro 13.876,68 (tredicimilaottocentosettantasei virgola sessantotto) mediante n.3 (tre) bonifici bancari effettuati complessivamente per il maggior importo di Euro 83.929,26 (ottantatremila novecentoventinove virgola ventisei) (comprensivo della mediazione di altre unità immobiliari) effettuati da Banca Intesa Sanpaolo - con beneficiario Sigest Spa e precisamente:

COD.DISP.:0118080103PD07 in data 1 agosto 2018 di Euro 25.000 (venticinquemila);

COD. DISP.:01180802058NKK in data 2 agosto 2018 di Euro 50.000 (cinquantamila) e

COD.DISP.: 011810030SNV68 in data 3 ottobre 2018 di Euro 8.929,26 (ottomilanovecentoventinove virgola ventisei)

al netto della ritenuta di acconto dovuta di complessivi Euro 3.288,54 (tremiladuecentoottantotto virgola cinquantaquattro) come esposto nella fattura n.133 della Sigest Spa del 31 marzo 2018

3) Stante il pagamento come sopra effettuato, parte venditrice

rinuncia all'ipoteca legale sull'intero prezzo con quietanza delle somme come sopra percepite rilasciata alla parte acquirente la quale non si è avvalsa della normativa di cui alla Legge n.147 del 27.12.2013 (Deposito prezzo) di cui era edotta.

4) La vendita è inoltre eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, se legalmente esistenti e competenti anche per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 c.c., per situazioni di fatto o per titoli trascritti nel ventennio nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti all'oggetto di contratto, come sopra distinte col foglio 7 mappale 488 - subb.1 - 2 - 3 - 4 (Beni Comuni Non Censibili) e sub.5 (Cabina Elettrica ad uso comune condominiale gravata da servitù di Elettrodotto a favore di e-distribuzione Spa) nonchè subb. 196 e 197 (Beni Comuni Censibili ad uso deposito e magazzino).

5) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Complesso Immobiliare per edificazione fattane sulle originarie aree con sovrastanti fabbricati successivamente demoliti, acquistate in forza di atto di acquisto in data 12 ottobre 2016 con atto rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, me-

glio in premessa citato, dalla società "DAL CIN GILDO SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00767140155 ad essa pervenuti in forza di fusione per atto notaio Lebano in data 10 aprile 1990 rep.n.143974/15510 registrato a Milano il 26 aprile 1990 al n.9822 serie 1/A e trascritto a Milano il 23 ottobre 1990 ai nn.80345/57205 mediante incorporazione della società "IMMOBILIARE DALGER SRL" con sede in Milano, viale Bianca Maria n.31 codice fiscale 03406920151, a sua volta proprietaria anteriormente al ventennio, in forza di atto di compravendita stipulato a rogito del notaio Pietro Menchini di Milano in data 11 marzo 1957 rep.n.57915/1616, registrato a Milano in data 8 marzo 1957 al n.34119 mod 1 vol.1155.

6) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per i casi di evizione e molestia e garantisce di avere la libera ed assoluta disponibilità, il godimento ed il legittimo possesso di quanto venduto e che in relazione ai beni costituenti il Complesso Immobiliare non sono in corso o minacciate controversie giudiziarie di qualsiasi genere nè esistono diritti di prelazione di terzi o pretese di indennità a qualsiasi titolo; dichiara inoltre che gli immobili come sopra trasferiti sono liberi da qualsiasi eventuale privilegio fiscale, da pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa e che è stata svincolata dalle unità immobiliari in oggetto in sede di

frazionamento con atto in data 26 novembre 2020 mio rep.n.

149427/14757 in corso di registrazione e annotamento,

nonchè della servitù ad uso cabina elettrica a carico del

sub.5 e a favore della società "e-distribuzione Spa" costitui-

ta con il precitato atto in autentica notaio Valentina Sassoli

di Desio in 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre

2020 rep.n.16171/11965 in corso di registrazione e trascrizio-

ne e della servitù di ispezione dei pozzi perdenti ubicati nei

giardini di proprietà degli appartamenti distinti con i subal-

terni 8 e 9 del foglio 7 mappale 488

come in premessa indicato e specificato nel Regolamento di

Condominio vigente.

La parte venditrice nel dichiarare di essere in regola col pa-

gamento di tributi, contributi erariali, provinciali e comuna-

li inerenti gli immobili in oggetto e comunque aventi privile-

gio sugli stessi, si obbliga a tenere indenne la parte acqui-

rente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse

avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale

sorto prima della data odierna nonchè a manlevarla da tutte le

passività, sopravvenienze passive, situazioni negative, perdi-

te, danni (diretti o indiretti, potenziali e/o attuali), rim-

borsi, oneri, costi di qualsiasi tipo, natura e ammontare de-

rivanti da qualunque atto, fatto, evento o circostanza, ele-

mento o situazione che sia difforme da quanto dichiarato e ga-

rantito col il presente atto.

La Parte venditrice garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari in contratto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

A tal fine la Parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte venditrice la documentazione tecnica e amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti.

7) La proprietà delle unità immobiliari, ad ogni effetto utile ed oneroso, si trasferisce da oggi a parte acquirente a cui carico sono tutte le spese, comprese quelle tecniche, inerenti e conseguenti a questo atto; possesso e materiale godimento decorrono dalla data di effettiva consegna.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di avere esaminato i beni in contratto, gli impianti e le strutture e le parti comuni alle quali ha diritto e di averli trovati conformi alle intese stabilite e comunque di proprio gradimento, avendo la presente vendita valore di collaudo e di accettazione a tutti gli effetti e senza riserve, fatto salvo quanto riportato nel verbale di consegna in data 7 ottobre 2020.

8) La parte venditrice - a norma della L. 28.2.1985 n.47 e del T.U. 6.6.2001 n.380, garantendo la regolarità urbanistica e la piena commerciabilità delle unità immobiliari oggetto di contratto, dichiara che la costruzione delle medesime è stata eseguita in forza ed in conformità dei provvedimenti edilizi

citati in premessa e che in data 19 ottobre 2020 prot.83730

è stata depositata la segnalazione certificata per l' agibilità corredata di tutta la necessaria documentazione allegata contenente anche la comunicazione di fine lavori; dichiara inoltre che gli spazi di parcheggio realizzati rispettano i parametri di cui all'art.41 sexies comma 1 L.n. 1150/1942 come modificato dall'articolo 12 comma 9 della L.n.246/2005.

9) Le parti dichiarano, inoltre, di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Legislativo in data 20 giugno 2005 n. 122, con riferimento alla consegna alla parte acquirente della polizza assicurativa indennitaria di durata decennale rilasciata da AXA ASSICURAZIONI in data 30 settembre 2020 Polizza n. 403016968 con decorrenza dal 30 settembre 2020.

10) Agli effetti della normativa sulla certificazione energetica, le parti si dichiarano edotte degli obblighi previsti dal D.Lgs. n.192/2005 (come modificato dal D.Lgs.n.311/2006 e dal D.M. 22.11.2012); la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art.2 lettera f) D.G.R. Lombardia 31.10.2007 n.8/5773 e successive modificazioni e integrazioni, portate dalla Deliberazione n.8745 del 22.12.2008 nonché ai sensi della Legge Regionale n.10 del 29 giugno 2009, all'uopo si allega al presente atto sotto la lettera "B", attestato di prestazione energetica, omessane la lettura per dispensa dei componenti, previa dichiarazione del-

la parte alienante che dalla data del rilascio della certificazione medesima non sono intervenute modificazioni del rendimento energetico ivi attestato e/o altre cause di decadenza di efficacia del certificato (classe energetica A3 - i.p.e. 38,70 Kwh/mq anno).

11) La parte acquirente, ai sensi della Legge n.549/1995, chiede i benefici fiscali di cui all'art.3, comma 131, per l'acquisto di abitazione principale ricorrendo le condizioni previste alla nota II bis art.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile oggetto di acquisto non è classato in categoria catastale A/1-A/8-A/9;

- di non essere titolare esclusivo nè in regime di comunione col coniuge, di casa di abitazione nel Comune di Sesto San Giovanni ove è sito l'immobile acquistato, ove dichiara di voler trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi;

- di non essere titolare, nemmeno per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata già usufruendo dei benefici fiscali per la prima casa.

- Credito di imposta.

La stessa parte acquirente, signor GUERRERA MASSIMO, dichiara di trovarsi nelle condizioni di poter usufruire, in sede di successiva prossima dichiarazione dei redditi, di un credito di imposta ai sensi del secondo comma dell'art.7 della legge

23 dicembre 1998 n.448 nonché delle circolari dell'Agenzia delle Entrate n.18/E del 2013 e n.12/E del 2016, (riacquisto della Prima Abitazione e relative pertinenze oggetto del presente atto entro dodici mesi dalla vendita di precedente "prima casa") pari ad Euro 7.065 (settemilasessantacinque).

A tal fine dichiara che:

a) con atto in autentica Notaio Paolo Matrolilli di Cinisello Balsamo in data 15 aprile 2003 Repertorio n. 6000/2892, registrato a Monza il 30 aprile 2003 al n. 1260 Serie 2V, ha acquistato la proprietà dell' unita' immobiliare e sue pertinenze sita in Comune di Lissone, via Solferino nn.58,60,62,64,66,66A, censita nel N.C.E.U. al fg.21 mapp.239 sub.30, per il prezzo di Euro 176.628,25 (centosettantaseimila seicentoventotto virgola venticinque) fruendo dell'imposta IVA agevolata del 4% per la "prima casa", corrispondendo quindi un'imposta di Euro 7.065 (settemilasessantacinque)

b) di aver alienato il suddetto immobile a titolo oneroso con atto in data 23 aprile 2020 rep.n. 99633/41415 notaio Alberto Paleari, registrato a Monza il 30 aprile 2020 al n.9476 serie 1T

c) conseguentemente, potrà usufruire, in sede di successiva dichiarazione dei redditi, di un credito di imposta pari ad Euro 7.065 (settemilasessantacinque) fino alla concorrenza dell'imposta IVA da lui dovuta per il presente atto (per la quota di comproprietà pari ad un mezzo).

Infine la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile come sopra acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odier-
na sarà dovuta una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento) più gli interessi di mora.

Tale penalità, per il caso di decadenza, non si renderà applicabile qualora entro un anno dall'alienazione dell'immobile con il presente atto acquistato, l'alienante proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Parte acquirente dichiara che l'autorimessa in oggetto è pertinenza dell'abitazione da lei acquistata con il presente atto e di volersi avvalere degli incentivi fiscali previsti dall'art.16 bis comma 1 DPR 22.12.1986 n.917 e dell'art.11 DL in data 22.12.1012 n.83 (detrazione del 50% ai fini IRPEF).

La società venditrice, previa ammonizione sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi della Circolare n.43/E del 18 novembre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, di avere rilasciato alla parte acquirente le certificazioni e dichiarazioni prescritte e di aver incluso le somme

ricevute nella contabilita' dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito.

12) La presente vendita è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze effettuata da impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento.

13) La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e di non avere eccezioni al riguardo, che il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è gravato da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari, costituenti il detto complesso, i servizi primari (fognatura, energia elettrica, acqua, telefono e simili); in ogni caso la situazione attualmente in fatto esistente quanto a luci, prese d'aria, vedute, prospetti, sporti, gronde, balconi, pluviali, condotti fognari verticali e orizzontali, distanze fra le costruzioni dai confini, sottoservizi urbanistici in genere nelle aree nude nonché ogni altra eventuale servitù, apparente e non apparente, viene accettata come attualmente in fatto a titolo di reciproca servitù attiva e passiva anche per le necessarie manutenzioni e ispezioni e per la realizzazione degli interventi autorizzati e consentiti.

14) Parte acquirente si dichiara edotta della Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sestilia Srl stipulata con atto in data 29 novembre 2016 rep.n.74968/20046 a

rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, e del successivo vincolo unilaterale d'obbligo edilizio di cui all'atto in data 18 settembre 2017 mio rep.n.143090/13631, meglio citati in premessa, interessanti il complesso immobiliare in oggetto, e dichiara di essere esplicitamente edotta di tutti gli obblighi ivi assunti nei riguardi del Comune che si impegna ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa.

15) La parte venditrice, salvi i diritti della parte acquirente, si riserva la facoltà di modificare l'originario progetto, il percorso degli impianti e delle reti tecnologiche, nonché la destinazione delle parti comuni (anche attribuendone la proprietà o l'uso esclusivo a singoli condomini o a terzi), il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, nonché di definire, concordare e regolamentare, a suo insindacabile giudizio i rapporti di confine e di vicinato, le obbligazioni, destinazioni, limitazioni e vincoli, stipulando atti e convenzioni sia con il Comune di Sesto San Giovanni, sia con proprietà vicine, con enti autorizzati all'erogazione di pubblici servizi e compiere ogni atto che riterrà opportuno per la tutela della proprietà e per il buon funzionamento del condominio e dei suoi servizi, anche con facoltà di modificare il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'intero complesso, limitatamente all'ipotesi in cui ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri

errori materiali e/o formali ivi contenuti, previa apposita informativa ai singoli condomini ed eventuale assemblea. L'esercizio di tali diritti da parte della Società venditrice non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini, e la Società venditrice viene espressamente delegata irrevocabilmente in tale senso nel reciproco interesse delle parti.

16) Parte venditrice è altresì autorizzata a stipulare contratti di assicurazione contro i rischi da incendio - scoppio - responsabilità civile e quant'altro necessario nonché alla nomina dell'Amministratore del Condominio per i primi due anni di esercizio individuando persona di provata esperienza e professionalità.

RISERVE DI FACOLTA'

a) E' riservato alla società venditrice il diritto a titolo gratuito, per il periodo necessario alla vendita dell'intero complesso, di mantenere e/o installare targhe ed insegne relative alla vendita, sulle murature interne delle parti comuni, nonché sulle parti comuni esterne e sulle coperture del fabbricato del complesso immobiliare.

b) E' riservato alla Società venditrice il diritto di usufruire a titolo gratuito ed in via esclusiva, spese di riscaldamento- condizionamento energia elettrica comprese, fino al

31.12.2021, della sala comune condominiale e dei relativi servizi igienici, con proroga gratuita già concessa fino al 30 giugno 2022, per ivi allestire l'ufficio vendita degli appartamenti ancora invenduti; si da atto che oltre il 30 giugno 2022 il condominio non potrà negare alla Sestilia Srl tramite suoi incaricati alle vendite l'utilizzo esclusivo della sala previo un accordo economico sui rimborsi di consumi elettrici e di riscaldamento, già forfettariamente identificati in Euro 250 (duecentocinquanta) mensili per ulteriori 6 (sei) mesi.

17) La parte acquirente chiede altresì di potersi avvalere del diritto di detrarre in sede di registrazione l'importo di Euro 150 (centocinquanta) già versati all'atto della registrazione del contratto preliminare in premessa citato.

18) INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI

I componenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa ai sensi dell'articolo 13 D.Lgs. 196/03 e del Regolamento UE/2016/679 inerente i propri diritti in relazione al trattamento dei dati e alla loro conservazione, anche dopo la cessazione del rapporto contrattuale, per l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti connessi o derivanti dalla conclusione del rapporto stesso esprimendo, laddove necessario, il proprio consenso al trattamento di categorie particolari di dati eventualmente richiesti.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale

con accesso da Viale Casiraghi n.422 denominato "CASIRAGHI 422":

- appartamento sito al secondo piano dell'edificio A numero interno 2.1, composto di tre locali, cucinotto con angolo cottura, doppi servizi e terrazzo con annessi pertinenziali cantina numero interno 18 e box numero interno 57 al piano primo sottostrada dell'edificio A.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 488 come segue:

sub.28 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.2 - z.c U - cat.A/2 - cl. 5 - vani 4,5 - Rendita Catastale Euro 720,46 (l'appartamento)

sub.130 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/2 - cl.3 - mq 5 - Rendita Catastale Euro 9,30 (la cantina)

sub.120 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/6 - cl.7 - mq 23 - Rendita Catastale Euro 174,61 (il box)

giusta schede di accatastamento in data 5 agosto 2020 prot.n. MI0207898 come sopra allegate in unico plico al presente atto sotto la lettera "A".

COERENZE dell'appartamento: corridoio comune sub.2, vano scale e vano ascensori comuni sub.2, vuoto su piano terra per due lati, altra unità immobiliare sub.29; della cantina: corridoio comune sub.2, altra cantina sub.129, box sub. 119, altra can-

tina sub.131; del box: cantina di proprietà sub.130, altra cantina sub.129, corridoio comune sub.2, corsello di manovra comune sub.1, altro box sub. 121.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dieci e trenta minuti.

Consta di otto fogli, dattiloscritti e scritti da persone di mia fiducia sopra ventotto intere facciate e parte della ventinovesima sin qui.

F.to:

Alessandro Malerba

Gabriele Roveda

Massimo Guerrera

Monica Barsotti notaio

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione presentata a Milano il 08/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Castiglioni

o.v. 422

Identificativi Catastali:

Sezione.
Foglio. 7
Fattabella. 4EB
Subalterno. 2E

Compiuta da:
Cresoli Cristiano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

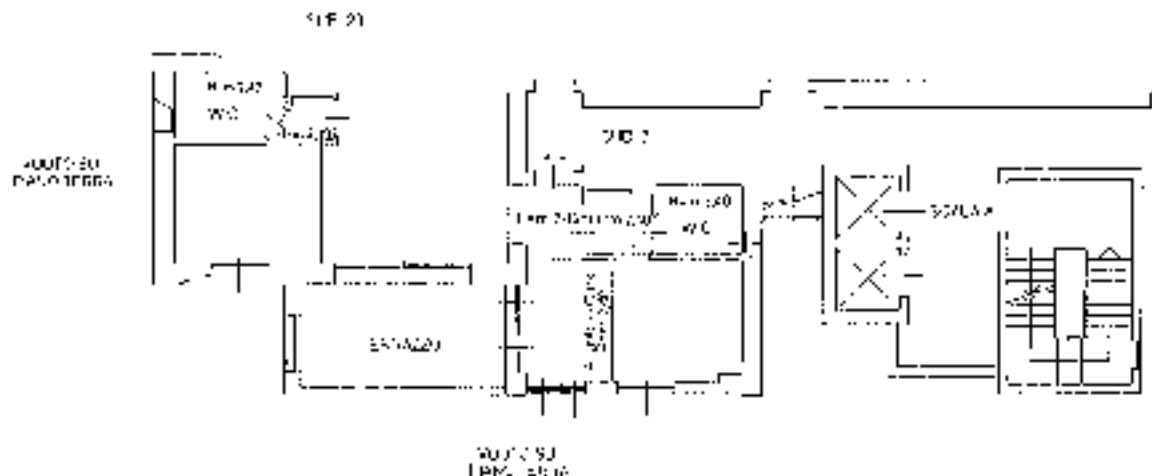
N. 08827

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

H=m 2,83

Allegato "A" al Rep. n. 169444/16773



Giuseppe ...
Alberto ...
Renzo ...

The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular professional seal, partially obscured by a large, stylized signature or stamp. The seal contains text, likely the name and registration details of the architect, Cristiano Cresoli.

Prima planimetria in atti

TRANSIZIONE professionale S. M10207898 del 05/08/2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Casiraghi

civ. 422

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 130

Compiuta da:

Crenoli Cristiano

Isotta all'anno:

Geometra

Prov. Milano

N. 08827

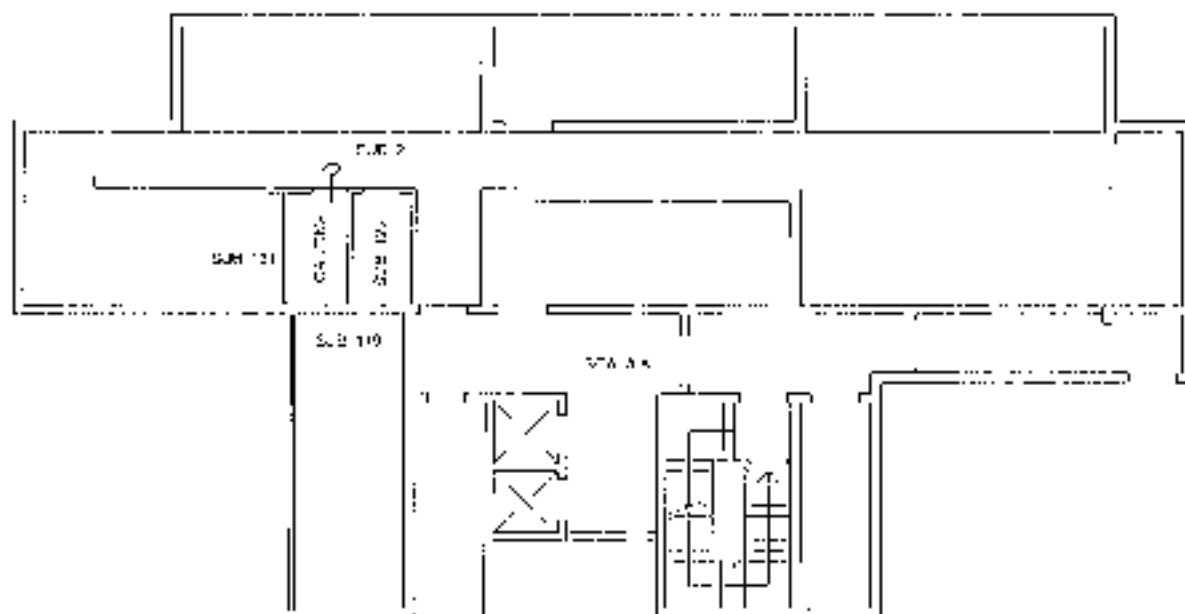
Planimetria

Subeda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=m 2,35



Enrico Casarini
Alfredo Gallo
Romano Guazzini

Una planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1698) - Foglio 7 - Particella: 488 - Subalterno: 130

Allegato B al dep n. 249444 / 24773



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1)

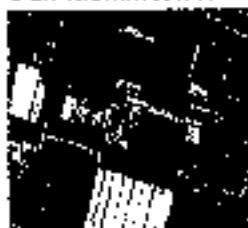
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui di cui composto l'edificio: 2/1

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

Dati identificativi



Regione (o provincia)
Comune (SESTO SAN GIOVANNI)
Indirizzo (Viale Ippolito Nievo 422)
Piano:
Interno:
Coordinate GIS:

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 2020
Superficie utile riscaldata (m²): 72,54
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 325,01
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune (postale)	SESTO SAN GIOVANNI				Sezione	Foglio	7	Particella	106
Subalterno	20	20							
Allosterno									

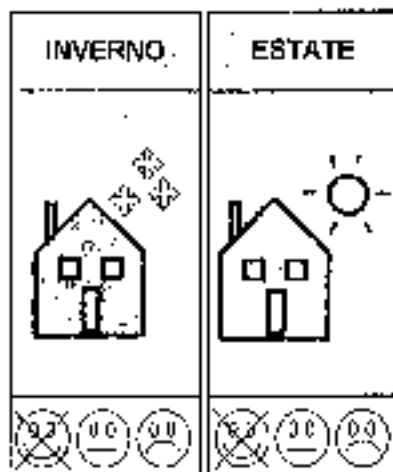
Servizi energetici presenti

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

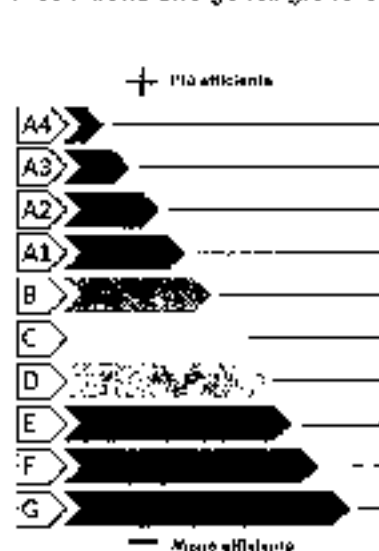
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA A3

EP_{gl, nren} 38,70 kWh/m² anno

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 in 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)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1431,51 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,ren} in kWh/m ² anno 36,70
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} in kWh/m ² anno 60,79
<input type="checkbox"/>	Plasma solare		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse secca		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	1151,20 kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 9,60
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	1262,30 kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	Geotermico		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	1369,96 kWh	

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, espressa in una valutazione di aumento del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'analisi di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE (INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI)

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Competita una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati kWh/m ² anno
R _{EN3}					
R _{EN3}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	133,40 kWh/anno	Valore energetico:	elettrica
-------------------	-----------------	--------------------	-----------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	320,07	m ³
S - Superficie disperdente	182,07	m ²
Rapporto S:V	0,57	
EP _{tot}	20,09	kWh/m ² anno
A _{tot} (A _{sup} + A _{inf})	113300	m ²
Y _g	2,00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione	Modalità di funzionamento	Anno di riferimento	Consumo di energia (kWh)	Consumo di energia (kWh/m ² anno)	Efficienza (η _{eff})	Consumo di energia (kWh/m ² anno)	Consumo di energia (kWh/m ² anno)
Climatizzazione invernale	Trasmissione	2020	149,70	1,23	η _{eff}	9,94	11,93
	Condizionamento	2020	128,00				
Climatizzazione estiva					η _{eff}		
Pred. acqua calda sanitaria	Trasmissione	2020	149,70	1,23	η _{eff}	45,99	16,04
	Condizionamento						
Produzione da fonti rinnovabili	Trasmissione		1,23				
	Condizionamento		148,47				
Ventilazione meccanica			0,11			10,48	10,72
Illuminazione							
Trasporto di persone o cose							



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione "Opere" fornisce informazioni sulla opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionale o locale, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, compresa la "strutturazione" importante.

Come previsto al punto 12.14 del DMJ0 18546/15 non sono necessari ulteriori interventi migliorativi in quanto non sono convergenti in termini di costi-benefici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Medeghini
Indirizzo	Viale Ermete Vaccanti 5, Gallarate (Varese)
E-mail	g.medeghini@studio-re.eu
Telefono	0245058865
Titolo	Laura magistera e in ingegneria
Ordine/Associazione	Ordine degli ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Avverso l'asserazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Soggetto certificatore contestualmente dichiara ai sensi dell'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 di non essere in nessun modo coinvolto in incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevato 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 redatto, 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 Regionali.

Data di emissione: 15/09/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

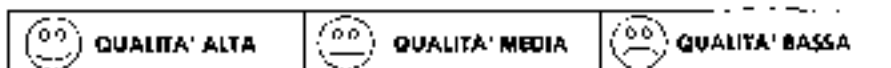
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato fornisce 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, può non prevedere l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli di indicazione.

Prestazione energetica globale (EPgl,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativo 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, indipendentemente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate o d'inverno, si comporta termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qui indicata utilizza lo schema il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicazione, 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, calcolato 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 scampo adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimento: 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 dagli 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, e suddivisa per tipologia di fonte energetica utilizzata.

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

RICLASSIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	PROGETTAZIONE INTEGRATA DI FACILE
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPALENTE
REN3	MEGLIORAMENTO QUALIFICAZIONE - INTERNO
REN4	MEGLIORAMENTO QUALIFICAZIONE - ESTERNO
REN5	ALTRI INTERVENTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

Certificazione di conformità di documento cartaceo

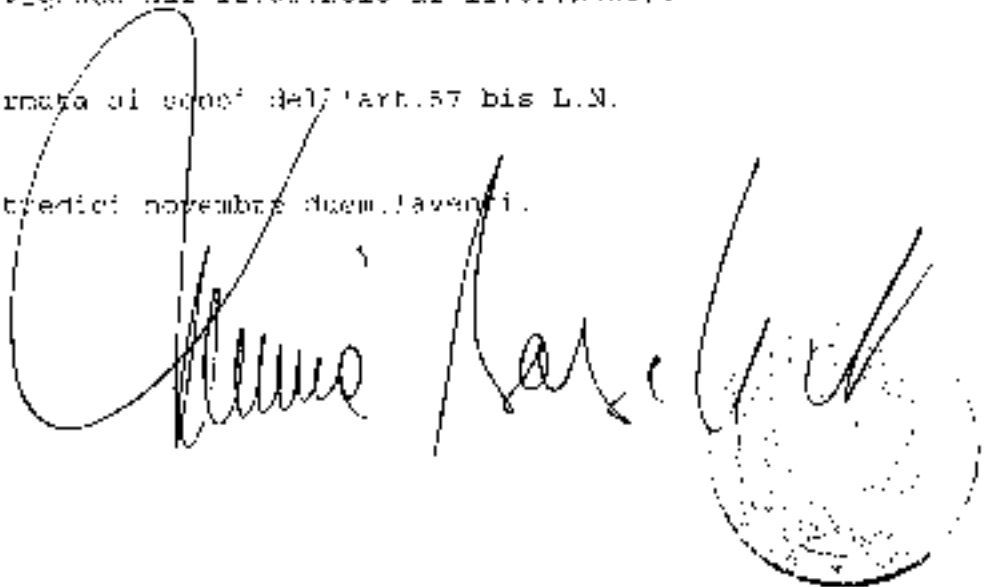
a documento informatico

(Art 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e successive modifiche)

Certifico io sottoscritto dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo di n. 6 pagine è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e certificato da Giuseppe Medeghini, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante verifica con CRL n. 81873 in data 12.11.2020 del certificato di detta firma digitale rilasciato da Aruba@BO S.p.A. (vigente dal 12.09.2018 al 11.09.2021).

Copia formata ai sensi dell'art.57 bis L.N.

Milano, tredici novembre duemilaventini.



Certifico io sottoscritto, dott. Monica Barsotti, notaio in Milano, iscritto nel distretto notarile di Milano, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.

Milano, li 2 dicembre 2020

in viale Tunisia n.42

Firmato digitalmente: Monica Barsotti Notaio

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T66271 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 145636

Registro Particolare 93303

Data di presentazione 16/12/2020

Documento composto da 38 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRSMNC61S67G702M

Firmatario Notaio

Scadenza 03/08/2023

REPERTORIO N. 149577

RACCOLTA N. 14795

V E N D I T A S O G G E T T A A D I V A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno undici del mese di dicembre

11.12.2020

In Milano, viale Tunisia n.42.

Innanzi a me Dottoressa MONICA BARSOTTI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

PARTE VENDITRICE

- MALERBA ALESSANDRO, nato a Milano il 21 dicembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, via Monte Rosa n.21, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Amministratore unico della Società:

- "SESTILIA S.R.L.", con sede in Milano, via Monte Rosa n.21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09237720967, numero R.E.A MI-2077583, capitale sociale Euro 100.000 (centomila)

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione

PARTE ACQUIRENTE

- VACCA EMANUELA, nata a Milano il giorno 7 marzo 1983, residente a Gessate, via Padana Superiore n.39, codice fiscale VCC MNL 83C47 F205B e

- TONTODONATI PAOLO MARIO, nato a Milano il giorno 12 gennaio

1977, residente a Gessate, via Padana Superiore n.39, codice fiscale TNT PMR 77A12 F205P, coniugi in regime di separazione dei beni.

Detti Comparenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo,

Premesso che

1) la società "SESTILIA S.R.L." in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 2016 rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, registrato a Milano 2 il 14 ottobre 2016 al n.51879 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 17 ottobre 2016 ai nn.116383/73867, ebbe ad acquistare dalla Società "DAL CIN GILDO Spa" con sede in Milano, via Della Moscova n.10, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00767140155, un compendio immobiliare della superficie catastale di mq 5940 sito in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, viale Fratelli Casiraghi n.422, già censito al foglio 7, mappali graffati:

16 sub.501 - 224 sub.501 - 249 sub.501 - 250 - 251 categoria D/7, Rendita Catastale Euro 34.370,00

Confini del tutto in un sol corpo e riferito al vigente Estratto di mappa catastale:

ragioni ai mappali 470, 300, 252, 17, 18, 366, 74, 75, 436, 476, viale Fratelli Casiraghi.

2) Il vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 16 luglio 2009 (pubbli-

cato sul BURL n.44 del 4 novembre 2009, successivamente variato e in ultimo oggetto di "Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti PGT non costituenti variante", approvata con Deliberazione C.C. n.11 del 16.2.2015 (pubblicata sul BURL n.12 del 18 marzo 2015), include l'area sopra indicata nella Città Consolidata, all'interno del tessuto edilizio consolidato e, più in particolare, in ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva, disciplinato dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., rubricato "ambito residenziale da riconversione produttiva".

3) L'area di cui trattasi risulta, seppure in minima parte, interessata dal vincolo sovraordinato di "rispetto pozzi civili" ex art.94 D.Lgs. 94 D.Lgs. n.152/2006;

fatta eccezione per quanto sopra, l'area non è interessata da ulteriori vincoli ambientali, ad eccezione degli interventi necessari previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. ai sensi dell'art.242 o 242 bis, nè vincoli paesistici, storico-artistici, idrogeologici, sismici od altri previsti da leggi speciali e non è compresa nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali.

4) la società DAL CIN GILDO SPA (proprietaria ed originaria dante causa dell'area fino al 12 ottobre 2016) ha dapprima presentato proposta preliminare di Piano Attuativo, protocollata in data 17 aprile 2014 e successivamente integrata in da-

ta 31 ottobre 2014, che è stata favorevolmente valutata dagli uffici comunali.

In data 26 agosto 2015, P.G. n.56279, ha quindi presentato istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo all'area di cui sopra, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.G.T., ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.12/2005 definitivamente approvato con D.G.C. n.144 del 10 maggio 2016 e in data 29 novembre 2016 con atto rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, registrato a Milano a Milano 2 il 2 dicembre 2016 al n.61821 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, è stata stipulata col Comune di SESTO SAN GIOVANNI, Convenzione Urbanistica da parte della società "SESTILIA S.R.L." (subentrata nella proprietà del compendio immobiliare come da comunicazione inoltrata al Comune prot.n. 74372 del 26 ottobre 2016 finalizzata all'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con mantenimento della s.l.p. esistente con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale) e successivo atto unilaterale di vincolo non edificandi in data 18 settembre 2017 mio rep.n. 143090/13631 registrato a Milano 2 il giorno 22 settembre 2017 al n.45380 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 25 settembre 2017 ai nn. 113010/72379, interessante l'area suddetta;

5) che a seguito di SCIA per demolizione prot.42349/2017 del

24 maggio 2017 e integrazione prot. 57736/2017 del 13 luglio 2017 con fine lavori prot.n.57736/2017 nonchè Permesso di Costruire Convenzionato per opere edilizie n. 264/2017 rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 8 gennaio 2018 e successive SCIA in variante per opere minori in data 29.6.2020, la società "SESTILIA Srl" ha provveduto alla realizzazione di un complesso residenziale di civile abitazione denominato "CASIRAGHI 422", avente accesso da viale Fratelli Casiraghi n.422 identificato in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 488 e composto da tre corpi di fabbrica identificati come - Palazzina "A" composta di quattro piani fuori terra, - Palazzina "B" composto di sei piani fuori terra e - Palazzina "C" composta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato comune e ad un corpo di Fabbrica denominato "D" che ospita locali di accoglienza e di servizio

6) per detto complesso edilizio a seguito di tipo mappale prot.n.70157 del 28.2.2020 sono stati soppressi i mappali 16-224- 249- 250 e 251 tutti del foglio 7 ed è stato costituito il nuovo ed unico mappale 488.

7) la società "SESTILIA S.R.L." ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni, segnalazione certificata per fine lavori in data 19 ottobre 2020 prot.83730 corredata per le unità ad uso abitativo e pertinenze da segnalazione certificata per l'agibilità con la documentazione di cui all'articolo 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'articolo 3 comma 1

lettera i) del Decreto Legge 25 novembre 2016 n.222, presentata allo Sportello Unico per l'attività Edilizia del Comune di Sesto San Giovanni Protocollo generale 83730/2020.

8) La società "SESTILIA S.R.L." a seguito della realizzazione del Complesso ha presentato all'Ufficio Provinciale di Milano - Comune di Sesto San Giovanni Catasto Fabbricati in data 5 agosto 2020 prot.MI0207898 scheda di costituzione di unità afferenti edificate su area urbana in forza della quale l'intero complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica "A" - "B" - "C" e "D" oltre a piano interrato , comprensivo di Beni Comuni Non Censibili, Beni Comuni Censibili ed una Cabina Elettrica risulta attualmente insistente sull'unico mappale 488 del foglio 570 e identificato al Catasto Fabbricati come segue:

sub.1 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni del complesso - corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali percorsi pedonali;

sub.2 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "A" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-S1;

sub.3 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "B" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1;

sub.4 - Beni comuni non censibili a tutti i subalterni della Palazzina "C" - vano scala ascensori,androne - ai piani T-1-2-

3-4-5-6-S1;

sub.5 - cabina Elettrica ad uso condominiale,

da sub.6 a sub.63 ambo compresi cat. A/2 - n.58 (cinquantotto)

abitazioni;

da sub. 64 a sub.128 ambo compresi cat.C/6 - n.65 (sessanta-
cinque) box

da sub. 129 a sub.195 ambo compresi cat.C/2 - n.67 (sessanta-
sette) locali deposito/cantine;

sub.196 e sub.197 beni comuni censibili costituenti il corpo
"D" locali di deposito e magazzino;

9) per la costruzione del complesso, Banca Intesa Sanpaolo ha
concesso alla società venditrice un mutuo fondiario di Euro
11.000.000 (undicimilioni) con atto in data 31 maggio 2018 mio
rep.n. 144494/13887, registrato a Milano 2 il giorno 1 giugno
2018 al n.27054 serie 1T a garanzia del quale è stata iscritta
ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 per Euro
22.000.000 (ventiduemilioni) sull'area di risulta a seguito
demolizione dei precedenti fabbricati;

10) con atto in autentica notaio Valentina Sassoli di Desio in
data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020
rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascrizione, a
carico della cabina elettrica ubicata a piano terra, censita
nel Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al fo-
glio 7, mappale 488, subalterno 5, viale Fratelli Casiraghi -

P.T - cat. D/1, Rendita Catastale Euro 54 (Bene Comune Censibile del Condominio di Viale Fratelli Casiraghi n.422), ed a favore della società "e-distribuzione S.P.A." con sede in Roma, e' stata costituita Servitu' di Elettrodotto con durata indeterminata a decorrere dalla data del 26 novembre 2020 per tutto il tempo necessario ad "e-distribuzione SPA" per esercitare quelle apparecchiature installate o da installare, necessarie per la consegna, trasformazione e distribuzione di energia elettrica all'utenza, con obbligo a carico della "Concedente" della manutenzione ordinaria e straordinaria;

11) con atto a mio rogito in data 26 novembre 2020 rep.n. 149427/14757, registrato a Milano 2 il 3 dicembre 2020 al n.96359 serie 1T e in corso di annotamento, si è proceduto al Frazionamento del mutuo e allo svincolo di alcune unità immobiliari che non garantiscono quote di mutuo, tra le quali le parti comuni del fabbricato, dall'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 e più precisamente: le unità distinte nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 488 subb. 1-2-3-4-5-16-20-24-27-28-29-32-35-38-40-41-42-54-57-59-78-88-90-91-94-107-110-113-114-115-120-121-123-126-130-136-138-139-140-149-155-156-167-179-183-192-193-196 e 197;

12) che la Parte Venditrice, sta procedendo al trasferimento del complesso per singole unità immobiliari e a tal fine ha predisposto il Regolamento di Condominio che, con annesse ta-

belle di ripartizione millesimale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 27 novembre 2020 mio rep.n.149430/14760, registrato a Milano 2 il 4 dicembre 2020 al n.96974 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 4 dicembre 2020 ai nn.140564/89813; unitamente alle planimetrie generali;

13) che in data 16 giugno 2020 con contratto preliminare registrato a Milano 2 in data 31 luglio 2020 al n.3711 serie 3 E-satti Euro 1037 (milletrentasette), le cui clausole, per quanto non espressamente previsto e modificato col presente atto, qui si intendono riportate e trascritte, la società "SESTILIA S.R.L.", debitamente rappresentata, prometteva di vendere l'unità infradescritta ai signori VACCA EMANUELA e TONTODONATI PAOLO MARIO

tutto ciò premesso

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto

i componenti, a perfezionamento di precedenti intese,

convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società "SESTILIA S.R.L." come sopra rappresentata, vende ai signori VACCA EMANUELA e TONTODONATI PAOLO MARIO che accettano ed acquistano in parti uguali tra loro, in comune pro-indiviso, in Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale avente accesso da viale Casiraghi n.422 indicato in premessa, la piena proprietà delle unità immobiliari meglio descritte in calce al presente atto.

A migliore identificazione di quanto venduto si allegano al

presente atto in unico plico sotto la lettera "A", planimetrie catastali rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto; parte venditrice dichiara e parte acquirente prende atto e conferma che lo stato di fatto dell'immobile oggetto di contratto è conforme ai dati catastali e alla rappresentazione grafica delle planimetrie allegata, regolarmente depositate in Catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale con riferimento all'insussistenza di difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di proprietà delle parti ed enti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti a quanto in oggetto, ai sensi dell'art.1117 C.C. sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio vigente fatta avvertenza che costituiscono "Beni Comuni Non Censibili":

- il sub.1 del foglio 7 mappale 488 - P.T/S1 (corsello di manovra, rampa, locali tecnici, scale, corridoi giardini condominiali, percorsi pedonali - comuni a tutti i subalterni);

- il sub.2 del foglio 7 mappale 488 - P.T-1-2-3-4-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-S1)

- il sub.3 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala ascensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

- il sub.4 del foglio 7 mappale 488 - P.6-S1 (vano scala a-

scensori, androne - comune ai piani T-1-2-3-4-5-6-S1);

e Beni Comuni Censibili:

- il sub.5 - del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.D/1 - cl.1701 - Rendita Catastale Euro 54 (Cabina Elettrica ad uso condominiale)

- il sub. 196 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 30 - Rendita Catastale Euro 65,07 (locale di deposito comune)

- il sub. 197 del foglio 7 mappale 488 - P.T - cat.C/2 - cl.4 - mq 69 - Rendita Catastale Euro 149,67 (magazzino comune)

in ragione di millesimi generali 13,90 (per l'appartamento), di millesimi 0,18 (per la cantina) e di millesimi 0,72 (per il box) come meglio risulta dalla tabella dei millesimi generali come sopra allegata con l'elaborato planimetrico generale, al Regolamento di Condominio che parte acquirente dichiara di conoscere per averne ricevuto copia e si impegna ad osservare per sè ed aventi causa, quali veri e propri oneri reali, afferenti lo stabile nel suo complesso con particolare riferimento a quanto riprodotto agli articoli 7.B - DIVIETI - e all'art.14 RISERVE DI FACOLTA'.

Si precisa che:

- con il primo atto di vendita ed a seguito della costituzione del Condominio di Sesto San Giovanni, Viale Casiraghi n. 422 la Cabina Elettrica (sub.5 del foglio 7 mappale 488) e i locali deposito e magazzino (subb.196 e 197 del foglio 7 mappale

488) verranno regolarmente intestati al Condominio "Casiraghi 422", con sede in Sesto San Giovanni;

- dalle parti comuni restano esclusi i giardini al piano terra, di proprietà esclusiva degli appartamenti cui afferiscono come risultante dai singoli atti di trasferimento, gravati da servitù di accesso per la manutenzione dei pozzi perdenti delle acque meteoriche ubicati in alcuni giardini privati, come specificatamente indicato all'art.6 del Regolamento di Condominio.

2) Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 457.000 (quattrocentocinquantasettemila) (di cui Euro 28.000 - ventottomila - per il box ad uso autorimessa pertinenziale) oltre I.V.A. come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e del D.L. 4 luglio 2006, n.223 art.35 comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti, previo richiamo da parte di me notaio della responsabilità penale per il caso di dichiarazione mendace, dichiarano quanto segue:

- che detto prezzo di Euro 457.000 (quattrocentocinquantasettemila) oltre I.V.A. al 4% (quattro per cento) di Euro 18.280 (diciottomiladuecentoottanta) e così complessivamente per Euro 475.280 (quattrocentosettantacinquemila duecentoottanta) è stato pagato con le seguenti modalità di pagamento:

Euro 60.800 (sessantamilaottocento) mediante n.2 (due) assegni bancari tratti in data 16 giugno 2020 su Banca Intesa Sanpaolo

- Filiale di Milano viale Marche n.38 ang. viale Zara -
all'ordine Sestilia Srl, recanti la clausola di non trasferibilità e precisamente:

n.8111358265-10 dell'importo di Euro 60.000 (sessantamila) e
n.8111358267-12 dell'importo di Euro 800 (ottocento);

Euro 20.000 (ventimila) mediante bonifico bancario on line effettuato in data 11 settembre 2020 da Banca Intesa Sanpaolo Filiale di Milano, con beneficiario Sestilia Srl - TRN n.:0306920886538804480160033140IT

Euro 394.480 (trecentonovantaquattromila quattrocentottanta) a saldo in data odierna mediante n. 3 (tre) assegni circolari emessi in data 11 dicembre 2020 da Banca Intesa SanPaolo - Filiale di Milano, Corso Buenos Aires n. 92 e precisamente:

n. 3401049523-01 di Euro 250.000 (duecentocinquantamila); n. 3401049524-02 di Euro 115.360 (centoquindicimila trecentosessantasei) e n. 3305846366-04 di Euro 29.120 (ventinovemilacentoventi) tutti all'ordine "SESTILIA SRL";

- che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto e precisamente:

"SIGEST SOLUZIONI IMMOBILIARI S.P.A. O IN BREVE SIGEST S.P.A."
con sede in Milano (MI) via Mauro Macchi n. 40, Partita I.V.A. 05886940963, iscritta al numero 1856180 del Repertorio Economico ed Amministrativo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Milano, che ha presentato la

S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 al Registro delle Imprese di Milano in data 11 giugno 2013 al n. 196517/2013 di protocollo, il cui rappresentante che ha svolto la mediazione è la signora:

- BUSCAINI ROSELLA, nata a Milano il giorno 26 aprile 1946, residente a già iscritta al n.3876 nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione, Camera di Commercio di Milano

- che il corrispettivo della mediazione ammontante a Euro 21.710 (ventunomilasettecentodieci) oltre IVA di Euro 26.486,20 (ventiseimila quattrocentottantasei virgola venti) e così complessivamente per Euro 26.486,20 (ventiseimila quattrocentottantasei virgola venti) è stato pagato come segue:

in capo a parte acquirente per Euro 9.760 (novemilasettecentosessanta) mediante assegno bancario tratto in data 16 giugno 2020 su Banca Intesa Sanpaolo - Filiale di Milano, viale Marche, 38 angolo viale Zara - all'ordine SIGEST SPA, recante la clausola di non trasferibilità n.8111358269-01 dell'importo di Euro 9.760 (novemilasettecentosessanta);

in capo a parte venditrice per Euro 16.095,54 (sedicimilanoventacinque virgola cinquantaquattro) mediante bonifico bancario effettuato complessivamente per il maggior importo di Euro 40.115,58 (quarantamilacentocinquindici virgola cinquantotto) (comprensivo della mediazione di altre unità immobiliari) effettuati da Banca Intesa Sanpaolo - con beneficiario Sigest Spa - CRO operazione interbancaria:012007310R94JJ

al netto della ritenuta di acconto dovuta di complessivi Euro 1.079,16 (millesettantanove virgola sedici) come esposto nella fattura n.255 della Sigest Spa del 31 luglio 2020.

3) Stante il pagamento come sopra effettuato, parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale sull'intero prezzo con quietanza delle somme come sopra percepite rilasciata alla parte acquirente la quale non si è avvalsa della normativa di cui alla Legge n.147 del 27.12.2013 (Deposito prezzo) di cui era edotta.

4) La vendita è inoltre eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, se legalmente esistenti e competenti anche per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 c.c., per situazioni di fatto o per titoli trascritti nel ventennio nonchè con la proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare quali spettano e sono inerenti all'oggetto di contratto, come sopra distinte col foglio 7 mappale 488 - subb.1 - 2 - 3 - 4 (Beni Comuni Non Censibili) e sub.5 (Cabina Elettrica ad uso comune condominiale gravata da servitù di Elettrodotto a favore di e-distribuzione Spa) nonchè subb. 196 e 197 (Beni Comuni Censibili ad uso deposito e magazzino).

5) La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria del Com-

plesso Immobiliare per edificazione fattane sulle originarie aree con sovrastanti fabbricati successivamente demoliti, acquistate in forza di atto di acquisto in data 12 ottobre 2016 con atto rep.n.74873/19998 notaio Elia Benedetto Antonio, meglio in premessa citato, dalla società "DAL CIN GILDO SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00767140155 ad essa pervenuti in forza di fusione per atto notaio Lebano in data 10 aprile 1990 rep.n.143974/15510 registrato a Milano il 26 aprile 1990 al n.9822 serie 1/A e trascritto a Milano 2 il 23 ottobre 1990 ai nn.80345/57205 mediante incorporazione della società "IMMOBILIARE DALGER SRL" con sede in Milano, viale Bianca Maria n.31 codice fiscale 03406920151, a sua volta proprietaria anteriormente al ventennio, in forza di atto di compravendita stipulato a rogito del notaio Pietro Menchini di Milano in data 11 marzo 1957 rep.n.57915/1616, registrato a Milano in data 8 marzo 1957 al n.34119 mod 1 vol.1155.

6) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per i casi di evizione e molestia e garantisce di avere la libera ed assoluta disponibilità, il godimento ed il legittimo possesso di quanto venduto e che in relazione ai beni costituenti il Complesso Immobiliare non sono in corso o minacciate controversie giudiziarie di qualsiasi genere nè esistono diritti di prelazione di terzi o pretese di indennità a qualsiasi titolo; dichiara inoltre che gli immobili come sopra trasferiti sono liberi da qualsiasi eventuale privilegio fiscale, da pesi,

vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli con la sola eccezione dell'ipoteca iscritta in data 1 giugno 2018 ai nn. 71556/12464 a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa che è stata svincolata dalle unità immobiliari in oggetto in sede di frazionamento con atto in data 26 novembre 2020 mio rep.n. 149427/14757, registrato a Milano il 3 dicembre 2020 al n.96359, in corso di annotamento;

nonchè della servitù ad uso cabina elettrica a carico del sub.5 e a favore della società "e-distribuzione Spa" costituita con il precitato atto del notaio Valentina Sassoli di Desio in data 17 novembre 2020 rep.n.16160 e in data 26 novembre 2020 rep.n.16171/11965, in corso di registrazione e trascrizione

e della servitù di ispezione dei pozzi perdenti ubicati nei giardini di proprietà degli appartamenti distinti con i subalterni 8 e 9 del foglio 7 mappale 488 come in premessa indicato e specificato nel Regolamento di Condominio vigente.

La parte venditrice nel dichiarare di essere in regola col pagamento di tributi, contributi erariali, provinciali e comunali inerenti gli immobili in oggetto e comunque aventi privilegio sugli stessi, si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data odierna nonchè a manlevarla da tutte le passività, sopravvenienze passive, situazioni negative, perdi-

te, danni (diretti o indiretti, potenziali e/o attuali), rimborsi, oneri, costi di qualsiasi tipo, natura e ammontare derivanti da qualunque atto, fatto, evento o circostanza, elemento o situazione che sia difforme da quanto dichiarato e garantito col il presente atto.

La Parte venditrice garantisce, e la Parte acquirente ne prende atto, che gli impianti posti al servizio delle porzioni immobiliari in contratto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

A tal fine la Parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte venditrice la documentazione tecnica e amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti.

7) La proprietà delle unità immobiliari, ad ogni effetto utile ed oneroso, si trasferisce da oggi a parte acquirente a cui carico sono tutte le spese, comprese quelle tecniche, inerenti e conseguenti a questo atto; possesso e materiale godimento decorrono dalla data di effettiva consegna.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di avere esaminato i beni in contratto, gli impianti e le strutture e le parti comuni alle quali ha diritto e di averli trovati conformi alle intese stabilite e comunque di proprio gradimento, avendo la presente vendita valore di collaudo e di accettazione a tutti gli effetti e senza riserve, fatto salvo quanto riportato nel verbale di consegna in data 6 ottobre 2020.

8) La parte venditrice - a norma della L. 28.2.1985 n.47 e del T.U. 6.6.2001 n.380, garantendo la regolarità urbanistica e la piena commerciabilità delle unità immobiliari oggetto di contratto, dichiara che la costruzione delle medesime è stata eseguita in forza ed in conformità dei provvedimenti edilizi citati in premessa e che in data 19 ottobre 2020 prot.83730 è stata depositata la segnalazione certificata per l'agibilità corredata di tutta la necessaria documentazione allegata contenente anche la comunicazione di fine lavori; dichiara inoltre che gli spazi di parcheggio realizzati rispettano i parametri di cui all'art.41 sexies comma 1 L.n. 1150/1942 come modificato dall'articolo 12 comma 9 della L.n.246/2005.

9) Le parti dichiarano, inoltre, di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Legislativo in data 20 giugno 2005 n. 122, con riferimento alla consegna alla parte acquirente della polizza assicurativa indennitaria di durata decennale rilasciata da AXA ASSICURAZIONI in data 30 settembre 2020 Polizza n. 403016968 con decorrenza dal 30 settembre 2020.

10) Agli effetti della normativa sulla certificazione energetica, le parti si dichiarano edotte degli obblighi previsti dal D.Lgs. n.192/2005 (come modificato dal D.Lgs.n.311/2006 e dal D.M. 22.11.2012); la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art.2 lettera f) D.G.R. Lombardia 31.10.2007 n.8/5773 e successive mo-

dificazioni e integrazioni, portate dalla Deliberazione n.8745 del 22.12.2008 nonché ai sensi della Legge Regionale n.10 del 29 giugno 2009, all'uopo si allega al presente atto sotto la lettera "B", attestato di prestazione energetica, omessane la lettura per dispensa dei componenti, previa dichiarazione della parte alienante che dalla data del rilascio della certificazione medesima non sono intervenute modificazioni del rendimento energetico ivi attestato e/o altre cause di decadenza di efficacia del certificato (classe energetica A3 - i.p.e. 44,16 Kwh/mq anno).

11) La parte acquirente, ai sensi della Legge n.549/1995, chiede i benefici fiscali di cui all'art.3, comma 131, per l'acquisto di abitazione principale ricorrendo le condizioni previste alla nota II bis art.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile oggetto di acquisto non è classato in categoria catastale A/1-A/8-A/9;

- di non essere titolare esclusivo nè in regime di comunione col coniuge, di casa di abitazione nel Comune di Sesto San Giovanni ove è sito l'immobile acquistato, ove dichiara che intende trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi;

- di non essere titolare, nemmeno per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata già usufruendo dei benefici fiscali per la prima casa.

- Credito di imposta.

La stessa parte acquirente, signori VACCA EMANUELA e TONTODONATI PAOLO MARIO, dichiara di trovarsi nelle condizioni di poter usufruire, in sede di successiva prossima dichiarazione dei redditi, di un credito di imposta ai sensi del secondo comma dell'art.7 della legge 23 dicembre 1998 n.448 nonche' delle circolari dell'Agenzia delle Entrate n.18/E del 2013 e n.12/E del 2016, (riacquisto della Prima Abitazione e relative pertinenze oggetto del presente atto entro dodici mesi dalla vendita di precedente "prima casa") pari ad Euro 8.400 (ottomilaquattrocento).

A tal fine dichiara che:

a) con atto in autentica Notaio Nicola Francesco Lupo Dubini di Milano rep.n.33179/10159 in data 21 settembre 2009, registrato a Milano 2 il 22 settembre 2009 al n.18746 serie 1T, ha acquistato la proprietà della unita' immobiliare e sue pertinenze sita in Comune di Gessate, Strada Padana Superiore n.37/39 censita nel N.C.E.U. al fg.10 mapp.67 sub.727 e mapp.312 sub.722 (graffati), per il prezzo di Euro 210.000 (duecentodiecimila) fruendo dell'imposta IVA agevolata del 4% per la "prima casa", corrispondendo quindi un'imposta di Euro 8.400 (ottomilaquattrocento)

b) di aver alienato il suddetto immobile a titolo oneroso con atto in data 7 agosto 2020 rep.n. 4643/4072 notaio Roberto Battiloro di Milano;

c) conseguentemente, potrà usufruire, in sede di successiva dichiarazione dei redditi, di un credito di imposta pari ad Euro 8.400 (ottomilaquattrocento) fino alla concorrenza dell'imposta IVA dovuta per il presente atto.

Infine la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile come sopra acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna sarà dovuta una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento) più gli interessi di mora.

Tale penalità, per il caso di decadenza, non si renderà applicabile qualora entro un anno dall'alienazione dell'immobile con il presente atto acquistato, l'alienante proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La Parte acquirente dichiara che l'autorimessa in oggetto è pertinenza dell'abitazione da lei acquistata con il presente atto e di volersi avvalere degli incentivi fiscali previsti dall'art.16 bis comma 1 DPR 22.12.1986 n.917 e dell'art.11 DL in data 22.12.1012 n.83 (detrazione del 50% ai fini IRPEF).

La società venditrice, previa ammonizione sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi della Circolare n.43/E del 18 novembre 2016 dell'Agenzia delle Entrate, di avere rilasciato alla parte acquirente le certificazioni e dichiarazioni prescritte e di aver incluso le somme ricevute nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito.

12) La presente vendita è soggetta ad I.V.A., trattandosi di cessione di porzione di fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze effettuata da impresa costruttrice entro cinque anni dall'ultimazione dell'intervento.

13) La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e di non avere eccezioni al riguardo, che il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è gravato da servitù di installazione e mantenimento di tutti gli impianti diretti ad assicurare alle singole unità immobiliari, costituenti il detto complesso, i servizi primari (fognatura, energia elettrica, acqua, telefono e simili); in ogni caso la situazione attualmente in fatto esistente quanto a luci, prese d'aria, vedute, prospetti, sporti, gronde, balconi, pluviali, condotti fognari verticali e orizzontali, distanze fra le costruzioni dai confini, sottoservizi urbanistici in genere nelle aree nude nonché ogni altra eventuale servitù, apparente e non apparente, viene accettata come attualmente in fatto a titolo di reciproca servitù attiva e passiva anche per le necessarie manutenzioni e ispezioni e per la realizzazione degli interventi au-

torizzati e consentiti.

14) Parte acquirente si dichiara edotta della Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sestilia Srl stipulata con atto in data 29 novembre 2016 rep.n.74968/20046 a rogito notaio Elia Benedetto Antonio di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2016 ai nn.139118/88332, e del successivo vincolo unilaterale d'obbligo edilizio di cui all'atto in data 18 settembre 2017 mio rep.n.143090/13631, meglio citati in premessa, interessanti il complesso immobiliare in oggetto, e dichiara di essere esplicitamente edotta di tutti gli obblighi ivi assunti nei riguardi del Comune che si impegna ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa.

15) La parte venditrice, salvi i diritti della parte acquirente, si riserva la facoltà di modificare l'originario progetto, il percorso degli impianti e delle reti tecnologiche, nonché la destinazione delle parti comuni (anche attribuendone la proprietà o l'uso esclusivo a singoli condomini o a terzi), il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, nonché di definire, concordare e regolamentare, a suo insindacabile giudizio i rapporti di confine e di vicinato, le obbligazioni, destinazioni, limitazioni e vincoli, stipulando atti e convenzioni sia con il Comune di Sesto San Giovanni, sia con proprietà vicine, con enti autorizzati all'erogazione di pubblici servizi e compiere ogni atto che riterrà opportuno per la tutela della proprietà e per il buon funzio-

namento del condominio e dei suoi servizi, anche con facoltà di modificare il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'intero complesso, limitatamente all'ipotesi in cui ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o formali ivi contenuti, previa apposita informativa ai singoli condomini ed eventuale assemblea. L'esercizio di tali diritti da parte della Società venditrice non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini, e la Società venditrice viene espressamente delegata irrevocabilmente in tale senso nel reciproco interesse delle parti.

16) Parte venditrice è altresì autorizzata a stipulare contratti di assicurazione contro i rischi da incendio - scoppio - responsabilità civile e quant'altro necessario nonché alla nomina dell'Amministratore del Condominio per i primi due anni di esercizio individuando persona di provata esperienza e professionalità.

RISERVE DI FACOLTA'

a) E' riservato alla società venditrice il diritto a titolo gratuito, per il periodo necessario alla vendita dell'intero complesso, di mantenere e/o installare targhe ed insegne relative alla vendita, sulle murature interne delle parti comuni, nonché sulle parti comuni esterne e sulle coperture del fab-

bricato del complesso immobiliare.

b) E' riservato alla Società venditrice il diritto di usufruire a titolo gratuito ed in via esclusiva, spese di riscaldamento- condizionamento energia elettrica comprese, fino al 31.12.2021, della sala comune condominiale e dei relativi servizi igienici, con proroga gratuita già concessa fino al 30 giugno 2022, per ivi allestire l' ufficio vendita degli appartamenti ancora invenduti; si da atto che oltre il 30 giugno 2022 il condominio non potrà negare alla Sestilia Srl tramite suoi incaricati alle vendite l'utilizzo esclusivo della sala previo un accordo economico sui rimborsi di consumi elettrici e di riscaldamento, già forfettariamente identificati in Euro 250 (duecentocinquanta) mensili per ulteriori 6 (sei) mesi.

17) La parte acquirente chiede altresì di potersi avvalere del diritto di detrarre in sede di registrazione l'importo di Euro 300 (trecento) già versati all'atto della registrazione del contratto preliminare in premessa citato.

18) INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI

I componenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa ai sensi dell'articolo 13 D.Lgs. 196/03 e del Regolamento UE/2016/679 inerente i propri diritti in relazione al trattamento dei dati e alla loro conservazione, anche dopo la cessazione del rapporto contrattuale, per l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti connessi o derivanti dalla conclusione del rapporto stesso esprimendo, laddove necessario, il

proprio consenso al trattamento di categorie particolari di dati eventualmente richiesti.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI, nel complesso residenziale con accesso da Viale Casiraghi n.422 denominato "CASIRAGHI 422":

- appartamento sito al terzo piano dell'edificio A numero interno A 3.2, composto di tre locali oltre cucina, disimpegno, doppi servizi, due terrazzi e con annessi pertinenziali cantina numero interno 15 al piano primo sottostrada dell'Edificio A e box numero interno 25 al piano primo sottostrada dell'edificio B.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 7 mappale 488 come segue:

sub.42 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.3- z.c U - cat.A/2 - cl. 5 - vani 5 - Rendita Catastale Euro 800,51 (l'appartamento)

sub.149 - viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c U - - cat.C/2 - cl. 3 - mq 5 - Rendita Catastale Euro 9,30 (la cantina)

sub.88- viale Fratelli Casiraghi n.422 - P.S1 - z.c.U - cat.C/6 - cl.7 - mq 17 - Rendita Catastale Euro 129,06 (il box)

giusta schede di accatastamento in data 5 agosto 2020 prot.n. MI0207898 come sopra allegate in unico plico al presente atto

sotto la lettera "A".

COERENZE dell'appartamento: vuoto su piano terra, altro appartamento sub.43, corridoio - vano scale e vano ascensori comuni sub.2, altro appartamento sub.41, vuoto su piano terra; della cantina: corridoio comune sub.2, altra cantina sub.148, corridoio ed enti comuni sub.1, altra cantina sub.150; del box: altro box sub. 89, terrapieno, altro box sub.87, corsello di manovra comune sub.1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dieci.

Consta di otto fogli, dattiloscritti e scritti da persone di mia fiducia sopra ventotto intere facciate e parte della ventinovesima sin qui.

F.to:

Alessandro Malerba

Paolo Mario Tontodonati

Emanuela Vacca

Monica Barsotti notaio

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione di possesso n. MI0207893 del 05/08/2020

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Pratielli Casaraghi

vic. 422

Identificativi Catastrali:

Sezione.

Foglio. 7

Particella. 488

Subalterno. 42

Completata da:
Stenelli Cristiano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 08827

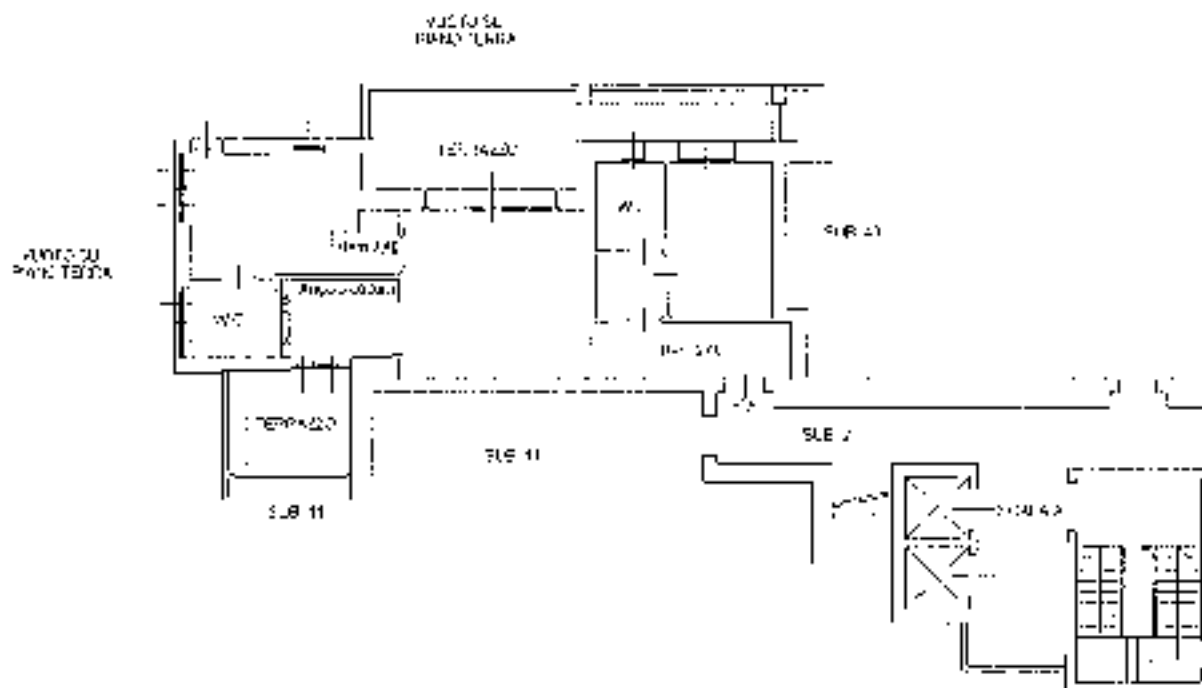
Planimetria

Subalterno n. 42 Scala 1:200

PIANO TERZO

H=m 2,83

allegato 'A' al Rep. n. 149577/14795



Alessandro Gallo

Roberto Temporoni
Geometra

[Signature]



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio. 7 - Particella: 488 - Subalterno: 42

Altra planimetria in atti

Dichiarazione presentata n. 10207898 del 07/08/2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Sesto San Giovanni

Viale Fratelli Castagna

civ. 422

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 488

Subalterno: 149

Compilata da:

Gricoli Cristiano

Isolato all'albo:

Geometra

Prov. Milano

N. 08877

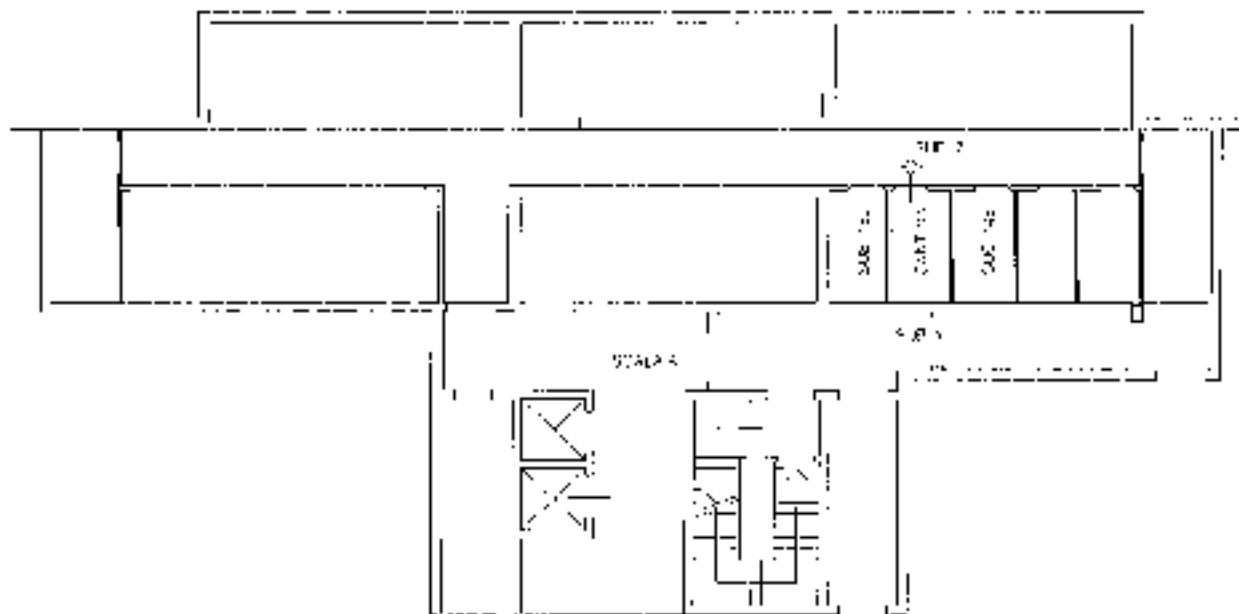
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=m 2,35



Alessandro Meloni
Paolo Mario Lombardi
Geometra

[Handwritten signature]



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Foglio: 7 - Particella: 488 - Subalterno: 149 -
 STATO EDIFICI CASINACI - 2020 - 100% - 100% - 100%

Trasmissione FFF65501107 del 05/08/2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Sesto San Giovanni
Viale Fratelli Casaraghi

civ. 422

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 438
Subalterno: 09

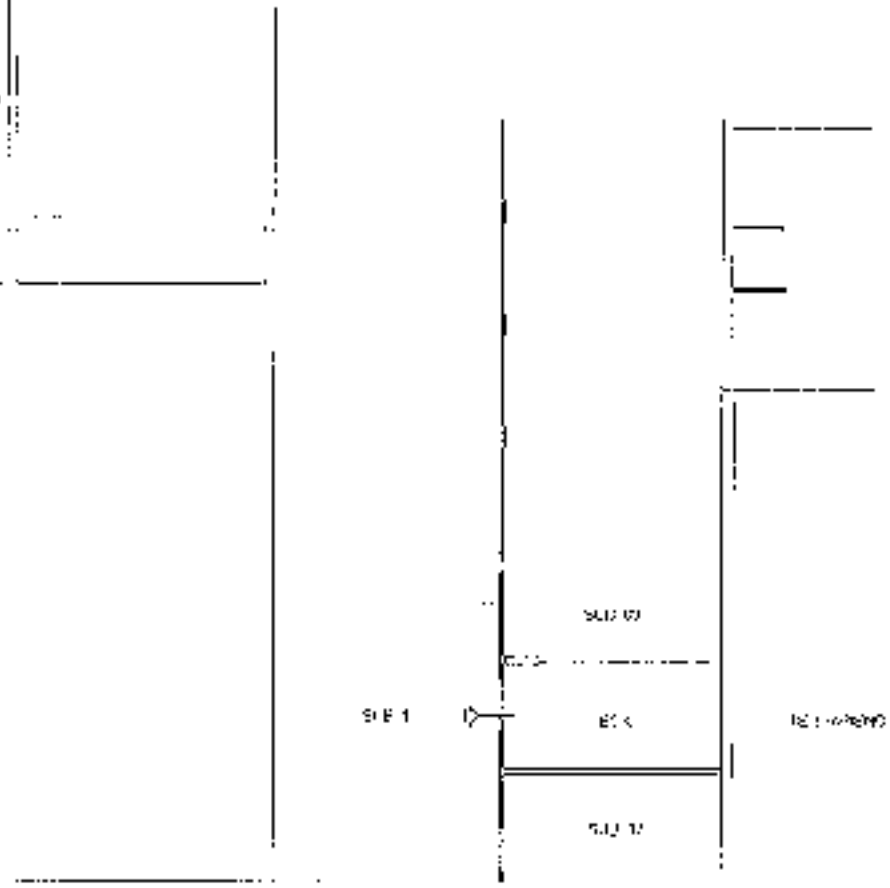
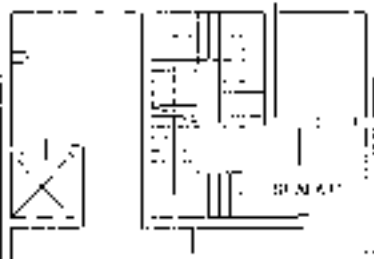
Compilata da:
Urenola Cristiano
Isolato all'albo:
Geometra

Prov. Milano

n. 28827

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=m 2,55



Alcino Melega
Paolo Mei's
Geometra



Altra planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (7609) - Foglio: 7 - Particella: 438 - Subalterno: 09



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Invece edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari: _____
 di cui a destinazione: (abitativa) 20

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

Dati identificativi



Regione: Lombardia
 Comune: SESTO SAN GIOVANNI
 Indirizzo: Viale Fratelli Casati n° 422
 Piano: _____
 Interno: _____
 Coordinate G-5: _____

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2020
 Superficie utile riscaldata (m²): 79,05
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 148,10
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	SESTO SAN GIOVANNI			Sezione	Foglio	7	Particella	400
Subalterni	42	01	42	42	42	42	42	42
Altri subalterni								

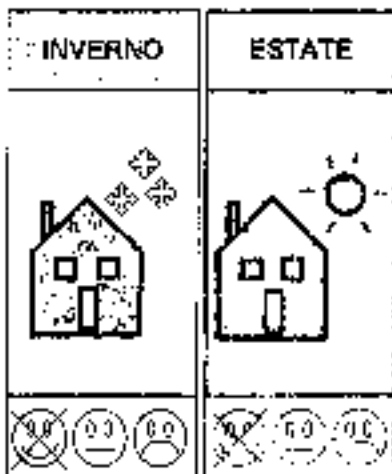
Servizi energetici presenti

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

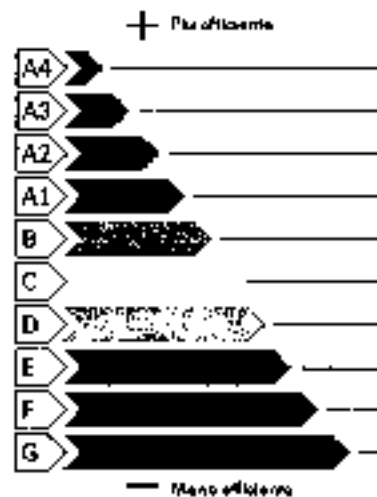
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 A3

EP_{g, nren}
44,16
kWh/m²/anno

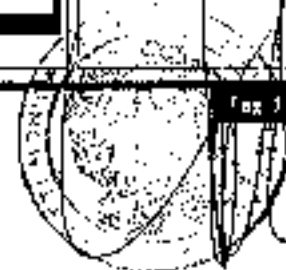
Riferimenti

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)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1750,48 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,non} ren kWh/m ² anno 44,18
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/m ² anno 68,66
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	1135,24 kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 9,81
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	1580,26 kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	2079,66 kWh	

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 l'impiego oppure dell'ottimizzazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Costo per una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con realizzazione dell'insieme degli interventi raccomandati
R _{ena}					kWh/m ² anno
R _{ena}					
R _{ena}					
R _{ena}					
R _{ena}					
R _{ena}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	248,17	m ³
S - Superficie disperdente	279,56	m ²
Rapporto S/V	1,10	
EP _{Heating}	23,67	kWh/m ³ anno
EP _{Cooling}	0,0000	-
U _{Tot}	0,01	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione	Consumo (kWh/anno)	Costo (€)	Efficienza (η)	Costo unitario (€/kWh)	Consumo (kWh/anno)	Costo (€)	Efficienza (η)	Costo unitario (€/kWh)
Climatizzazione invernale	2320	149,70	1,76	η _w	20,52	19,13		
	2320	1,78						
Climatizzazione estiva							η _c	
Prod. acqua calda sanitaria	2320	149,70	1,00	η _w	38,49	15,08		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili		1,25						
		149,70						
Ventilazione meccanica		5,11			3,54	3,84		
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

In attesa di poter 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.

Come previsto al punto 12.4 del DDUO 1854E/18 non sono necessari ulteriori interventi migliorativi in quanto non sono convenienti in termini di costi-benefici

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Medeghini
Indirizzo	Viale Emilio Visconti 6, Gallarate (Varese)
E-mail	g.medeghini@studio-re.eu
Telefono	02-45556885
Titolo	Laurea magistrale in Ingegneria
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Adesario 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. 6492 e s.m.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo in loco 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 depositata nel Catasto Energetico Edifici Regionali.

Data di emissione 18/03/2020

Firma e timbra del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

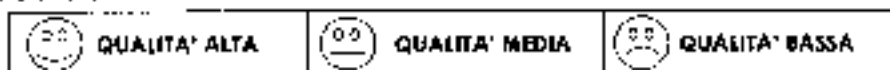
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 nelle sezioni "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPglobale): fabbisogno annuo 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 dei comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, si comporta negli 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 due guide per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 13 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'opposito 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 stesso tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi annuali: 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 inoltre una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo in uso standard, suddivisa per tipologia di fonte energetica utilizzata.

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella del Cod.4

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Req1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Req2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Req3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Req4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Req5	ALTRI IMPIANTI
Req6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta il quantitativo di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Ripone infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione di conformità di documento cartaceo

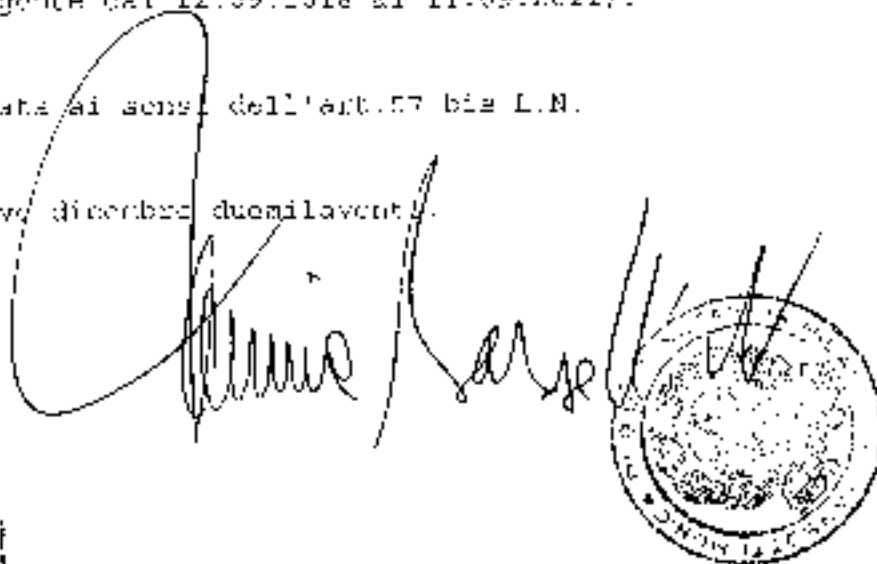
a documento informatico

(Art. 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e successive modifiche)

Certifico io sottoscritta dottoressa MONICA BARSOZZI, Notario in Milano, iscritta al Collegio Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo di n. e pagine è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e certificata da Giuseppe Medeghini, con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante verifica con CRL n. 82499 in data 09.12.2020 del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. (vigente dal 12.09.2018 al 11.09.2021).

Copia fornita ai sensi dell'art.57 bis L.N.

Milano, nove dicembre duemilavent.



Certifico io sottoscritto, dott. Monica Barsotti, notaio in Milano, iscritto nel distretto notarile di Milano, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter L. 16-2-1913 n. 89.

Milano, li 11 dicembre 2020
in viale Tunisia n.42
Firmato digitalmente: Monica Barsotti Notaio

Investimento immobiliare

Via Giovanni Boccaccio n° 145

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 04/08/2021 Ora 17:08:41

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T269800 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 124812

Registro Particolare 81253

Data di presentazione 08/10/2019

Documento composto da 19 pagine

Firmatario

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

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-CCRGCR59S18F839P

Firmatario Notaio

Scadenza 28/09/2020

Vendita

REPUBBLICA ITALIANA

Data

Ventisei settembre duemiladiciannove

26 settembre 2019

Luogo

In Napoli alla via Santa Brigida n. 51.

Notaro Rogante

Io sottoscritto GIANCARLO IACCARINO di Carlo, Notaro in Massa Lubrense con studio alla via IV Novembre n. 26/A, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, ricevo questo atto al quale sono presenti

Contraenti**Parte venditrice**

- "TRANSPART HOLDING S.R.L.", con sede in Milano al corso Sempione n. 75, capitale euro 1.533.445,00 i.v., codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi 00937680155, REA MI-779554, in persona dell'amministratore unico Fernanda Tavecchia nata a Senago (MI) il 9 giugno 1941, domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita degli idonei poteri al presente atto in virtù dello statuto sociale vigente, qui rappresentata dal procuratore speciale Jacopo Francesco Paolo BRANDONE, nato a Milano il 12 novembre 1970, giusta procura autenticata nella firma dal notaio Filippo Laurini di Milano in data 19/9/2019 rep. 46207 che in originale si allega sub "A";

Parte acquirente

- "MARINA COSTRUZIONI S.P.A.", società costituita nello stato italiano, con sede in Napoli alla Piazzetta Duca d'Aosta n. 265, capitale sociale euro 9.305.500,00 i.v., codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Napoli 01566160634, REA NA-333005, in persona dell'amministratore Maurizio Ramirez, nato a Roma il primo luglio 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli idonei poteri in virtù di delibera del consiglio d'amministrazione del 3/9/2018 depositata al Registro Imprese di Napoli in data 6/9/2018 ai prot. 131622 e 131617;

Intervenuta

- "ELITE IMMOBILIARE s.r.l.", con sede in Milano al corso Garibaldi n. 12, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10958020967 REA MI-2568947, in persona degli amministratori Valerio AZZI, nato a Roma il 21 gennaio 1971 e Francesco DELLA CORTE, nato a Villa di Briano (CE) il 5 ottobre 1952, domiciliati per la carica presso la sede sociale, muniti degli idonei poteri al presente atto in virtù dello statuto sociale vigente.

Identità

Io notaro sono certo della identità personale, qualifiche e poteri dei contraenti.

Art. 1) - Dichiarazione di nomina

MARINA COSTRUZIONI S.P.A., sciogliendo la riserva fatta nel contratto preliminare di cui in seguito,

nomina

quale parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 e seguenti del c.c., ELITE IMMOBILIARE s.r.l., che accetta.

Tale nomina è a titolo gratuito. In relazione alla caparra versata da MARINA COSTRUZIONI S.P.A., questa verrà regolata, nei modi di legge, tra le due società in separata sede.

Pertanto, ai sensi dell'art. 1404 c.c., ELITE IMMOBILIARE s.r.l. acquisisce i diritti ed assume gli obblighi nascenti dagli accordi precedentemente stabiliti con TRANSPART HOLDING S.R.L.

Di tale nomina prende atto la parte venditrice.

Art. 2) - Consenso

Preliminare

In esecuzione degli obblighi assunti con contratto preliminare autenticato nelle firme dal notaio Filippo Laurini di Milano in data 18 luglio 2019 (rep. 46074, registrato a Milano DP-II il 19/7/2019 al n. 14186/1T e trascritto a Milano 2 in data 22/7/2019 ai nn. 96870/63295) nonchè in virtù della nomina di cui all'art. 1),

Trasferimento

TRANSPART HOLDING S.R.L. (in prosieguo denominata parte venditrice)

vende a

ELITE IMMOBILIARE s.r.l. (in prosieguo di quest'atto denominata parte acquirente), che

acquista,

Immobile

- la piena proprietà del complesso industriale ad uso laboratorio, con relativi uffici e servizi ed area esterna pertinenziale, sito in Sesto San Giovanni (MI) alla via Giovanni Boccaccio n. 145/147, sviluppatosi su più livelli (piano sottotrada, terra, primo e secondo)

Confini

confinante:

a nord con p.lla 190

a est con p.lla 196

a sud con detta via e p.lla 354

a ovest con p.lla 197

Dati catastali

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7, p.lla 232, sub. 5, via Giovanni Boccaccio n. 145, n. 147, piano S1-T-1-2, cat. D/7, r.c. euro 5.939,00.

Allineamento

Dai controlli effettuati da me Notaro prima della stipula emerge che è verificata la conformità della suindicata intestazione catastale alle risultanze dei Registri Immobiliari, così come prescritto dal comma 1 bis, art. 29, L. 27 febbraio 1985 n. 52.

Planimetria

Le parti per meglio descrivere l'oggetto del contratto fanno espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto che, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaro, si allega sub. "B", ove l'immobile da loro individuato risulta graficamente rappresentato.

Conformità

La parte venditrice dichiara, ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29,

Legge 52/85, che l'immobile in oggetto è conforme alla su menzionata planimetria depositata in catasto e che vi è, altresì, piena conformità tra situazione di fatto, dati catastali e planimetria.

Art. 3) - Precisazioni

La vendita comprende ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni, quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c.

Art. 4) Prezzo-modalità di pagamento-mediazione-ipoteca

Prezzo

Il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00).

Ammonizione

Le parti ai sensi del D.P.R. 445/2000, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative, alle quali possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ad ogni effetto di Legge,

dichiarano

Deposito

* previamente informate della facoltà loro attribuita dalla legge (art. 1, L. 27 dicembre 2013, n. 147 - come modificata dalla L. n. 124/2017) - di non volersi avvalere del deposito del prezzo o di parte dello stesso, nelle mani del notaio rogante;

Modalità di pagamento

Caparra

* euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00), ex art. 1385 c.c., sono stati versati, a titolo di caparra confirmatoria, con le modalità riportate nel citato contratto preliminare del 18 luglio 2019.

Saldo

- euro 870.000,00 (ottocentotrentamila/00) vengono versati con i mezzi di pagamento che in copia, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me notaio, si allegano sub. "C".

Quietanza

La parte venditrice nel ricevere detti assegni rilascia corrispondente quietanza a saldo.

Mediazione

- che la vendita è stata conclusa con la mediazione di Group Mirò Servizi Immobiliari, con sede in Milano, P.IVA 10470760967, REA MI-2533834, alla quale sono state corrisposte provvigioni:

* dalla parte acquirente per euro 36.465,00 IVA inclusa, come da fattura n. 4 del 19/7/2019, a mezzo assegno circolare B-Per n. 52063635558-06 e la clausola non trasferibile;

* dalla parte venditrice per euro 24.310,00 IVA inclusa, come da fattura n. 3 del 19/7/2019, a mezzo assegno bancario BNL n.-3041163626-07 e la clausola non trasferibile.

Ipoteca

La parte venditrice rinuncia, ex art. 2834 c.c., ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 5) - Possesso

La parte venditrice, ai sensi dell'art. 1476 n.1 c.c., esegue parzialmente la sua obbligazione consegnando simbolicamente solo un esemplare delle chiavi alla parte acquirente riservandosi la facoltà di accedere nell'immobile per portare via la mobilia in esso custodita entro 30 (trenta) giorni da oggi.

A tal uopo, ai sensi dell'art. 1477 c.c., la parte venditrice precisa che l'immobile è consegnato, unitamente ai titoli e ai documenti relativi alla proprietà, libero da persone e da cose, ad eccezione della predetta mobilia, nello stato, sia di fatto, sia di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, così come meglio specificato nel successivo art. 6). Pertanto, il possesso del cespite, con il solo limite della detenzione parziale e temporanea che spetta al venditore nei predetti termini e scopi, passa sin da oggi alla parte acquirente che, in virtù del diritto di proprietà acquistato con questo atto che in tal modo lo qualifica, da tale data ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

Inoltre, la parte acquirente viene esonerata dalla parte venditrice da ogni responsabilità in ordine alla temporanea detenzione del bene e solleva la parte acquirente da eventuali danni a cose e/o persone che dovessero insorgere durante le operazioni di sgombero, assumendosi la società venditrice ogni onere e peso relativo.

Art. 6) - Garanzie

Titolarità

La parte venditrice nel garantire la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, dichiara che l'unità immobiliare alienata è di sua esclusiva titolarità e è libera da iscrizioni, trascrizioni, privilegi, diritti reali minori, obbligazioni reali, vincoli di inalienabilità sia legali, sia convenzionali, diritti di prelazione legale e/o convenzionale e liti pendenti o minacciate, ed ogni altro peso comunque pregiudizievole ad eccezione di:

Formalità

- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 17/12/2010 ai nn. 154840/36326, nascente da atto di mutuo per notar Filippo Laurini di Parabiago del 16/12/2010, a favore di Banca Polare di Milano per euro 2.400.000,00 a fronte di un capitale di euro 1.200.000,00, il cui debito residuo al 30/6/2019 ammonta ad euro 204.043,24 (duecentoquattromilaquarantatré e ventiquattro).

A tal uopo, la parte venditrice esibisce la quietanza di pagamento del predetto debito residuo e dichiara che è in corso l'inter per la cancellazione d'ipoteca con la procedura telematica

Sicurezza impianti

Le parti dichiarano di essere state edotte da me Notaro in ordine agli adempimenti di Legge inerenti la sicurezza di tutti gli impianti negli edifici.

All'uopo le parti stabiliscono che i requisiti e le qualità tecniche previsti dalla suddetta normativa sugli impianti restano esclusi, ai sensi dell'articolo 1491 c.c., dalla garanzia per vizi della cosa

essendone il compratore a conoscenza. Pertanto, la parte venditrice

resta esonerata da ogni e qualsivoglia responsabilità nascente dalla mancanza totale o parziale di tali requisiti e qualità per l'immobile in oggetto.

Attestato di prestazione energetica

In conformità al disposto del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 di attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo come modificato dall'art. 4 del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, la parte acquirente dichiara di avere ricevuto da quella venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto ed in particolare dichiara di avere ricevuto dalla parte venditrice l'A.P.E. relativo al suddetto immobile abitativo redatto in data 6/7/2019 dall'arch. Paolo Marciano accreditato all'elenco delle Regione Lombardia col n. 19854 e di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione edilizia ed impiantistica, che modifichi la prestazione energetica, con precisazione che dal detto A.P.E. all'immobile in oggetto risulta attribuita la categoria energetica "F".

Tale certificato, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaro, si allega sub "D".

Imposte e tasse

La parte venditrice garantisce di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente sino ad oggi ancora dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Art. 7) - Storia della provenienza

Ai fini della provenienza la parte venditrice enuncia i seguenti titoli:

- originariamente nella titolarità della DELTOS srl, con sede in Milano, per acquisto fattone da FRER srl con atto per notar Maurizio Olivares del 26/9/1996 (trascritto a Milano 2 in data 28/9/1996 ai nn. 75565/48784);
- cambio di sede della DELTOS srl da Milano a Sesto San Giovanni con atto per notar Maria Bufano del 25/3/1998 (trascritto a Milano 2 in data 10/4/1998 ai nn. 27273/19891);
- con atto per notar Maurizio Olivares del 27/3/2002 DELTOS srl vendette l'immobile in oggetto a BPB Leasing spa, con sede in Bergamo (trascritto a Milano 2 in data 29/3/2002 ai nn. 39484/23886);
- con atto per notar Armando Santus del 29/6/2006 la BPB Leasing spa si è fusa con la Esalising spa incorporandola ed assumendo la nuova denominazione BPU ESALEASING SPA (trascritto a Milano 2 in data 16/8/2006 ai nn. 134248/71439);
- con atto per notar Armando Santus del 10/3/2008 la BPB LEASING SPA (già BPU ESALEASING SPA) ha modificato la denominazione in BPU LEASING SPA (trascritto a Milano 2 in data 18/3/2008 ai nn. 36487/19800);
- con atto per notar Armando Santus del 18/3/2008 BPU LEASING SPA con sede in Bergamo si è fusa con la ESALINSING SPA con sede in Ancona incorporandola ed assumendo la nuova denominazione BPU ESALEASING SPA

(trascritto a Milano 2 in data 6/6/2008 ai nn. 72906/40651);

- con atto per notar Armando Santus del 30/6/2008 la SBS LEASING SPA con sede in Brescia si è fusa con la BPU ESALISING SPA incorporandola ed assumendo la nuova denominazione UBI LEASING SPA (trascritto a Milano 2 in data 11/8/2008 ai nn. 110089/62422);
- con atto per notar Maurizio Olivares del 22/7/2008 la G.I.R. srl, con sede in Parabiago, acquistò dalla UBI LEASING SPA, con sede in Brescia, l'immobile in oggetto (trascritto a Milano 2 in data 5/8/2008 ai nn. 107727/61018);
- con atto per notar Filippo Laurini di Parabiago del 5/11/2010 la TRANSPART HOLDING S.R.L. si è fusa con la G.I.R. srl incorporandola (trascritto a Milano 2 in data 16/11/2010 ai nn. 139789/82683).

Art. 8) - Normativa urbanistica

Ammonizioni

La parte venditrice da me Notaro preventivamente ammonita ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt.3 e 76 sulla responsabilità penale cui si incorre in caso di dichiarazioni false o mendaci, per effetti del combinato disposto dell'art. 40, secondo comma, della L. 47/85 e della lettera c) dell'art.137 del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'edilizia)

dichiara

Ante 1967

- che l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

Concessione in sanatoria

- che per alcune opere di ampliamento, trasformazione, modifica della destinazione e modifica prospetti, il comune di Steso San Giovanni ha rilasciato, in data 27/5/1991 prot. n. 3605 pratica n. 1855, Concessione in Sanatoria;

Altre opere

- per successive opere interne è stata presentata Comunicazione in data 23/2/1994 pratica n. 2702/1994, Denuncia Inizio Attività in data 22/11/1996 prat. 3643/1996 con comunicazione di fine lavori in data 15/12/1997;

Successive modifiche

- che successivamente l'immobile in oggetto non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di concessione edilizia, autorizzazioni, permessi, DIA, SCIA o CIL.

Art. 9) - Pubblicità

Le parti autorizzano il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio a trascrivere l'atto senza sua responsabilità.

Art. 10) - Dichiarazioni fiscali

Ai fini del trattamento fiscale agevolato previsto dal Decreto Legge n.34 del 30 aprile 2019 e successiva Legge di conversione n.58/2019, si chiede per il presente trasferimento avente per oggetto intero fabbricato l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa in quanto la parte acquirente è Impresa di costruzione e/o ristrutturazione di immobili, che si obbliga a compiere, entro il termine di dieci anni previsto dalla Legge, la demolizione e ricostruzione dell'immobile acquisito, in modo coerente con le norma-

tive antisismiche e nel rispetto delle classi energetiche "A" o "B", anche eventualmente con variazione di volumetria, ancorchè in linea con le normative urbanistiche locali.

Art. 11) - Spese

Le spese sono a carico della parte acquirente.

Dispensa allegati

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Vendita

Scritta parte a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su diciotto pagine di cinque fogli di cui ho dato lettura alle parti che l'approvano alle ore 16,18.

Firmato in originale:

Jacopo Francesco Paolo BRANDONE

Maurizio Ramirez

Valerio AZZI

Francesco DELLA CORTE

Notaro Giancarlo Iaccarino - segue sigillo.

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta

FERNANDA TAVECCIA, nata a Senago (MI) il 9 giugno 1941, domiciliata per la carica a Milano (MI), corso Sempione n. 75, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"TRANSPART HOLDING S.R.L.", con sede in Milano (MI), Corso Sempione n. 75, col capitale sociale di euro 1.533.445,00, versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 00937680155, in forza di delibera dell'assemblea dei soci del 24 giugno 2019, che per estratto autentico truvasi allegata sotto la lettera "A" all'atto del notaio Filippo Laurini di Milano in data 18 luglio 2019 al n. 46074/13692 di repertorio;.....
.....premette che:

- con autentica dal notaio Filippo Laurini di Milano in data 18 luglio 2019 al n. 46074/13692 di repertorio, registrato a Milano DPT in data 19 luglio 2019 al n. 14186, serie IT e trascritto a Milano 2 con nota in data 22 luglio 2019 al nn. 96870/63295, le società TRANSPART HOLDING S.R.L. e "MARINA COSTRUZIONI S.P.A.", con sede in Napoli (NA), Piazzetta Duca d'Aosta n. 265, col capitale sociale di euro 9.305.500,00, versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli e codice fiscale 01566160634, hanno stipulato un contratto preliminare relativo all'immobile di seguito descritto;

- la società "MARINA COSTRUZIONI S.P.A." si è riservata la facoltà di nominare persone od enti che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal suddetto contratto;
.....
.....cio' premesso.



n o m i n a

procuratore della società il signor JACOPO FRANCESCO PAOLO BRANDONE, nato a Milano (MI) il 12 novembre 1970, domiciliato a Milano (MI), viale Papiniano n. 10.

perchè lo stesso in esecuzione del citato preliminare, venda, come precisato in premessa alla società "MARINA COSTRUZIONI S.P.A." o a persona od ente da questa nominato, per il prezzo di euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila virgola zero zero), tutti i diritti spettanti alla società mandante sul seguente immobile sito in Comune di Sesto San Giovanni, via Giovanni Boccaccio n. 145 - 147, e precisamente:

* la proprietà del complesso industriale ad uso laboratorio con relativi uffici, servizi ed aree su cui insiste e di pertinenza a cortile articolato su quattro piani, il tutto così censito nel Catasto Fabbricati di Sesto San Giovanni:

- foglio 7, mappale 232 subalterno 5, via Giovanni Boccaccio n. 145 - 147, piani S1-T-1-2, categoria D/7, rendita euro 5.939,00.

Conferisce pertanto al nominato procuratore ogni occorrente potere e così in particolare quelli di stipulare l'atto definitivo di compravendita, individuare gli immobili stessi con i loro dati catastali e confini, incassare il prezzo, ovvero dichiarare che è già stato incassato, in tutto od in parte, rilasciare ricevute di pagamento, concedere dilazioni di pagamento, farsi prestare garanzie anche reali, accettare accolti, patuire delegazioni di pagamento, convenire tutte le clausole del contratto, sia usuali che speciali, costituire, modificare ed estinguere diritti reali limitati e servitù, fare dichiarazioni anche ai fini fiscali, incaricare e liquidare tecnici e professionisti in genere, rinunciare al diritto di ipoteca legale, procedere a depositi cauzionali, rendere qualsiasi di-

chiarazione obbligatoria per legge, svolgere ogni altra incombenza connessa al presente incarico e fare insomma, anche se qui non specificato, tutto quanto necessario od utile per l'esatto adempimento del presente incarico.....

L'incarico di cui alla presente procura è conferito a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto.....

Fernanda Tavecchia

Reportorio n. 46207

Io sottoscritto dr. FILIPPO LAURINI, notaio con sede in Milano, Collegio Notarile di Milano, certifico che la firma è stata apposta in mia presenza in calce della scrittura che precede dalla signora.....


FERNANDA TAVECCHIA, nata a Senago (MI) il 9 giugno 1941, domiciliata per la carica a Milano (MI), corso Sempione n. 75, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:.....

"TRANSPART HOLDING S.R.L.", con sede in Milano (MI), Corso Sempione n. 75, col capitale sociale di euro 1.533.445,00, versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale 00937680155, della cui identità personale e qualifica sono certo.....

Milano, via Mario Pagano n. 65.....

19 (diciannove) settembre 2019 (duemiladiciannove).....

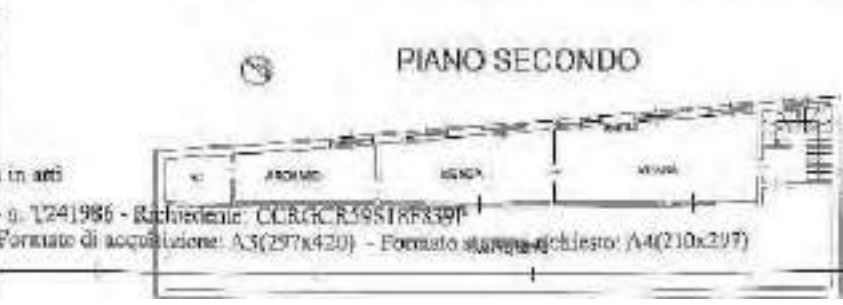
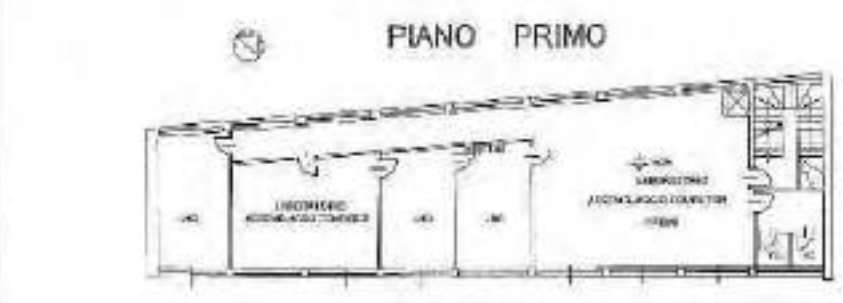
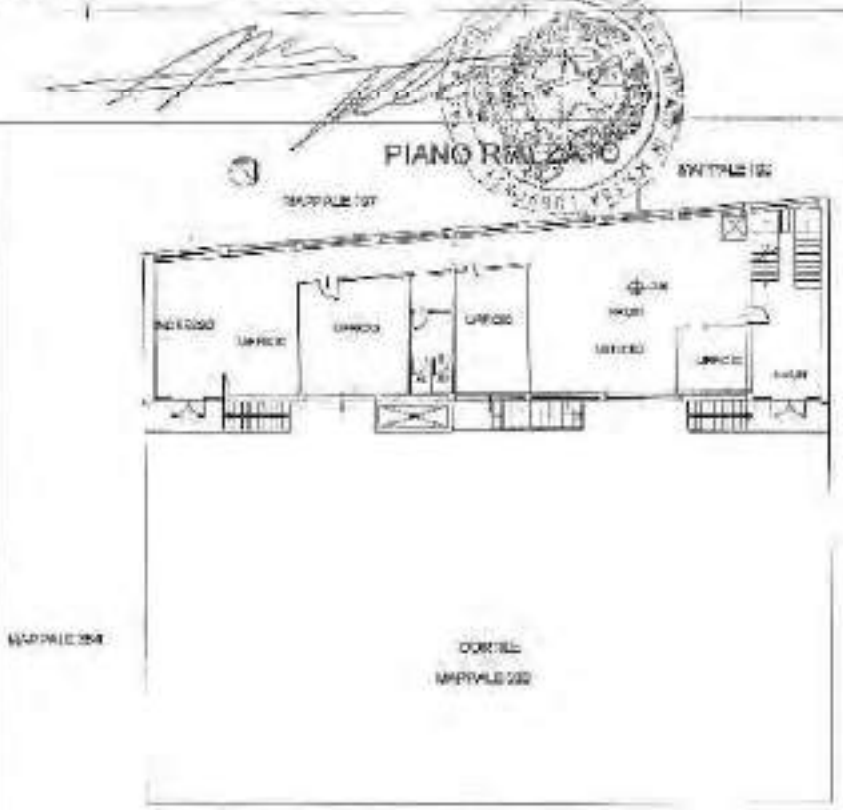
Filippo Laurini



Direzione Art.
 Edilizia, Tecnica e
 Urbanistica e L.R. 11/80
 2009/2010
 2010/2011
 2011/2012
 2012/2013
 2013/2014
 2014/2015
 2015/2016
 2016/2017
 2017/2018
 2018/2019

Direzione Provinciale di
 Piacenza
 Via S. Maria 1
 43100 Piacenza (PR)
 Tel. 0523/210000

Agenzia del territorio
GATASIO FABBRICATI
 unico autorizzato di
 Piacenza



Volente

Luigi Francesco Paolo Bazzani

Paolo Vella

MPPA F 190

Depositi di Fabbricati - Simposio al 02/07/2019 - Comune di SIESTE SAN GIULIANO (PR) - Foglio 7 - Particella 332 - Subalterno 5 -
 VIA GIOVANNI Boccaccio n. 145 n. 147 piano 2°-T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2019 - n. 1241986 - Richiedente: CCRGCR3951818197

Totale schede: 13 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

BPER: NAPOLI 26.09.2018 *120.000,00*

Banca DEPOBank pagherà a vista per conto dell'istituto di cui è rappresentante di BPER Banca SpA 5500-4
VOTO DEPOSITO

NON TRASFERIBILE



euro CENTOVENTIMILAYUO
TRANSPART HOLDING SRL

BPER BANCA SPA
NAPOLI

5301133210-09 250.000
#5301133210# 500000000# 99999999#

M. ...

BPER: NAPOLI 26.09.2018 *250.000,00*

Banca DEPOBank pagherà a vista per conto dell'istituto di cui è rappresentante di BPER Banca SpA 5500-4
VOTO DEPOSITO

NON TRASFERIBILE



euro DUECENTOCINQUANTAMILA/00
TRANSPART HOLDING SRL

BPER BANCA SPA
NAPOLI

5304133209-08 250.000
#5304133209# 500000000# 99999999#

... Banca SpA

BPER: NAPOLI 26.09.2018 *250.000,00*

Banca DEPOBank pagherà a vista per conto dell'istituto di cui è rappresentante di BPER Banca SpA 5500-4
VOTO DEPOSITO

NON TRASFERIBILE



euro DUECENTOCINQUANTAMILA/00
TRANSPART HOLDING SRL

BPER BANCA SPA
NAPOLI

5301133208-07 250.000
#5301133208# 500000000# 99999999#

BPER: NAPOLI 26.09.2018 *250.000,00*

Banca DEPOBank pagherà a vista per conto dell'istituto di cui è rappresentante di BPER Banca SpA 5500-4
VOTO DEPOSITO

NON TRASFERIBILE



euro DUECENTOCINQUANTAMILA/00
TRANSPART HOLDING SRL

BPER BANCA SPA
NAPOLI

5301133207-06 250.000
#5301133207# 500000000# 99999999#

... Banca SpA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: Lombardia
 Comune: BESTO SAN GIOVANNI
 Indirizzo: via Broletto, 14a
 Piano: R
 Intero: _____
 Coordinate: G15 85,833 9,233

Zona climatica: II
 Anno di costruzione: 1977-1983
 Superficie utile riscaldata (m²): 723,28
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 3512,43
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	BESTO SAN GIOVANNI				Sezione	Foglio	7	Particella	332
Subaltemi	da	sa	sa	da	da	da	da	da	
Altri subaltemi									

Servizi energetici presenti

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

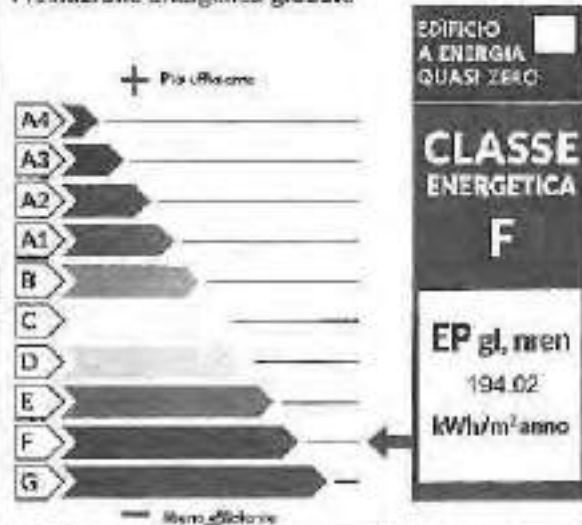
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:



Se fabbricati:

[Handwritten signatures]

Marchi
 per il conferimento al Besto

Investimento immobiliare **Via Cesare Battisti n° 40**

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T285651 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 62056

Registro Particolare 38016

Data di presentazione 22/06/2020

Documento composto da 15 pagine

Firmatario

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

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-GNGCLD74P46E379E

Firmatario Notaio

Scadenza 24/07/2020

N. 25191 REP.

N. 10019 RACC.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi), questo giorno 18 (diciotto) del mese di giugno.

In Sesto San Giovanni, nell'ufficio in via Nazario Sauro n. 16.

Davanti a me Dott.ssa **CLAUDIA GANGITANO**, Notaio residente in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi:

- **Liliana CONFORTO**, nata a Lucera il giorno 29 luglio 1942, residente in Sesto San Giovanni, via Calabria n. 86, codice fiscale CNF LLN 42L69 E716I;

- Stefano Giuseppe MARANDO, nato a Paderno Dugnano il giorno 22 luglio 1973, domiciliato per la carica in Cusano Milanino, viale Cooperazione n. 31, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della società "**DUEMME COSTRUZIONI S.R.L.**" con sede in Cusano Milanino, viale Cooperazione n. 31, con capitale sociale di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 04912800960, REA MI-1782162, giusta procura speciale in data 10 ottobre 2016 n. 122231/23337 a rogito notaio Attilio Schiavetti di Como (registrata a Como il 2 novembre 2006),

	depositata ai sensi di legge.	
	Persone della cui identità, qualifica e poteri io Notaio	
	sono certa che, convengono e stipulano quanto segue:	
	La signora Liliana CONFORTO, in adempimento del contratto	
	preliminare di compravendita in data 7 novembre 2017	
	(registrato all'Agenzia delle Entrate di Cinisello Balsamo	
	il 23 novembre 2017 al n. 967 serie 3), vende alla società	
	"DUEMME COSTRUZIONI S.R.L." che, come sopra rappresentata,	
	accetta ed acquista	
	nominativamente	
	In Comune di Sesto San Giovanni, via Calabria n. 82:	
	- area urbana edificabile di circa mq. 392, correttamente	
	intestata alla parte venditrice e censita nel Catasto	
	Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni come segue:	
	Foglio 9 (nove) - particella 492 (quattrocentonovantadue) -	
	via Calabria n. 82 - P.T - Categoria area urbana - Mq. 392.	
	Confini:	
	a nord: mappale 4, ad est: mappali 6 e 7; a sud: via	
	Leonardo Da Vinci.	
	Salvo errori e come meglio in fatto.	
	A migliore identificazione di quanto in contratto le parti	
	fanno espresso riferimento all'estratto di mappa 1:1000 che,	
	firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente	
	atto sotto la lettera "A" ove la porzione di area in	
	contratto è evidenziata con colore verde.	

Quanto alla provenienza dichiara la parte venditrice che:

- con atto di vendita in data 16 aprile 1976 n. 430251 di rep. in autentica notaio Giovanni Lainati di Milano (registrato a Milano il 3 maggio 1976 al n. 19276 serie A e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 11 maggio 1976 ai nn. 19829/16409) i signori Nicola CONFORTO nato a Lucera il giorno 4 novembre 1920 e Annita MANZI nata a Lucera il giorno 18 giugno 1918 acquistarono il terreno in maggior consistenza da cui deriva l'area urbana in contratto ed all'epoca censito al Catasto Terreni al Foglio 9 (nove) con la particella 7 (sette);

- in data 16 novembre 2010 è deceduto il predetto signor Nicola CONFORTO, il quale aveva disposto delle sue sostanze mediante testamento pubblico in data 25 ottobre 2006 n. 15 degli atti di ultima volontà a rogito notaio Lina Pica di Milano, passato agli atti tra vivi con atto in data 3 maggio 2011 n. 457749/4604 di rep. a rogito stesso notaio Pica (registrato a Milano 3 il 5 maggio 2011 al n. 10943 serie 1T) con il quale, tra l'altro, aveva legato la quota di nuda proprietà di quanto in contratto alla figlia signora Liliana CONFORTO (acquisto di legato trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 novembre 2011 ai nn. 136417/83646) e nominato erede universale la moglie signora Annita Manzi (Dichiarazione di successione registrata a Milano 3 il 14 novembre 2011 al n. 2523);

	- in data 17 ottobre 2012 è deceduta la suddetta signora	
	Annita MANZI, la quale aveva disposto delle sue sostanze	
	mediante testamento pubblico in data 25 ottobre 2006 n. 16	
	degli atti di ultima volontà a rogito notaio Lina Pica di	
	Milano, passato agli atti tra vivi con atto in data 30	
	settembre 2013 n. 458148/4853 di rep. a rogito stesso notaio	
	Pica (registrato a Milano 3 il 2 ottobre 2013 al n. 17439	
	serie 1T) con il quale, tra l'altro, aveva legato la quota	
	di nuda proprietà di quanto in contratto alla figlia signora	
	Liliana CONFORTO (acquisto di legato trascritto nei Registri	
	Immobiliari di Milano 2 il 3 ottobre 2013 ai nn.	
	61716/89355) e nominato erede universale il marito signor	
	Nicola CONFORTO e nel caso in cui quest'ultimo non avesse	
	potuto o non avesse voluto accettare l'eredità, nominava	
	eredi in sostituzione i figli signori Aurora CONFORTO,	
	Liliana CONFORTO, Maria Teresa CONFORTO, Sergio Pio	
	CONFORTO, Teobaldo CONFORTO e Valter CONFORTO (Dichiarazione	
	di successione registrata a Milano 3 il giorno 11 ottobre	
	2013 al n. 2395);	
	- con atto in data 20 novembre 2013 n. 458172/4869 di rep. a	
	rogito citato notaio Lina Pica (registrato a Milano il 27	
	novembre 2013 al n. 21504 e trascritto nei Registri	
	Immobiliari di Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn.	
	106811/73625, 106812/73626, 106813/73627, 106814/73628 e	
	106815/73629) i signori Aurora CONFORTO, Maria Teresa	

CONFORTO, Sergio Pio CONFORTO, Teobaldo CONFORTO e Valter

CONFORTO, tra l'altro, hanno rinunciato all'usufrutto loro

spettante sull'area in contratto, in virtù di quanto sopra,

divenendo, pertanto, la signora Liliana CONFORTO piena

proprietaria della stessa.

Le parti mi dichiarano che la presente vendita viene fatta

ed accettata per il prezzo complessivo di **Euro 140.000,00**

(centoquarantamila virgola zero zero) la quale somma

dichiara e riconosce la parte venditrice di avere

interamente incassata ed esatta, con le modalità infra

indicate, dalla parte acquirente, a favore della quale

rilascia ampia e definitiva quietanza di pieno saldo e

liberazione rinunciando ad ogni eventuale diritto

all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano di essere state edotte da me Notaio

della facoltà loro riconosciuta dall'art.1, commi 63 ss.,

della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificati dalla

Legge 4 agosto 2017 n.124 (c.d. deposito prezzo) e di non

volersi avvalere della medesima.

La parte venditrice e la parte acquirente, ai sensi e per

gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,

previo richiamo da me Notaio fatto loro sulle conseguenze

penali enunciate dall'articolo 76 del decreto sopracitato,

dichiarano ed attestano:

- che, con riferimento al disposto di cui all'art. 35 comma

	22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto	
	2006 n. 248, il prezzo della presente vendita viene pagato	
	come segue:	
	- euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) mediante	
	bonifico bancario (TRN MB0T05008570) eseguito in data 9	
	novembre 2017 tramite Banca Popolare di Milano S.p.A. -	
	Filiale di Paderno Dugnano;	
	- euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) mediante	
	bonifico bancario (TRN MB0T05657700) eseguito in data 23	
	novembre 2017 tramite Banca Popolare di Milano S.p.A. -	
	Filiale di Paderno Dugnano;	
	- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante	
	bonifico bancario (CRO 28121149708) eseguito in data 16	
	gennaio 2018 tramite Banco di Desio e della Brianza S.p.A. -	
	Filiale Cinisello Balsamo 4;	
	- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante	
	bonifico bancario (CRO 28124299507) eseguito in data 29	
	gennaio 2018 tramite Banco di Desio e della Brianza S.p.A. -	
	Filiale Cinisello Balsamo 4;	
	- che, con riferimento al disposto di cui all'art. 35 comma	
	22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto	
	2006 n. 248, non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare	
	per la conclusione della presente vendita.	
	La porzione immobiliare in contratto viene venduta ed	
	acquistata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente	

si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, pertinenze, e come spetta alla parte venditrice giusta i sopracitati titoli e possesso.

All'uopo le parti convengono quanto segue:

a) parte venditrice dichiara che nel sottosuolo di quanto in contratto non sussiste la presenza di cisterne interrato e che lo stesso sottosuolo non risulta inquinato e/o soggetto a piani di caratterizzazioni e conseguenti bonifiche;

b) parte acquirente si obbliga durante l'esecuzione dei lavori edili che successivamente intraprenderà a non danneggiare la rete fognaria insistente nel sottosuolo medesimo e, qualora, si verificassero danni e/o rotture si impegnerà a proprie cura e spese ad eseguire nel più breve tempo possibile ogni lavoro necessario ai fini delle riparazioni.

Proprietà, possesso e godimento si trasferiscono in capo alla parte acquirente con oggi per ogni conseguente effetto utile ed oneroso. Dalla data odierna, pertanto, sono rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente tutti gli utili e gli oneri.

La parte venditrice, obbligandosi per i casi di evizione, garantisce la proprietà del venduto, la sua libertà da ipoteche, trascrizioni, oneri reali e privilegi comunque pregiudizievoli nonché l'inesistenza di terzi aventi diritto di prelazione.

	Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 -	
	Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari	
	in materia edilizia, la parte venditrice dichiara ed attesta	
	che l' area urbana in oggetto ha la destinazione urbanistica	
	che risulta dal certificato rilasciato dal Settore	
	Territorio e Lavori Pubblici del Comune di Sesto San	
	Giovanni pratica n. URB/2019/00043/CDU a seguito di domanda	
	presentata in data 5 dicembre 2019 prot. gen. 2019/120266	
	che, in copia cartacea conforme all'originale informatico,	
	si allega al presente atto sotto la lettera "B" e che da	
	tale data in avanti non sono intervenute modificazioni degli	
	strumenti urbanistici in relazione all'area medesima.	
	Si dà atto che il lotto di terreno in oggetto non risulta	
	essere stato percorso dal fuoco.	
	Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151:	
	- la signora Liliana CONFORTO dichiara di essere coniugata e	
	di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, ma	
	quanto in contratto è suo bene personale ai sensi dell'art.	
	179 lettera b) Cod. Civ..	
	Imposte e spese del presente atto, sue annesse e conseguenti	
	sono a carico di entrambe le parti in ragione di un mezzo.	
	I componenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto	
	allegato e mi autorizzano alla trattazione dei loro dati	
	personali, anche sensibili, per la stipulazione del presente	
	atto.	

Di quest'atto io notaio ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e in segno di conferma con me lo sottoscrivono alle ore 15,30 (quindici e minuti trenta).

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su tre fogli per nove intere facciate e parte della decima fin qui.

F.to Conforto Liliana

F.to Stefano Giuseppe Marando

F.to Claudia Gangitano, notaio

N=5043200

ALLEGATO A) ATTO
N° 2581/2019 di REP
e RACCOLTA della DOTT.ssa
CLAUDIA GANGITANO

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore GIANNICA SALAMONE

Via. Lei. 10.90 euro

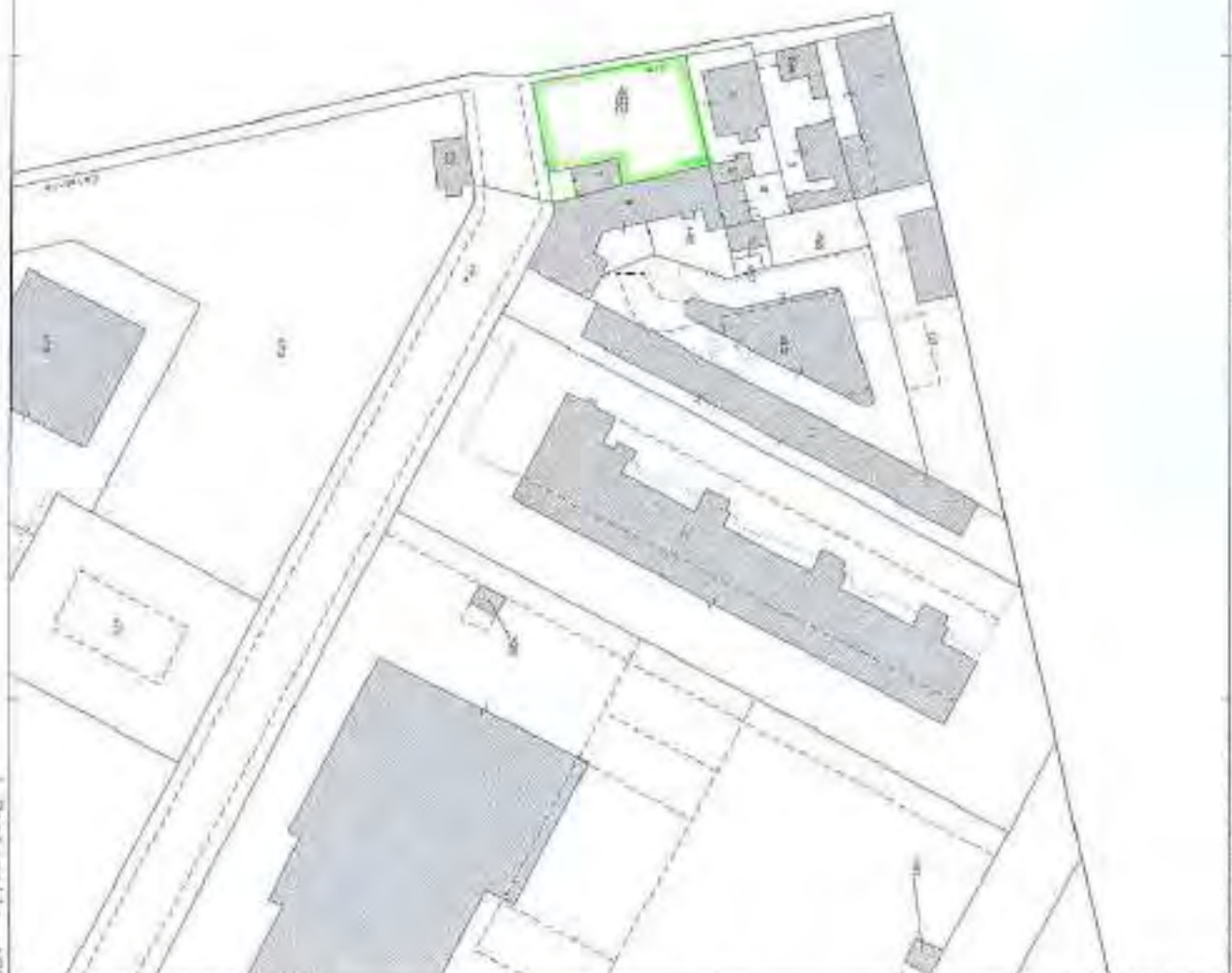
E=1517600

1 Particella: 408

Comune: SESTO SAN GIOVANNI
Paglia: 9

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 287.000 x 188.000 metri

18-Giu-2020 17:15:39
Prot. n. T306471/2020



Confortodiney

Donato Giuseppe

Donice Scarpino,





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

ALLEGATO "B" all'ATTO
n. 2519/11/009 DI REP.
e RACCOLTA dalla DOTT.ssa
CLAUDIA GANGITANI

Territorio e Lavori pubblici

Titolo 6 Classe 1 Fascicolo 54/2019

Pratica numero URB/2019/00043/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la domanda del Sig. Marando Stefano (C.F. MRNSFN73L22G2200), presentata in data 05/12/2019 con Prot. Gen. n. 2019/120266, intesa ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica alla data odierna delle aree censite al Catasto di questo Comune con i mappali: foglio n. 9, mappale n. 7; foglio n. 9, mappale n. 492.

Viste le prescrizioni urbanistiche del **P.G.T.**, strumento urbanistico vigente alla data, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 16/07/2009 avente oggetto "*Contraddeduzioni alle osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio*" e pubblicato sul BURL n. 44 del 04/11/2009, successivamente rettificato con "Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la rettifica al Piano di Governo del Territorio" pubblicato sul BURL n. 13 del 30/03/2011, nonché variato con "Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la variante e precisazioni normative delle norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio" pubblicato sul BURL n. 48 del 30/11/2011, e variato in ultimo con Variante SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 20 del 17/04/2019; pubblicato sul BURL n. 39 del 25/09/2019;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i suddetti mappali sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 9: mappali n. 7, 492

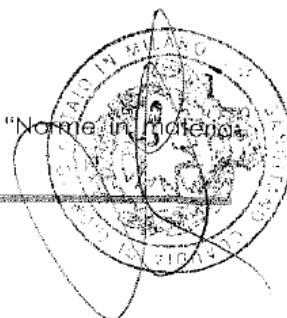
- **Art. 14 N.T.A.** del Piano delle Regole "Ambito consolidato prevalentemente residenziale".

VINCOLI SOVRAORDINATI VIGENTI

Foglio 9: mappali n. 7, 492

- **Rispetto pozzi civili:**

Criterio di perimetrazione geometrico D. Lgs. n. 152/2006 art. n° 94 "Norme in materia ambientale";



➤ **Zona di rispetto aeroportuale - Aeroporto di Bresso:**

Art. 707 D.Lgs. 9 maggio 2005 n. 96 "revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione" come modificato dal D.Lgs. 15 marzo 2006 n. 151.

Si riporta infine quanto dichiarato dal Servizio Tutela Ambientale – Ufficio Bonifiche del Settore Ambiente a seguito della richiesta di verifica dello stato delle aree:

"Facendo riferimento alla vostra nota Rif. CDU n° 123621/2019 del 16/12/2019, si informa che, per quanto concerne l'area in oggetto, allo stato attuale non si sono verificati eventi tali da richiedere l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi del D.Lgs.152/06 e s.m.i. o del D.M.471/99, né risultano vincoli e/o limitazioni derivanti da operazioni di bonifica e/o interventi di messa in sicurezza eseguiti ai sensi del D.Lgs.152/06 e s.m.i. o del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99".

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.


Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Geom. Maffini Silla

Responsabile del procedimento: Arch. Marco Angioletti

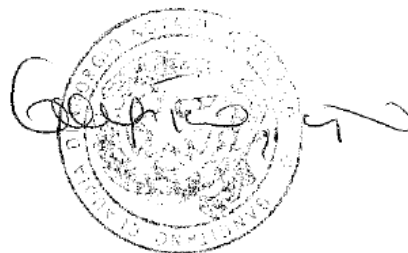
"Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento
informatico"

(Art. 23, comma 2 bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82)



Certifico io sottoscritta Dott.ssa **Claudia Gangitano**, Notaio in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo su numero complessive 2 (due) facciate, è conforme all'originale informatico inserito nel sistema informatico in data 20 dicembre 2019 con firma digitale del Geometra Silla Maffini - la cui validità è stata da me notaio accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it//> ove risulta la vigenza (dal giorno 15 maggio 2018 al giorno 15 maggio 2021 del certificato di firma del suddetto certificatore rilasciato da Actalis S.p.A.. In Milano, nel mio studio in Via Borgogna n.5, questo giorno 16 (sedici) del mese di giugno dell'anno 2020 (duemilaventi).

Claudia



Certifico io sottoscritta dott.ssa CLAUDIA GANGITANO, notaio iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Milano, con sede in Milano, che la presente copia su supporto informatico di documento cartaceo, ai sensi dell'articolo 22.1 del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD") in virtù della presente attestazione notarile sostituisce ad ogni effetto di legge l'originale. Tale copia è stata da me digitalmente firmata in data odierna attraverso la mia smart card notarile, certificato numero 7002094 rilasciata dal Consiglio nazionale del Notariato. Ai sensi dell'articolo 22 comma 4 CAD la presente esonera dalla produzione e dall'esibizione del documento cartaceo originale.

Milano, lì 18 giugno 2020

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 04/08/2021 Ora 17:50:04

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T289898 del 04/08/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 62054

Registro Particolare 38014

Data di presentazione 22/06/2020

Documento composto da 35 pagine

Unico Firmatario

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

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-GNGCLD74P46E379E

Firmatario Notaio

Scadenza 24/07/2020

N. 25.190 REP.

N. 10.018 RACC.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi), questo giorno 18 (diciotto) del mese di giugno.

In Sesto San Giovanni, nell'ufficio in via Nazario Sauro n. 16.

Davanti a me Dott.ssa **CLAUDIA GANGITANO**, Notaio residente in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi:

- **Aurora CONFORTO**, nata a Lucera il giorno 10 marzo 1953, residente in Basiano, via Giotto n. 22, codice fiscale CNF RRA 53C50 E716Q;

- **Liliana CONFORTO**, nata a Lucera il giorno 29 luglio 1942, residente in Sesto San Giovanni, via Calabria n. 86, codice fiscale CNF LLN 42L69 E716I;

- **Sergio Pio CONFORTO**, nato a Lucera il giorno 18 gennaio 1960, residente in Sesto San Giovanni, via Calabria n. 82, codice fiscale CNF SGP 60A18 E716W;

- **Teobaldo CONFORTO**, nato a Lucera il giorno 8 dicembre 1954, residente in Sesto San Giovanni, via Sacco e Vanzetti n. 92, codice fiscale CNF TLD 54T08 E716O;

- **Valter CONFORTO**, nato a Foggia il giorno 11 maggio 1957, residente in Cusano Milanino, via Corridoni n. 23, codice fiscale CNF VTR 57E11 D643M,

	il quale interviene al presente atto sia in proprio sia in	
	rappresentanza della signora:	
	- Maria Teresa CONFORTO , nata a Lucera il giorno 5 dicembre	
	1945, residente in Oderzo, via Cesare Battisti n. 73/04,	
	codice fiscale CNF MTR 45T45 E716A,	
	giusta procura speciale in data 16 giugno 2020 n. 219832 di	
	rep. notaio Gianluca Forte di Treviso che, in copia conforme	
	all'originale analogico, si allega al presente atto sotto la	
	lettera A);	
	- Stefano Giuseppe MARANDO, nato a Paderno Dugnano il giorno	
	22 luglio 1973, domiciliato per la carica in Cusano	
	Milanino, viale Cooperazione n. 31, il quale interviene al	
	presente atto non in proprio ma in rappresentanza della	
	società " DUEMME COSTRUZIONI S.R.L. " con sede in Cusano	
	Milanino, viale Cooperazione n. 31, con capitale sociale di	
	euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) interamente	
	versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione	
	al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi	
	04912800960, REA MI-1782162, giusta procura speciale in data	
	10 ottobre 2016 n. 122231/23337 a rogito notaio Attilio	
	Schiavetti di Como (registrata a Como il 2 novembre 2006 e	
	debitamente depositata ai sensi di legge).	
	Persone della cui identità, qualifica e poteri io Notaio	
	sono certa che, convengono e stipulano quanto segue:	
	I signori Aurora CONFORTO, Liliana CONFORTO, Sergio Pio	

CONFORTO, Teobaldo CONFORTO, Valter CONFORTO e Maria Teresa

CONFORTO, quest'ultima come sopra rappresentata, quali

comproprietari in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno e tutti

insieme per l'intero, vendono alla società "DUEMME

COSTRUZIONI S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta

ed acquista

nominativamente

In Comune di Sesto San Giovanni, via Calabria n. 82:

- box ad uso autorimessa privata posto al piano terra con

annessa area cortilizia di proprietà, correttamente

intestato alla parte venditrice nel Catasto Fabbricati del

Comune di Sesto San Giovanni ove é censito come segue:

Foglio 9 (nove) - particella 7 (sette) - subalterno 701

(settecentouno) - via Calabria n. 82 - piano T - categoria

C/6 - classe 4 - mq. 28 - Superficie Catastale Totale mq. 30

- R.C. euro 133,04 (centotrentatré virgola zero quattro).

Confini:

a nord: mappale 492, ad est: mappale 6 a sud: via Leonardo

Da Vinci.

Salvo errori e come meglio in fatto.

L'immobile oggetto del presente atto appare graficamente

rappresentato nella planimetria depositata al Catasto

Fabbricati che, firmata dalle parti e da me Notaio ai sensi

di legge, si allega al presente atto sotto la lettera B),

per farne parte integrante e sostanziale.

	All'uopo la parte venditrice dichiara e la parte acquirente	
	ne prende atto e conferma, che i dati catastali sopra	
	riportati e la planimetria catastale come sopra allegata al	
	presente atto sono pienamente conformi allo stato di fatto	
	dell'immobile.	
	La parte venditrice, come sopra indicato, risulta	
	intestatataria catastale dell'immobile in conformità delle	
	risultanze dei Pubblici Registri, salvo che per la mancanza	
	di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della	
	successione in morte dei signori Nicola CONFORTO e Annita	
	MANZI, infra citate, che verrà realizzata mediante	
	trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità	
	contestualmente alla trascrizione del presente atto.	
	Quanto alla provenienza dichiara la parte venditrice che:	
	- con atto di vendita in data 16 aprile 1976 n. 430251 di	
	rep. in autentica notaio Giovanni Lainati di Milano	
	(registrato a Milano il 3 maggio 1976 al n. 19276 serie A e	
	trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 11	
	maggio 1976 ai nn. 19829/16409) i signori Nicola CONFORTO	
	nato a Lucera il giorno 4 novembre 1920 ed Annita MANZI nata	
	a Lucera il giorno 18 giugno 1918 acquistarono il terreno in	
	maggior consistenza su cui è stato edificato il box in	
	contratto ed all'epoca censito al Catasto Terreni al Foglio	
	9 (nove) con la particella 7 (sette);	
	- in data 16 novembre 2010 è deceduto il predetto signor	

Nicola CONFORTO, il quale aveva disposto delle sue sostanze mediante testamento pubblico in data 25 ottobre 2006 n. 15 degli atti di ultima volontà a rogito notaio Lina Pica di Milano, passato agli atti tra vivi con atto in data 3 maggio 2011 n. 457749/4604 di rep. a rogito stesso notaio Pica (registrato a Milano 3 il 5 maggio 2011 al n. 10943 serie 1T) con il quale, tra l'altro, aveva nominato erede universale la moglie signora Annita Manzi (Dichiarazione di successione registrata a Milano 3 il 14 novembre 2011 al n. 2523);

- in data 17 ottobre 2012 è deceduta la suddetta signora Annita MANZI, la quale aveva disposto delle sue sostanze mediante testamento pubblico in data 25 ottobre 2006 n. 16 degli atti di ultima volontà a rogito notaio Lina Pica di Milano, passato agli atti tra vivi con atto in data 30 settembre 2013 n. 458148/4853 di rep. a rogito stesso notaio Pica (registrato a Milano 3 il 2 ottobre 2013 al n. 17939 serie 1T) con il quale, tra l'altro, aveva nominato erede universale il marito signor Nicola CONFORTO e nel caso in cui quest'ultimo non avesse potuto o non avesse voluto accettare l'eredità nominava eredi in sostituzione i figli signori Aurora CONFORTO, Liliana CONFORTO, Maria Teresa CONFORTO, Sergio Pio CONFORTO, Teobaldo CONFORTO e Valter CONFORTO (Dichiarazione di successione registrata a Milano 3 il giorno 11 ottobre 2013 al n. 2395).

	Le parti mi dichiarano che la presente vendita viene fatta	
	ed accettata per il prezzo complessivo di Euro 10.000,00	
	(diecimila virgola zero zero) la quale somma dichiara e	
	riconosce la parte venditrice di avere interamente incassata	
	ed esatta, con le modalità infra indicate, dalla parte	
	acquirente, a favore della quale rilascia ampia e definitiva	
	quietanza di pieno saldo e liberazione rinunciando ad ogni	
	eventuale diritto all'ipoteca legale.	
	Le parti dichiarano di essere state edotte da me Notaio	
	della facoltà loro riconosciuta dall'art.1, commi 63 ss.,	
	della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificati dalla	
	Legge 4 agosto 2017 n.124 (c.d. deposito prezzo) e di non	
	volersi avvalere della medesima.	
	La parte venditrice e la parte acquirente, ai sensi e per	
	gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
	previo richiamo da me Notaio fatto loro sulle conseguenze	
	penali enunciate dall'articolo 76 del decreto sopracitato,	
	dichiarano ed attestano:	
	- che, con riferimento al disposto di cui all'art. 35 comma	
	22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto	
	2006 n. 248, il prezzo della presente vendita è stato pagato	
	mediante bonifico bancario eseguito in data 15 giugno 2020 a	
	favore di conto corrente IBAN IT16H031112070000000001531	
	tramite Banca di Credito Cooperativo di Barlassina SCRL,	
	Sede centrale di Barlassina;	

	- che, con riferimento al disposto di cui all'art. 35 comma	
	22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto	
	2006 n. 248, non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare	
	per la conclusione della presente vendita.	
	La porzione immobiliare in contratto viene venduta ed	
	acquistata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente	
	si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni,	
	servitù, pertinenze, fissi ed infissi e come spetta alla	
	parte venditrice giusta i sopracitati titoli e possesso	
	nonchè libero da cose.	
	All'uopo le parti convengono quanto segue:	
	a) parte venditrice dichiara che nel sottosuolo di quanto in	
	contratto non sussiste la presenza di cisterne interrate e	
	che lo stesso sottosuolo non risulta inquinato e/o soggetto	
	a piani di caratterizzazioni e conseguenti bonifiche;	
	b) parte acquirente si obbliga durante l'esecuzione dei	
	lavori edili che successivamente intraprenderà a non	
	danneggiare la rete fognaria insistente nel sottosuolo	
	medesimo e, qualora, si verificassero danni e/o rotture si	
	impegnerà a proprie cura e spese ad eseguire nel più breve	
	tempo possibile ogni lavoro necessario ai fini delle	
	riparazioni.	
	Proprietà, possesso e godimento si trasferiscono in capo	
	alla parte acquirente con oggi per ogni conseguente effetto	
	utile ed oneroso. Dalla data odierna decorreranno	

	rispettivamente a favore e a carico di parte acquirente	
	tutti gli utili ed oneri.	
	In particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16-bis	
	del D.P.R. n.917/1986, le parti convengono che l'eventuale	
	diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi	
	di recupero del patrimonio edilizio e/o di risparmio	
	energetico degli edifici non si trasferisce alla parte	
	acquirente.	
	La parte venditrice, obbligandosi per i casi di evizione,	
	garantisce la proprietà del venduto, la sua libertà da	
	ipoteche, trascrizioni, oneri reali e privilegi comunque	
	pregiudizievoli.	
	La parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni	
	legislative e regolamentari in materia edilizia, dichiara ed	
	attesta che per il box in oggetto è stata rilasciata dal	
	Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni la relativa	
	concessione edilizia in sanatoria in data 26 giugno 1995	
	pratica n. 1360 (prot. gen. 23969 - prot. sez. 1598) e che	
	successivamente nella porzione immobiliare in oggetto non	
	sono state compiute opere che avrebbero richiesto licenza,	
	concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di	
	inizio attività, comunicazione inizio lavori, segnalazione	
	certificata di inizio attività, o altro provvedimento	
	autorizzativo espresso o tacito, e che non risultano emessi	
	provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 28	

febbraio 1985 n. 47.

In detto immobile non sono state poste in essere

modificazioni né cambi di destinazione d'uso ad oggi tali da

configurare abuso edilizio a norma di legge.

La parte venditrice garantisce pertanto la completa

regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in

oggetto, la sua rispondenza alla normativa in tema di igiene

e salubrità, la conformità del suo utilizzo ai provvedimenti

abilitativi e ai regolamenti comunali e pertanto la

sussistenza dei presupposti della sua agibilità e dichiara

di assumere comunque a proprio carico ogni onere di

regolarizzazione e di sanatoria edilizia si rendesse

necessario sostenere a causa di interventi effettuati prima

d'ora e di tenere pertanto la parte acquirente indenne da

quanto possa eventualmente in futuro essere preteso dalle

competenti Autorità a titolo di sanzione pecuniaria,

oblazione, contributo di concessione e di urbanizzazione.

Agli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151:

- la signora **Aurora CONFORTO** dichiara di essere coniugata e

di trovarsi in regime di comunione legale dei beni ma quanto

in contratto è suo bene personale ai sensi dell'art. 179

lettera b);

- la signora **Liliana CONFORTO** dichiara di essere coniugata e

di trovarsi in regime di comunione legale dei beni ma quanto

in contratto è suo bene personale ai sensi dell'art. 179

	lettera b);	
	- il signor Sergio Pio CONFORTO dichiara di essere di stato	
	libero;	
	- il signor Teobaldo CONFORTO dichiara di essere coniugato e	
	di trovarsi in regime di separazione dei beni;	
	- il signor Valter CONFORTO dichiara di essere coniugato e	
	di trovarsi in regime di separazione dei beni.	
	- la signora Maria Teresa CONFORTO , come sopra	
	rappresentata, dichiara di essere coniugata in regime di	
	separazione dei beni e legalmente separata.	
	Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative relative	
	alla prestazione energetica degli edifici la parte	
	venditrice dichiara che per l'alienazione di quanto in	
	oggetto non si rende applicabile l'obbligo di dotazione e	
	allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.	
	Spese e tasse del presente atto, annesse e conseguenti, sono	
	a carico della signora Liliana CONFORTO e della parte	
	acquirente in ragione di metà ciascuno.	
	I componenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto	
	allegato e mi autorizzano alla trattazione dei loro dati	
	personali, anche sensibili, per la stipulazione del presente	
	atto.	
	Di quest'atto io notaio ho dato lettura ai componenti, i	
	quali lo approvano e in segno di conferma con me lo	
	sottoscrivono alle ore 15,00 (quindici).	

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato

a mano su tre fogli per undici intere facciate e parte della

dodicesima fin qui.

F.to Aurora Conforto

F.to Conforto Sergio Pio

F.to Conforto Liliana

F.to Conforto Teobaldo

F.to Conforto Valter

F.to Stefano Giuseppe Marando

F.to Claudia Gangitano, notaio

ALLEGATO "A" all'ATTO
n° 25190/10018 di REP.
e RACCOLTA dalla DOTT.ssa
CLAUDIA GANGITANO

Repertorio n. 219832

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

- CONFORTO Maria Teresa nata a Lucera (FG) il giorno 5 dicembre 1945, domiciliata a Oderzo (TV), Viale Paola Frassinetti n. 62/A, C.F.: CNF MTR 45T45 E716A, che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni;

con il presente atto nomina e costituisce procuratore speciale il signor:

CONFORTO Valter nato a Foggia (FG) il 11 maggio 1957 e domiciliato a Cusano Milanino (MI) in Via Corridoni n. 23, affinché in nome, vece e conto di essa mandante, ed in concorso con sé medesimo e gli altri aventi diritto, abbia a vendere, a chi crederà, e per il prezzo che riterrà più conveniente, la proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Sesto San Giovanni (MI), Via Calabria n. 82, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati
Comune di Sesto San Giovanni
Foglio 9

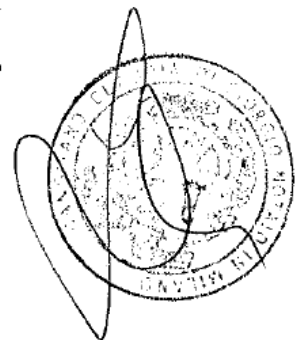
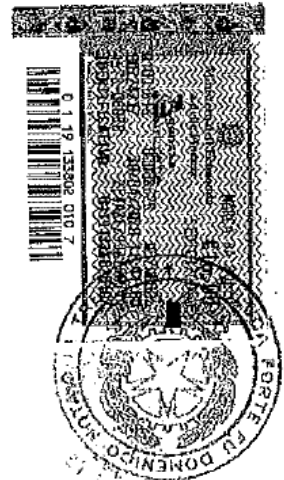
- mappale 7 subalterno 701, Via Calabria n. 82, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 28, superficie catastale totale mq. 30, con rendita di Euro 133,04.

Il tutto salvo migliore identificazione in sede di stipula.

Allo scopo la sottoscritta conferisce al nominato procuratore ogni più ampia facoltà al riguardo ed in particolare lo autorizza ad intervenire nell'atto di vendita e sottoscriverlo, meglio descrivere gli immobili in oggetto nella loro ubicazione, consistenza, confini e dati catastali; concedere ed estinguere servitù in genere; approvare frazionamenti; incassare il prezzo pattuito o dichiarare di averlo già incassato e rilasciarne quietanza; concedere dilazioni di pagamento; delegare in conto prezzo passività ipotecarie e chirografarie, rinunciare all'ipoteca legale; prestare le garanzie di legge, con tutte quelle clausole e/o condizioni che riterrà opportune; immettere la parte acquirente nel possesso dell'immobile; fare tutte le dichiarazioni urbanistiche nonché qualsiasi altra dichiarazione dovuta, convenire tutti quei patti, clausole e condizioni che riterrà di stabilire nell'interesse di essa mandante e fare comunque tutto quanto si renderà necessario od opportuno per il completo espletamento del presente mandato, senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma.

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

La presente procura è irrevocabile in quanto conferita anche nell'interesse della procuratrice.



Vazzola, 16 giugno 2020.

Maria Teresa Conforto
Conforto D. Teresa

Repertorio n. 219833

—AUTENTICA DI FIRMA—

—REPUBBLICA ITALIANA—

Certifico io sottoscritto dottor Gianluca Forte, Notaio in Treviso, con studio in Piazza Belle Istituzioni n. 32 ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, che la firma in calce alla suestesa scrittura privata è stata apposta alla mia presenza, previa lettura da me datane dalla Signora: _____

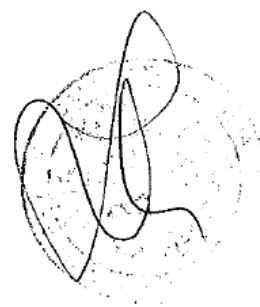
- CONFORTO Maria Teresa nata a Lucera (FG) il giorno 5 dicembre 1945, domiciliata a Oderzo (TV), Viale Paola Frassinetti n. 62/A, C.F.: CNF MTR 45T45 E716A, che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni; _____ della cui identità personale, io Notaio sono certo. _____ Vazzola, Piazza Vittorio Emanuele n. 89/G, sedici giugno duemilaventini. _____

[Handwritten signature]



Copia su supporto informatico conforme al documento originale
formato su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del
D.Lgs. 82/2005.

Treviso, li 16 giugno 2020

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'S' or a similar symbol, enclosed within a circular outline.A handwritten signature or mark, consisting of several overlapping loops and curves, possibly representing a stylized name or initials.

"Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento
informatico"

(Art. 22, comma 1, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritta Dott.ssa **Claudia Gangitano**, Notaio in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Milano, che la presente copia è conforme alla copia contenuta su supporto analogico e certificata dal Notaio Gianluca Forte di Treviso della Procura Speciale in data 16 giugno 2020 n. 219832 di suo repertorio, 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 (dal giorno 4 settembre 2017 al giorno 4 settembre 2020) del certificato di detta firma digitale del suddetto notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority. In Milano, nel mio studio in Via Borgogna n.5, questo giorno 16 (sedici) del mese di giugno dell'anno 2020 (duemilaventi).

Claudia Gangitano



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

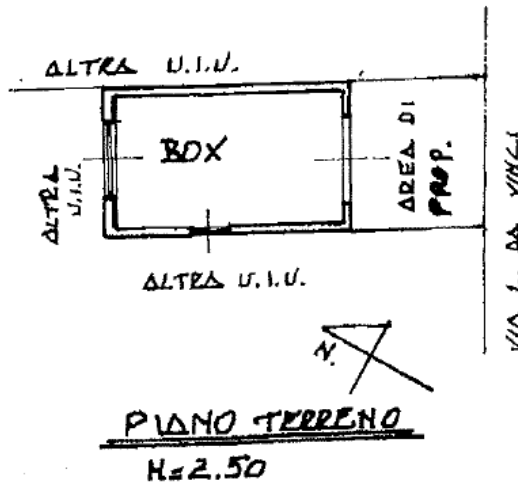
Dichiarazione protocollata n. MI1257447 del 09/11/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto San Giovanni
Via Calabria civ. 82

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 7
Subalterno: 701

Compilata da:
Dameno Luigi Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano N. 4875

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "B" all'ATTO
n° 25190/1008 di REP.
e RACCOLTA dalla DOTT.ssa
CLAUDIA GANGITANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (690) - Foglio: 9 - Particella: 7 - Subalterno: 701 >
VIA CALABRIA n. 82 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2020 - n. T170281 - Richiedente: GNGCLD74P46E379E

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

Anthony

Conforto Simeone

Conforto Sergio P. O

Conforto

Conforto

Conforto Giuseppe

Conforto



Certifico io sottoscritta dott.ssa CLAUDIA GANGITANO, notaio iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Milano, con sede in Milano, che la presente copia su supporto informatico di documento cartaceo, ai sensi dell'articolo 22.1 del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD") in virtù della presente attestazione notarile sostituisce ad ogni effetto di legge l'originale. Tale copia è stata da me digitalmente firmata in data odierna attraverso la mia smart card notarile, certificato numero 7002094 rilasciata dal Consiglio nazionale del Notariato. Ai sensi dell'articolo 22 comma 4 CAD la presente esonera dalla produzione e dall'esibizione del documento cartaceo originale.

Milano, lì 118 giugno 2020



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEMORIA DOPO AL VALCO ALPINE

Servizio Demografico e Ausiliario

CERTIFICATO DI MORTE

Art. 108 D.P.R. 3.11.2000 n. 390

L'Ufficiale di Stato Civile

In conformità alle risultanze dagli Atti

CERTIFICA CHE

CONFORTO NICOLA

Nato il 04/11/1920 a LUCERA (FG)

Atto N. 516 P. 1 anno 1920 LUCERA

Stato civile CONIUGATO con MANZI ANNETTA

Cittadinanza ITALIANA

È morto il 16/11/2010 in SESTO SAN GIOVANNI (MI)

Atto N. 435 P. 2 S. 8 anno 2010 SESTO SAN GIOVANNI

come risulta dal registro di Stato Civile di questo Comune

Si rilascia in esecuzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

SESTO SAN GIOVANNI, 01 giugno 2020

L'Ufficiale di Stato Civile

Matteo Manfredotti

Certifico io sottoscritta dott.ssa CLAUDIA GANGITANO, notaio iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Milano, con sede in Milano, che la presente copia su supporto informatico di documento cartaceo, ai sensi dell'articolo 22.1 del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD") in virtù della presente attestazione notarile sostituisce ad ogni effetto di legge l'originale.

Tale copia è stata da me digitalmente firmata in data odierna attraverso la mia smart card notarile, certificato numero 7002094 rilasciata dal Consiglio nazionale del Notariato.

Ai sensi dell'articolo 22 comma 4 CAD la presente esonera dalla produzione e dall'esibizione del documento cartaceo originale.

Milano, lì 18 giugno 2020

. Plico Valutativo (C) .

Market Comparision Approach M.C.A. .

Investimento immobiliare

Via Giovanni Boccaccio n° 164

TABELLA CONSISTENZA SUBJET

Stima (M.C.A.)

Riferimento: Asking Price

Investimento Immobiliare in Sesto San Giovanni (MI) Via G. Boccaccio n° 164

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	110,00	1	110,00
Superficie Pertinenziale	ACC	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	8,00	0,25	2,00
Area Esterna (Camminamenti)	CAM	-	0,02	-
Superficie Autorimessa	BOX	20,00	0,45	9,00
Superficie posto auto scoperto	PAS	-	0,2	-

Totale






124,75

ETA (ETA) anno 0

Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 1

TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 270.000,00	€ 465.000,00	€ 540.000,00	
Provenienza dato	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Manuale DEI
	Fg 7 mapp 178-359	Fg 7 mapp 178-359	Fg 7 mapp 178-359	
Localizzazione / Complesso	Via G. Boccaccio 164	Via G. Boccaccio 164	Via G. Boccaccio 164	Tipologia A10
				
Età - Asservibilità	2021	2021	2021	2021
Livello di Piano (LIV)	1	1	1	1
Superficie principale (SUP)	65,00	105,00	115,00	110,00
Superficie pertinenziale (PER)	5,00	10,00	15,00	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	5,00	25,00	20,00	2,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	15,00	20,00	30,00	9,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	1	2	2	2

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :





$i = 2\%$

$$p(LIV) = (PRZ) * (i)$$

$$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$$

Subjet P.

Senza ascensore mettere davanti (-)
Con Ascensore mettere davanti (+)

FORMULA			
EDIFICIO CON ASCENSORE		EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
	↑ Subject		↓ Subject
	↑ Comparable		↓ Comparable
$P_{i+1} = P / i$	$P_{i+1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$	$P_{i+1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$	$P_{i+1} = P / i$

Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore

Prezzo Marginale A P.	1	€ 270.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 5.294,12
Prezzo Marginale B P.	1	€ 465.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 9.117,65
Prezzo Marginale C P.	1	€ 540.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 10.588,24

Prezzo Marginale Servizio Igienico

$$p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (Vi / Vu))$$

Costo Effettivo Vita Utile Vita intermedia

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	65,00	1,00	65	105,00	1,00	105	115,00	1,00	115
Superficie Pertinenziale (PER)	5,00	0,25	1,25	10,00	0,25	2,5	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	5,00	0,25	1,25	25,00	0,25	6,25	20,00	0,25	5
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,02	0	0,00	0,02	0	0,00	0,02	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	15,00	0,45	6,75	20,00	0,45	9	30,00	0,45	13,5
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0
Sup. Totale Ragg.			74,25			122,75			137,25

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 3.636,36	€ 3.788,19	€ 3.934,43	€ 3.636,36
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 909,09	€ 947,05	€ 983,61	€ 909,09
Superficie Portico (POR)	€ 1.272,73	€ 1.325,87	€ 1.377,05	€ 1.272,73
Superficie Balconi (BAL)	€ 909,09	€ 947,05	€ 983,61	€ 909,09
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 72,73	€ 75,76	€ 78,69	€ 72,73
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.636,36	€ 1.704,68	€ 1.770,49	€ 1.636,36
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 727,27	€ 757,64	€ 786,89	€ 727,27

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€	270.000,00	€	465.000,00	€	540.000,00
---------------	---	------------	---	------------	---	------------

Data DAT	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0
----------	------	------	---	------	------	---	------	------	---

Livello Piano LIV	1	1	0	1	1	0	1	1	-
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Superficie principale (SUP)	110,00	65,00	163636,36	110,00	105,00	18181,82	110,00	115,00	-18181,82
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	5,00	9090,91	15,00	10,00	4545,45	15,00	15,00	0,00
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	8,00	5,00	2727,27	8,00	25,00	-15454,55	8,00	20,00	-10909,09
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	15,00	8181,82	20,00	20,00	0,00	20,00	30,00	-16363,64
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servizio Igienico (SER)	2	1	10000,00	2	2	0,00	2	2	0,00
-------------------------	---	---	----------	---	---	------	---	---	------

Prezzi Aggiustati	€	463.636,36	€	472.272,73	€	494.545,45
-------------------	---	------------	---	------------	---	------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€	494.545,45	Min	€	463.636,36	d%	6,67%
-----	---	------------	-----	---	------------	----	-------

Valore Media fra i tre	€	476.818,18
------------------------	---	------------

124,75	Al mq.	€	3.822,19
--------	--------	---	----------

Sconto alla stipula	5%	€	191,11
---------------------	----	---	--------

Esito finale	Al mq.	€	3.631,08
--------------	--------	---	----------

Arrotondamento		€	3.600,00
----------------	--	---	----------

Superficie principale (SUP)	€	3.600,00
Superficie Pertinenziale (PER)	€	900,00
Superficie Portico (POR)	€	-
Superficie Balconi (BAL)	€	900,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€	-
Superficie Autoriemssa (BOX)	€	1.620,00
Superficie Sottotetto (SOT)	€	-

Investimento immobiliare

Via Casiraghi n° 422

TABELLA CONSISTENZA SUBJET

Stima (M.C.A.)

Riferimento : Prezzi in atti notarili

Immobile in Sesto San Giovanni (MI) Via Casiraghi n° 422

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	110,00	1	110,00
Superficie Pertinenziale	PER	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	8,00	0,25	2,00
Area Esterna (Camminamenti)	CAM	-	0,05	-
Superficie Autorimessa	BOX	20,00	0,45	9,00
Superficie posto auto scoperto	PAS	-	0,2	-

Totale


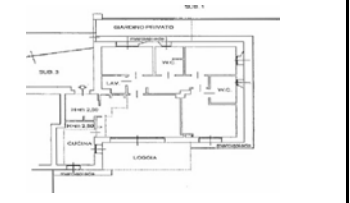
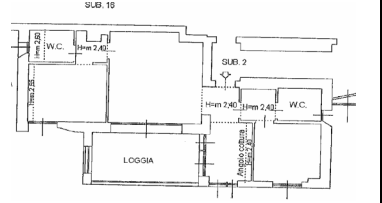
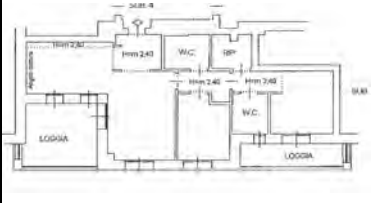
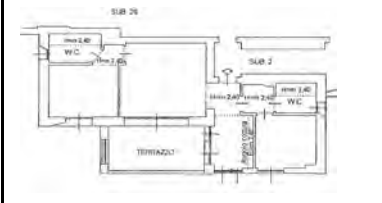
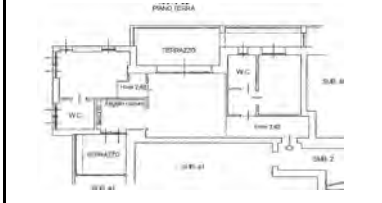

124,75

ETA (ETA) anno 0

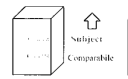
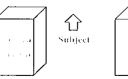
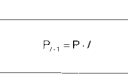
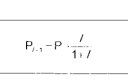
Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 1

TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	UNITA' (D)	UNITA' (E)	SUBJET
Prezzo Totale	€ 583.500,00	€ 403.500,00	€ 430.000,00	€ 410.000,00	€ 475.000,00	
Provenienza dato	Atto notariale mappale 488/10	Atto notariale mappale 488/15	Atto notariale mappale 488/27	Atto notariale mappale 488/28	Atto notariale mappale 488/42	Manuale DEI
Localizzazione / Complesso	Via Casiraghi 422	Via Casiraghi 422	Via Casiraghi 422	Via Casiraghi 422	Via Casiraghi 422	Tipologia A10
						
Età - Asservibilità	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Livello di Piano (LIV)	0	1	1	2	3	1
Superficie principale (SUP)	125,00	95,00	102,00	91,00	105,00	110,00
Superficie pertinenziale (PER)	17,00	5,00	6,00	5,00	5,00	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	16,00	17,00	24,00	18,00	17,00	2,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	32,00	28,00	17,00	23,00	17,00	9,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	2	2	2	2	2	2

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :		i = 3%		FORMULA	
				EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
$p(LIV) = (PRZ) * (i)$					
$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$					
Subjet P.	1	Senza ascensore mettere davanti (-) Con Ascensore mettere davanti (+)		$P_{i,+} = P - i$	$P_{i,-} = P - \frac{i}{1+i}$
Prezzo Marginale A P.	0	€ 583.500,00	$p(LIV) = (PRZ) * (i)$	€ 17.505,00	
Prezzo Marginale B P.	1	€ 403.500,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 11.752,43	
Prezzo Marginale C P.	1	€ 430.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 12.900,00	
Prezzo Marginale D P.	2	€ 410.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 11.941,75	
Prezzo Marginale E P.	3	€ 475.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 13.834,95	

Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore

Prezzo Marginale Servizio Igienico $p(\text{SER}) = \text{PRZ}(\text{SER}) \times (1 - (V_i / V_u))$

Costo Effettivo € - Vita Utile 20 Vita intermedia 0 € -

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	125,00	1,00	125	95,00	1,00	95	102,00	1,00	102	91,00	1,00	91	105,00	1,00	105
Superficie Pertinenziale (PER)	17,00	0,25	4,25	5,00	0,25	1,25	6,00	0,25	1,5	5,00	0,25	1,25	5,00	0,25	1,25
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	16,00	0,25	4	17,00	0,25	4,25	24,00	0,25	6	18,00	0,25	4,5	17,00	0,25	4,25
Area Esterna Camm.ti (CAM)	430,00	0,05	21,5	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	32,00	0,45	14,4	28,00	0,45	12,6	17,00	0,45	7,65	23,00	0,45	10,35	17,00	0,45	7,65
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0
Sup. Totale Ragg.			169,15			113,1			117,15			107,1			118,15

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 3.449,60	€ 3.567,64	€ 3.670,51	€ 3.828,20	€ 4.020,31	€ 3.449,60
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 862,40	€ 891,91	€ 917,63	€ 957,05	€ 1.005,08	€ 862,40
Superficie Portico (POR)	€ 1.207,36	€ 1.248,67	€ 1.284,68	€ 1.339,87	€ 1.407,11	€ 1.207,36
Superficie Balconi (BAL)	€ 862,40	€ 891,91	€ 917,63	€ 957,05	€ 1.005,08	€ 862,40
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 172,48	€ 178,38	€ 183,53	€ 191,41	€ 201,02	€ 172,48
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.552,32	€ 1.605,44	€ 1.651,73	€ 1.722,69	€ 1.809,14	€ 1.552,32
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 689,92	€ 713,53	€ 734,10	€ 765,64	€ 804,06	€ 689,92

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 583.500,00	€ 403.500,00	€ 430.000,00	€ 410.000,00	€ 475.000,00
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Data DAT	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0
----------	------	------	---	------	------	---	------	------	---	------	------	---	------	------	---

Livello Piano LIV	1	0	17505	1	1	0	1	1	0	1	2 -	11.942	1	3 -	27.670
-------------------	---	---	-------	---	---	---	---	---	---	---	-----	--------	---	-----	--------

Superficie principale (SUP)	110,00	125,00	-51744,01	110,00	95,00	51744,01	110,00	102,00	27596,81	110,00	91,00	65542,42	110,00	105,00	17248,00
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	17,00	-1724,80	15,00	5,00	8624,00	15,00	6,00	7761,60	15,00	5,00	8624,00	15,00	5,00	8624,00
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	8,00	16,00	-6899,20	8,00	17,00	-7761,60	8,00	24,00	-13798,40	8,00	18,00	-8624,00	8,00	17,00	-7761,60
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	430,00	-74166,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	32,00	-18627,85	20,00	28,00	-12418,56	20,00	17,00	4656,96	20,00	23,00	-4656,96	20,00	17,00	4656,96
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servizio Igienico (SER)	2	2	0,00	2	2	0,00	2	2	0,00	2	2	0,00	2	2	0,00
-------------------------	---	---	------	---	---	------	---	---	------	---	---	------	---	---	------

Prezzi Aggiustati	€ 447.842,72	€ 443.687,85	€ 456.216,97	€ 458.943,71	€ 470.097,46
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 470.097,46	Min	€ 443.687,85	d%	5,95%
-----	--------------	-----	--------------	----	-------

Valore Media fra i tre € 449.249,18

-	Al mq.	€ 3.601,20
Arrotondamento		€ 3.600,00

Superficie principale (SUP)	€ 3.600,00
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 900,00
Superficie Portico (POR)	€ -
Superficie Balconi (BAL)	€ 900,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ -
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.620,00
Superficie Sottotetto (SOT)	€ -

Investimento immobiliare VERIFICA (Asking Price)

Investimento immobiliare Via Cesare Battisti n° 40

Investimento immobiliare Via L. Da Vinci angolo Calabria

Investimento immobiliare Via Casiraghi n° 422

TABELLA CONSISTENZA SUBJET

Stima (M.C.A.)

Riferimento Subjet : Asking Price a verifica
Immobile in Sesto San Giovanni (MI) Zona Centrale

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	110,00	1	110,00
Superficie Pertinenziale	ACC	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	8,00	0,25	2,00
Area Esterna (Camminamenti)	CAM	-	0,05	-
Superficie Autorimessa	BOX	20,00	0,45	9,00
Superficie posto auto scoperto	PAS	-	0,2	-

Totale







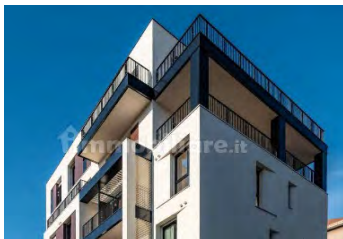

124,75

ETA (ETA) anno 0

Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 1

TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 365.000,00	€ 405.000,00	€ 425.000,00	
Provenienza dato	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Manuale DEI
	Fg 20 mappale 72	Fg 9 mappale 492/7	Fg 7 mappale 488	
Localizzazione / Complesso	Via Cesare Battisti 40	Via Da Vinci - ang. Calabria	Via Casiraghi 422	Tipologia A10
				
				
Età - Asservibilità	2021	2021	2021	2021
Livello di Piano (LIV)	3	3	3	1
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	1	2	2	2

Superficie principale (SUP)	93,00	99,35	102,00	110,00
Superficie pertinenziale (PER)	0,00	15,00	6,00	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	13,12	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	20,00	7,28	16,00	2,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	0,00	15,00	17,00	9,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano : i = 2%

$p(LIV) = (PRZ) * (i)$

$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$

Subjet P. 1

Senza ascensore mettere davanti (-)
Con Ascensore mettere davanti (+)

Prezzo Marginale	A	P.		€		€
Prezzo Marginale A	P.	3		365.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	7.156,86
Prezzo Marginale B	P.	3		405.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	7.941,18
Prezzo Marginale C	P.	3		425.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	8.333,33

FORMULA

EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
$P_{c,t} = P_{s,t}$	$P_{c,t} = P_{s,t} - \frac{i}{1+i}$
$P_{c,t} = P_{s,t}$	$P_{c,t} = P_{s,t} - \frac{i}{1+i}$

Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore

Prezzo Marginale Servizio Igienico $p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (Vi / Vu))$

Costo Effettivo € 10.000,00 Vita Utile 20 Vita intermedia 0 € 10.000,00

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	93,00	1,00	93	99,35	1,00	99,35	102,00	1,00	102
Superficie Pertinenziale (PER)	0,00	0,25	0	15,00	0,25	3,75	6,00	0,25	1,5
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	13,12	0,35	4,592	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	20,00	0,25	5	7,28	0,25	1,82	16,00	0,25	4
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	0,00	0,45	0	15,00	0,45	6,75	17,00	0,45	7,65
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0
Sup. Totale Ragg.			98,00			116,262			115,15

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 3.724,49	€ 3.483,51	€ 3.690,84	€ 3.483,51
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 931,12	€ 870,88	€ 922,71	€ 870,88
Superficie Portico (POR)	€ 1.303,57	€ 1.219,23	€ 1.291,79	€ 1.219,23
Superficie Balconi (BAL)	€ 931,12	€ 870,88	€ 922,71	€ 870,88
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 186,22	€ 174,18	€ 184,54	€ 174,18
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.676,02	€ 1.567,58	€ 1.660,88	€ 1.567,58
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 744,90	€ 696,70	€ 738,17	€ 696,70

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 365.000,00	€ 405.000,00	€ 425.000,00
---------------	--------------	--------------	--------------

Data DAT	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0
----------	------	------	---	------	------	---	------	------	---

Livello Piano LIV	1	3	-14313,73	1	3	-15882,35	1	3	- 16.667
-------------------	---	---	-----------	---	---	-----------	---	---	----------

Superficie principale (SUP)	110,00	93,00	59219,69	110,00	99,35	37099,40	110,00	102,00	27868,09
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	0,00	13063,17	15,00	15,00	0,00	15,00	6,00	7837,90
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	13,12	-15996,28	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	8,00	20,00	-10450,53	8,00	7,28	627,03	8,00	16,00	-6967,02
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	0,00	31351,60	20,00	15,00	7837,90	20,00	17,00	4702,74
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servizio Igienico (SER)	2	1	10000,00	2	2	0,00	2	2	0,00
-------------------------	---	---	----------	---	---	------	---	---	------

Prezzi Aggiustati	€ 453.870,20	€ 418.685,69	€ 441.775,04
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 453.870,20	Min	€ 418.685,69	d%	8,40%
-----	--------------	-----	--------------	----	-------

Valore Media fra i tre	€ 438.110,31
------------------------	--------------

-	Al mq.	€	3.511,91
---	--------	---	----------

Maggiorazione	2,50%	€	87,80
---------------	-------	---	-------

Esito finale	Al mq.	€	3.599,70
--------------	--------	---	----------

Arrotondamento		€	3.600,00
----------------	--	---	----------

Investimento immobiliare **Via Torino n° 37**

TABELLA CONSISTENZA SUBJET

Stima (M.C.A.)

Riferimento

Immobile in Sesto San Giovanni (MI) Via Torino n° 37

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Principale	SUP	110,00	1	110,00
Superficie Pertinenziale	ACC	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	8,00	0,25	2,00
Area Esterna (Camminamenti)	CAM	-	0,05	-
Superficie Autorimessa	BOX	20,00	0,45	9,00
Superficie posto auto scoperto	PAS	-	0,2	-

Totale

124,75

ETA (ETA) anno 0

Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 1

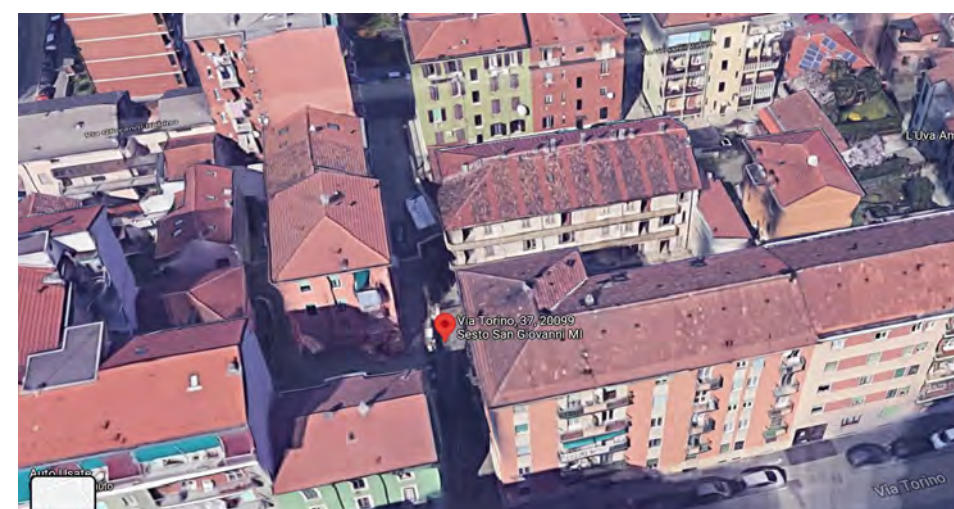
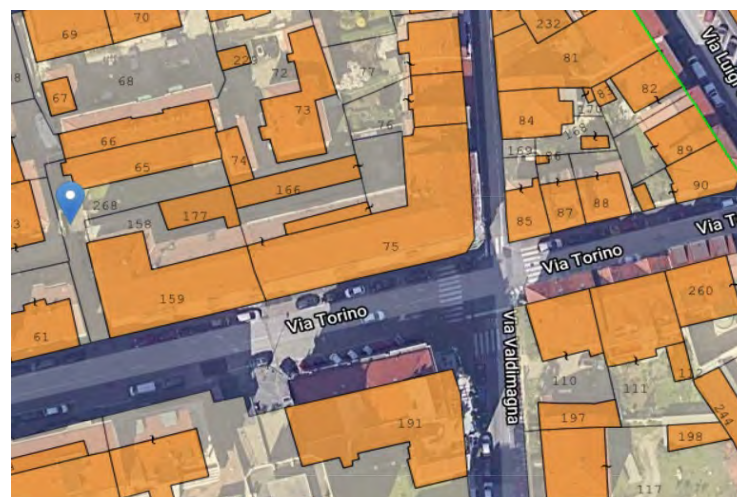

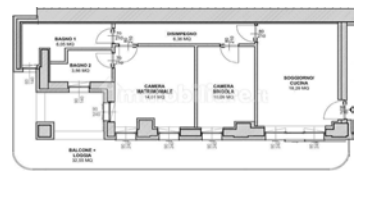
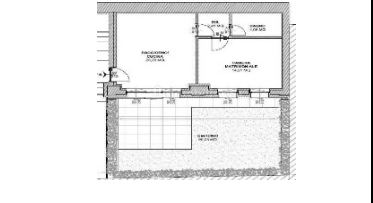
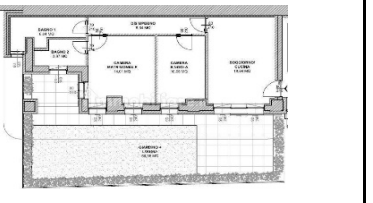
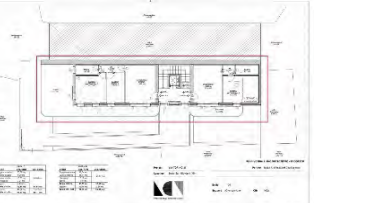
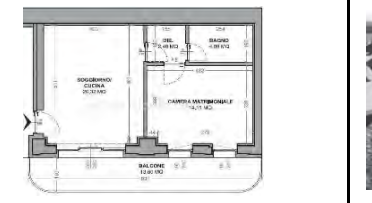

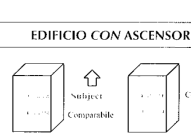
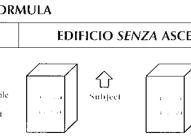


TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	UNITA' (D)	UNITA' (E)	SUBJET
Prezzo Totale	€ 310.000,00	€ 280.000,00	€ 350.000,00	€ 480.000,00	€ 196.000,00	
Provenienza dato	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Manuale DEI
	Fg. 38 mappale 268	Fg. 38 mappale 268	8 mappale 268	Fg. 38 mappale 268	Fg. 38 mappale 268	
Localizzazione / Complesso	Via Torino	Via Torino	Via Torino	Via Torino	Via Torino	Tipologia A3
						
Età - Asservibilità	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Livello di Piano (LIV)	2	3	2	3	3	1
Superficie principale (SUP)	89,00	80,00	100,00	136,00	56,00	110,00
Superficie pertinenziale (PER)	15,00	15,00	0,00	25,00	10,00	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	32,55	50,05	66,38	57,68	13,60	2,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	20,00	20,00	35,00	20,00	9,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	2	1	2	2	1	2

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :		i = 2%		FORMULA	
				EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
$p(LIV) = (PRZ) * (i)$					
$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$				$P_{i,+} = P - i$	$P_{i,-} = P - \frac{i}{1+i}$
Subjet P. 1		Senza ascensore mettere davanti (-) Con Ascensore mettere davanti (+)		Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore	
Prezzo Marginale A P.	2	€ 310.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 6.078,43	
Prezzo Marginale B P.	3	€ 280.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 5.490,20	
Prezzo Marginale C P.	2	€ 350.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 7.000,00	
Prezzo Marginale D P.	3	€ 480.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 9.411,76	
Prezzo Marginale E P.	3	€ 196.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 3.843,14	

Prezzo Marginale Servizio Igienico $p(\text{SER}) = \text{PRZ}(\text{SER}) \times (1 - (V_i / V_u))$

Costo Effettivo € 10.000,00 Vita Utile 20 Vita intermedia 0 € 10.000,00

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	89,00	1,00	89	80,00	1,00	80	100,00	1,00	100	136,00	1,00	136	56,00	1,00	56
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	0,25	3,75	15,00	0,25	3,75	0,00	0,25	0	25,00	0,25	6,25	10,00	0,25	2,5
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	32,55	0,25	8,1375	50,05	0,25	12,5125	66,38	0,25	16,595	57,68	0,25	14,42	13,60	0,25	3,4
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	0,45	9	20,00	0,45	9	20,00	0,45	9	35,00	0,45	15,75	20,00	0,45	9
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0
Sup. Totale Ragg.			109,89			105,2625			125,595			172,42			70,9

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 2.821,07	€ 2.660,02	€ 2.786,74	€ 2.783,90	€ 2.764,46	€ 2.660,02
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 705,27	€ 665,00	€ 696,68	€ 695,97	€ 691,11	€ 665,00
Superficie Portico (POR)	€ 987,37	€ 931,01	€ 975,36	€ 974,36	€ 967,56	€ 931,01
Superficie Balconi (BAL)	€ 705,27	€ 665,00	€ 696,68	€ 695,97	€ 691,11	€ 665,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 141,05	€ 133,00	€ 139,34	€ 139,19	€ 138,22	€ 133,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.269,48	€ 1.197,01	€ 1.254,03	€ 1.252,75	€ 1.244,01	€ 1.197,01
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 564,21	€ 532,00	€ 557,35	€ 556,78	€ 552,89	€ 532,00

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 310.000,00	€ 280.000,00	€ 350.000,00	€ 480.000,00	€ 196.000,00
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Data DAT	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0
----------	------	------	---	------	------	---	------	------	---	------	------	---	------	------	---

Livello Piano LIV	1	2	-6078,431	1	3	-10980,39	1	2	- 7.000	1	3	- 18.824	1	3	- 7.686
-------------------	---	---	-----------	---	---	-----------	---	---	---------	---	---	----------	---	---	---------

Superficie principale (SUP)	110,00	89,00	55860,35	110,00	80,00	79800,50	110,00	100,00	26600,17	110,00	136,00	-69160,43	110,00	56,00	143640,90
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	15,00	0,00	15,00	15,00	0,00	15,00	0,00	9975,06	15,00	25,00	-6650,04	15,00	10,00	3325,02
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	8,00	32,55	-16325,85	8,00	50,05	-27963,42	8,00	66,38	-38822,94	8,00	57,68	-33037,41	8,00	13,60	-3724,02
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	20,00	0,00	20,00	20,00	0,00	20,00	20,00	0,00	20,00	35,00	-17955,11	20,00	20,00	0,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servizio Igienico (SER)	2	2	0,00	2	1	10000,00	2	2	0,00	2	2	0,00	2	1	10000,00
-------------------------	---	---	------	---	---	----------	---	---	------	---	---	------	---	---	----------

Prezzi Aggiustati	€ 343.456,07	€ 330.856,68	€ 340.752,29	€ 334.373,48	€ 341.555,62
-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 343.456,07	Min	€ 330.856,68	d%	3,81%
-----	--------------	-----	--------------	----	-------

Valore Media fra i tre € 338.355,01

- Al mq. € 2.712,26

Sconto alla stipula 5% € 135,61

Esito finale Al mq. € 2.576,65

Superficie principale (SUP)	€ 2.576,65
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 644,16
Superficie Portico (POR)	€ -
Superficie Balconi (BAL)	€ 644,16
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ -
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.159,49
Superficie Sottotetto (SOT)	€ -

Investimento immobiliare **Via Marie Curie**

TABELLA CONSISTENZA SUBJET
Stima (M.C.A.)
Riferimento
Immobilie in Sesto San Giovanni (MI) Via Marie Curie n° snc

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Princiiale	SUP	110,00	1	110,00
Superficie Pertinenziale	ACC	15,00	0,25	3,75
Superficie Portico	POR	-	0,35	-
Superficie Balconi	BAL	8,00	0,25	2,00
Area Esterna (Camminamenti)	CAM	-	0,05	-
Superficie Autorimessa	BOX	20,00	0,45	9,00
Superficie posto auto scoperto	PAS	-	0,2	-

Totale






124,75

ETA (ETA) anno 0

Servizi (SER) 2

Libello Piano (LIV) 0

TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 277.500,00	€ 272.000,00	€ 265.000,00	
Provenienza dato	Asking Price	Asking Price	Asking Price	Manuale DEI
Localizzazione / Complesso	Via Marie Curie	Via Marie Curie	Via Marie Curie	Tipologia A3
				
Età - Asservibilità	2021	2021	2021	2021
Livello di Piano (LIV)	1	1	1	1
Superficie principale (SUP)	106,00	104,00	101,00	110,00
Superficie pertinenziale (PER)	0,00	0,00	0,00	3,75
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	7,00	7,00	7,00	2,00
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	0,00	0,00	0,00	9,00
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi Igienici o lavanderia (SER)	2	2	2	2

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :





$i = 2\%$

$$p(LIV) = (PRZ) * (i)$$

$$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$$

Subjet P.

Senza ascensore mettere davanti (-)
Con Ascensore mettere davanti (+)

FORMULA			
EDIFICIO CON ASCENSORE		EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
	↑ Subject		↓ Subject
	↑ Comparable		↓ Comparable
$P_{i+1} = P / i$	$P_{i+1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$	$P_{i+1} = P \cdot \frac{i}{1+i}$	$P_{i+1} = P / i$

Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore

Prezzo Marginale A P.	1	€ 277.500,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 5.441,18
Prezzo Marginale B P.	1	€ 272.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 5.333,33
Prezzo Marginale C P.	1	€ 265.000,00	$p(LIV) = (PRZ) * ((i) / (1 + i))$	€ 5.196,08

Prezzo Marginale Servizio Igienico

$$p(SER) = PRZ(SER) \times (1 - (Vi / Vu))$$

Costo Effettivo Vita Utile Vita intermedia

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Superficie principale (SUP)	106,00	1,00	106	104,00	1,00	104	101,00	1,00	101
Superficie Pertinenziale (PER)	0,00	0,25	0	0,00	0,25	0	0,00	0,25	0
Superficie Portico (POR)	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0	0,00	0,35	0
Superficie Balconi (BAL)	7,00	0,25	1,75	7,00	0,25	1,75	7,00	0,25	1,75
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0	0,00	0,05	0
Superficie Autoriemssa (BOX)	0,00	0,45	0	0,00	0,45	0	0,00	0,45	0
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0	0,00	0,20	0
Sup. Totale Ragg.			107,75			105,75			102,75

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Superficie principale (SUP)	€ 2.575,41	€ 2.572,10	€ 2.579,08	€ 2.572,10
Superficie Pertinenziale (PER)	€ 643,85	€ 643,03	€ 644,77	€ 643,03
Superficie Portico (POR)	€ 901,39	€ 900,24	€ 902,68	€ 900,24
Superficie Balconi (BAL)	€ 643,85	€ 643,03	€ 644,77	€ 643,03
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€ 128,77	€ 128,61	€ 128,95	€ 128,61
Superficie Autoriemssa (BOX)	€ 1.158,93	€ 1.157,45	€ 1.160,58	€ 1.157,45
Superficie Sottotetto (SOT)	€ 515,08	€ 514,42	€ 515,82	€ 514,42

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 277.500,00	€ 272.000,00	€ 265.000,00
---------------	--------------	--------------	--------------

Data DAT	2021	2021	0	2021	2021	0	2021	2021	0
----------	------	------	---	------	------	---	------	------	---

Livello Piano LIV	0	1	-5441,176	0	1	-5333,333	0	1	- 5.196
-------------------	---	---	-----------	---	---	-----------	---	---	---------

Superficie principale (SUP)	110,00	106,00	10288,42	110,00	104,00	15432,62	110,00	101,00	23148,94
Superficie Pertinenziale (PER)	15,00	0,00	9645,39	15,00	0,00	9645,39	15,00	0,00	9645,39
Superficie Portico (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Balconi (BAL)	8,00	7,00	643,03	8,00	7,00	643,03	8,00	7,00	643,03
Area Esterna Camm.ti (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Autoriemssa (BOX)	20,00	0,00	23148,94	20,00	0,00	23148,94	20,00	0,00	23148,94
Superficie Sottotetto (SOT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Servizio Igienico (SER)	2	2	0,00	2	2	0,00	2	2	0,00
-------------------------	---	---	------	---	---	------	---	---	------

Prezzi Aggiustati	€ 315.784,59	€ 315.536,64	€ 316.390,21
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 316.390,21	Min	€ 315.536,64	d%	0,27%
-----	--------------	-----	--------------	----	-------

Valore Media fra i tre	€ 315.903,81
------------------------	--------------

124,75	Al mq.	€	2.532,30
--------	--------	---	----------

Sconto alla stipula	5%	€	126,61
---------------------	----	---	--------

Esito finale	Al mq.	€	2.405,68
--------------	--------	---	----------

Superficie principale (SUP)	€	2.405,68
Superficie Pertinenziale (PER)	€	601,42
Superficie Portico (POR)	€	-
Superficie Balconi (BAL)	€	601,42
Area Esterna Camm.ti (CAM)	€	-
Superficie Autoriemssa (BOX)	€	1.082,56
Superficie Sottotetto (SOT)	€	-

. Plico Valutativo (D) .

Cost Approach .

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Costo Approach (Subjet)

Costo Manuale DEI Tipologia A3		€ 1.692,00		
		Appartamenti		
QUOTA OPERE EDILI (Strutturale- Adeguamento sismico)				
Predisposizione area e allestimento cantiere	1,48%	€ 25,04		
Paratie e opere accessorie	5,19%	€ 87,81		
Demolizioni scavi e reinterri	3,64%	€ 61,59		
Opere in C.A. solai (riqualificaz Sismica)	16,88%	€ 285,61		
Murature e tamponamenti	4,49%	€ 75,97		
Copertura (Adeguamento esistente)	3,36%	€ 56,85	€	592,88
QUOTA OPERE EDILI (Finiture)				
Materiali isolanti e fonoassorbenti	3,43%	€ 58,04		
Guaine massetti e sottofondi	2,86%	€ 48,39		
Intonaci interni ed esterni	4,83%	€ 81,72		
Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni	8,34%	€ 141,11		
Opere in pietra esterni e da cementista	3,13%	€ 52,96		
Serramenti e vetri	7,67%	€ 129,78		
Opere in ferro	2,80%	€ 47,38		
Opere da pittore	1,36%	€ 23,01		
Sistemazione esterna	2,48%	€ 41,96	€	624,35
QUOTA IMPIANTI				
Impianti idro termo sanitari compreso assister	18,53%	€ 313,53		
Impianti elettrici compresa assistenza	9,53%	€ 161,25	€	474,78
	100,00%		€	1.692,00
Incremento Classe Energetica A3	10,00%	Totale	€	1.861,20

Costo Manuale DEI Tipologia A3		€ 1.692,00		
			Autorimesse - Servizi Condominiali e pubblici	
Oper in C.A. (Adeguamento Sismico)	10,88%	€ 184,09		
Copertura (Adeguamento)	3,36%	€ 56,85		
Guaine massetti e sottofondi	2,86%	€ 48,39		
Intonaci interni ed esterni	4,83%	€ 81,72		
Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni	2,34%	€ 39,59		
Serramenti e portoni carrai	4,67%	€ 79,02		
Opere in ferro	1,80%	€ 30,46		
Opere da pittore	1,36%	€ 23,01		
Sistemazione esterna	2,48%	€ 41,96	€	585,09

Costo Manuale DEI Tipologia A3		€ 1.692,00		
			Lastrico solare	
Opere in ferro (ringhiere)	2,80%	€ 47,38		
Pavimenti esterni	8,34%	€ 141,11	€	188,49

Costo di costruzione complessivo: Edile ed Impiantistico

Slp Residenziale SUP	2.097,90	€	1.861,20	€	3.904.611,48
Pertinenziale - Box	587,77	€	585,09	€	343.900,47
Servizi cond. e pubblici	221,38	€	585,09	€	129.528,02
Lastrico Solare	587,77	€	188,49	€	110.788,06
			Totale	€	4.488.828,03
Incremento mantenim.to elementi storici			13%	€	507.599,49
			Totale	€	4.996.427,52

Σ Costi : Costruzione di Costruzione Analitici + Spese Tecniche + Oneri Concessori + Imprevisti				
Costi di Costruzione e di demolizione			Cc	€ 4.996.427,52
Spese Tecniche e di Progettazione	Stp	10%	€	499.642,75
Imprevisti	?	5%	€	249.821,38
Σ Costi	(Cc + Stp + ?)			€ 5.745.891,65

Oneri Concessori				
Componente Costo Costruzione	Costo di Costruzione Base		€	434,60
	S.u.a. mq	1.800,00	Maggiorazione 25%	€ 543,25
	S.n.r. mq.	1.500,00		
	60 % della S.n.r.	900,00	Percentuale Costo 8%	€ 117.342,00
	Sup. Totale mc	2.700,00		

Σ Of : Oneri Finanziari, tipici dell'attività di Costruttore				
			Cc	€ 5.863.233,65
Interessi sul Capitale Investito	Interessi	8,0%	Σ Costi	€ 469.058,69
Reddito dell'imprenditore Costruttore	R	15%	Σ Costi	€ 879.485,05
	Totale Of			€ 1.348.543,74

Σ Costi Costruzione + Oneri vari + Tipici dell'imprenditore Immobiliarista	Σ Costi + Σ Of	€ 7.211.777,39
--	-----------------------	-----------------------

Componente Urbanizzazione

Superficie mq	2.097,90	€ 27,30	I° al mq.	
H Virturale	-	€ 52,00	II° al mq.	
Volume mc.	-	€ 79,30	Rifiuti al mq.	
			Sommano Urbanizzazioni	€ 166.363,47
			Totale Oneri Concessori (Oc)	€ 166.363,47

Costi Complessivi	Σ Costi + Σ Of	€	7.378.140,86
--------------------------	------------------------------	---	---------------------

VALORE DELL'AREA utilizzando RAPPORTO COMPLEMENTARE			
Esplicazione Il Geometra Bresciano Boll. 06/2015			
Cn	Σ Costi a nuovo	€	7.378.140,86
Rc	21%	21,44%	
		RISULTATO	
Va	$(\Sigma \text{Costi} * Rc) / (1 - Rc)$	2.014.115,14	€ 2.014.115,14

VALORE COMPLESSIVO	€	9.392.256,00
Costo Fabbricato + Area / Volumetrie		

Slp Residenziale SUP	2.097,90	€ 3.600,00	€	7.552.440,00
Autorimesse	587,77	€ 1.620,00	€	952.187,40
Servizi condominili	221,38	€ 1.620,00	€	358.635,60
Lastricol solare	587,77	€ 900,00	€	528.993,00
Totale			€	9.392.256,00

. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .

Rappresentazione esterna—dalle strade



Foto n° A1 — Vista da Via Rovani — Facciata principale



Foto n° A2 — Vista da Via Rovani — Ingresso



Foto n° A3 - Vista da Viale Giacomo Matteotti



Foto n° A4 - Vista da Viale Giacomo Matteotti



Foto n° A5 - Vista da Viale Giacomo Matteotti



Foto n° A6 - Vista da incrocio Viale Giacomo Matteotti - Via F.lli Bandiera



Foto A7 - Vista da Via F.lli Bandiera



Foto n° A8 - Vista da incrocio Via F.lli Bandiera Via Damiano Chiesa



Foto n° Ag - Vista da Via Damiano Chiesa -



Foto n° A10 - Vista da Via Damiano Chiesa



Foto n° A11 - Vista da Via Damiano Chiesa - palazzina abitativa



Foto n° A12 - Vista da Via Damiano Chiesa - angolo Via Rovani

Rappresentazione Magazzini Produttivi
(Vista Esterna - dal Cortile)



Foto n° B1 - Ingressi pedonale e carraio



Foto n° B2 - Ingresso magazzini produttivi



Foto n° B3 - Ingresso magazzini produttivi



Foto n° B4 - Ingresso magazzini produttivi



Foto n° B5 - Ingresso magazzini produttivi



Foto n° B6 - Ingresso magazzini produttivi



Foto n° B7 - Fabbricato CAP - Palazzina abitativa



Foto n° B8 - Fabbricato CAP



Foto n° B9 - Fabbricato CAP



Foto n° B10 - Palazzina abitativa

Rappresentazione Magazzini Produttivi
(Vista Interna)



Foto n° C1



Foto n° C2



Foto n° C3



Foto n° C4



Foto n° C5



Foto n° C6

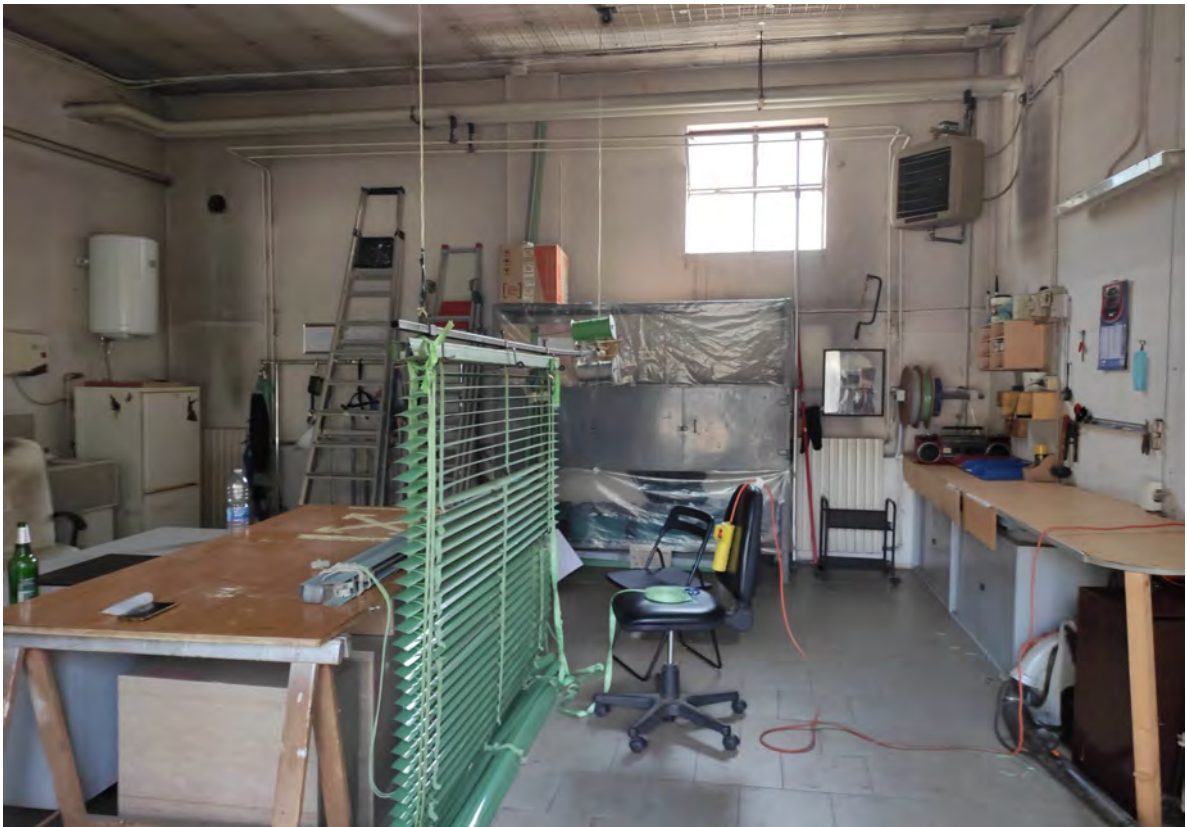


Foto n° C7



Foto n° C8



Foto n° C9



Foto n° C10

Rappresentazione Magazzini Produttivi
(Vista zona Centro Cortile)



Foto n° D1

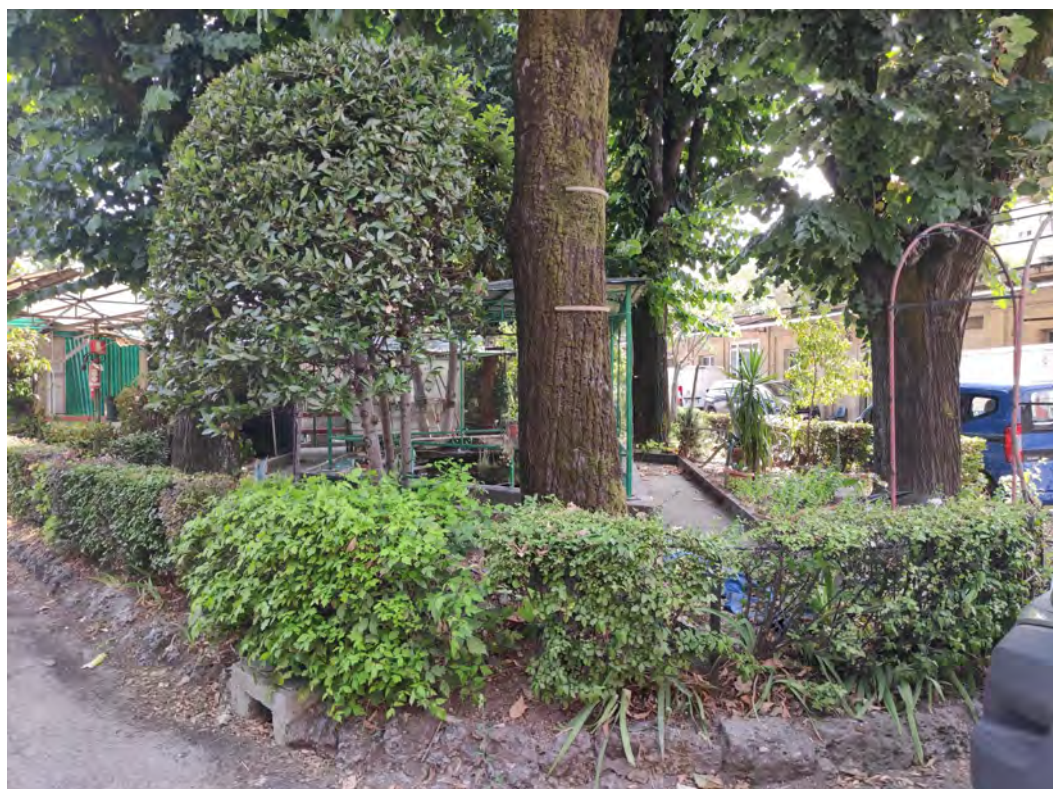


Foto n° D2



Foto n° D3



Foto n° D4



Foto n° D5



Foto n° D6



Foto n° D7



Foto n° D8



Foto n° D9



Foto n° D10

Palazzina Abitativa - interno

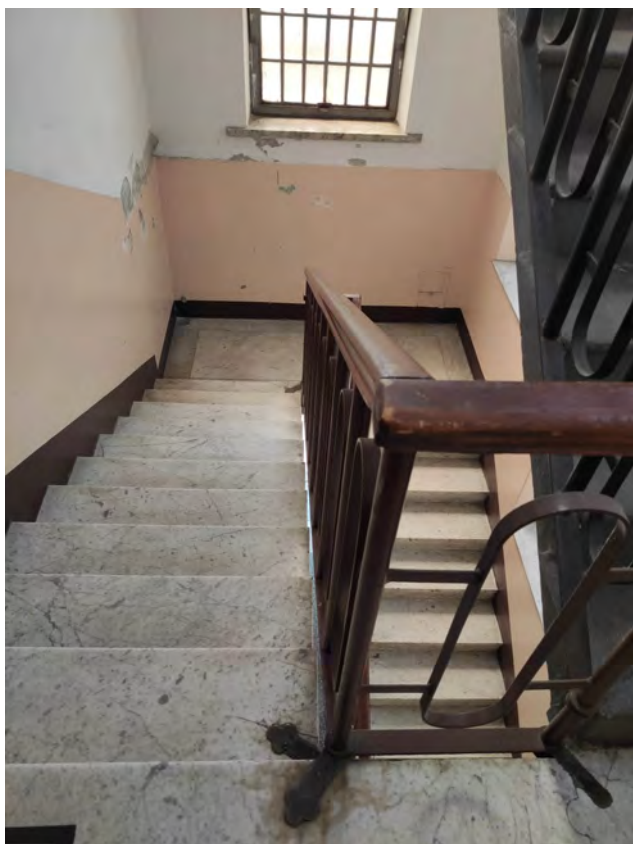


Foto n° E1 - Vano scale



Foto n° E2 - Accesso interrato



Foto n° E3 - Interrato



Foto n° E4



Foto n° E5 - Tipologia interna

Tipologia Impianti



Foto F1 Tipologia Impianto Elettrico



Foto F2



Foto F3 Tipologia Impianto Elettrico



Foto F4 Tipologia Impianto Riscaldamento

GUIDICOND S.R.L. Viale Rimembranze, 54 - 20099 Sesto San Giovanni Tel. 02/2421800 Fax 02/2426002 Mail: service@guidicond.it		VIA ROVANI, 219 – 20099 Sesto S. G. (MI)			
		CENTRALE TERMICA OFFICINA MANUTENZIONE STABILI COMUNALI			
Immobile		Stabile			
Indirizzo	VIA ROVANI, 219	Comune	SESTO SAN GIOVANNI	Prov.	MI
Altitudine s.l.m.	140	Gradi giorno	2404	Zona climatica	E
Proprietario e/o Amministratore	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI				
Destinazione d'uso	OFFICINA	Categoria	E.5	CT alimentata a: (combustibile)	TELERISCALDAMENTO
PERIODO DI FUNZIONAMENTO (SALVO DEROGHE)					
Data inizio	15 ottobre	Data fine	15 aprile	Con il seguente orario di attività giornaliera	
dalle	alle	dalle	alle	dalle	alle
					per un totale ore 14
Responsabile dell'esercizio e della manutenzione				PER QUALSIASI PROBLEMA CONTATTARE IL NUMERO VERDE 800141356	
GUIDICOND S.R.L.		Codice Fiscale p/iva 07914340158			
<small>(D.P.R. 412/93 art. 9 comma 8 e s.m.i. - Regolamento attuazione Legge 10/91 art.4 comma 4) e s.m.i.)</small>					

Foto F5 Tipologia Impianto Riscaldamento



Foto F6 Tipologia Serramenti



Foto F7 Tipologia Serramenti



Foto F8 Tipologia Serramenti



Foto n° F9 ex impianto distributore carburanti



Foto n° F10 ex impianto distributore carburanti

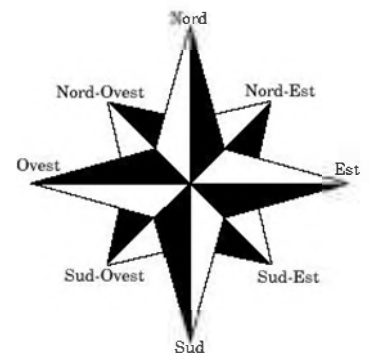


Foto n° G Interno locale CAP

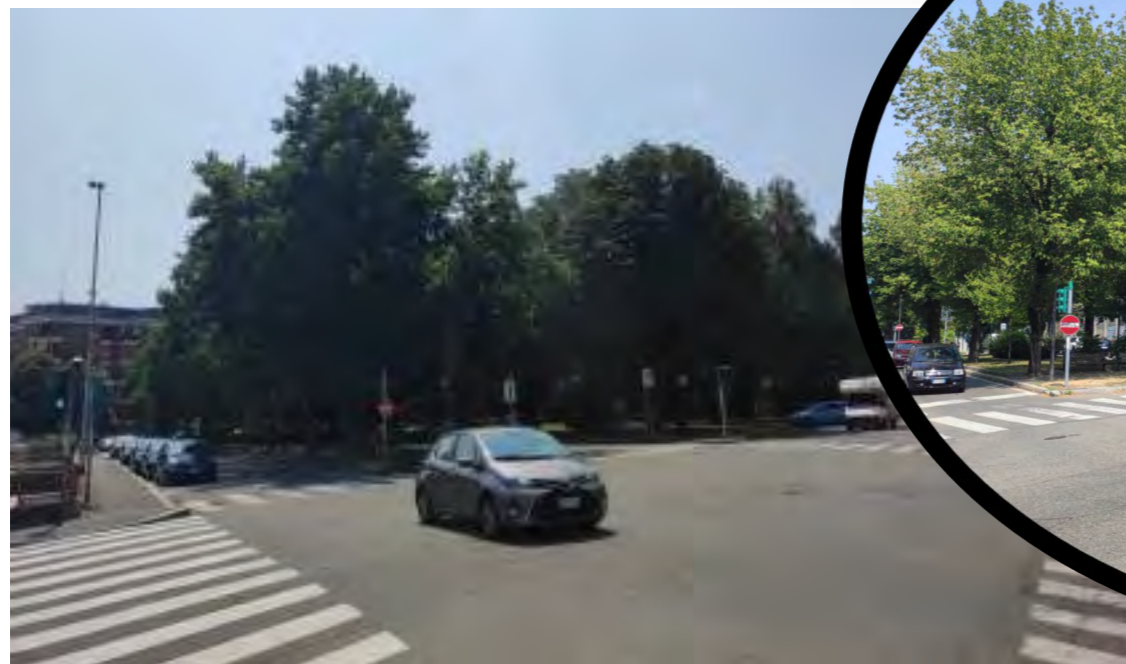


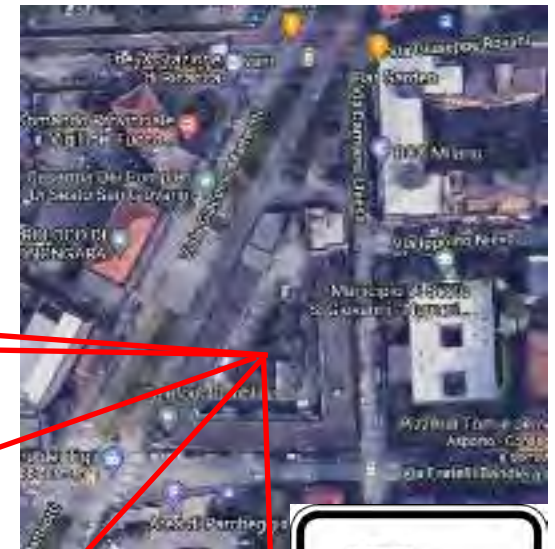
CARTOGRAFIA

INQUADRAMENTO

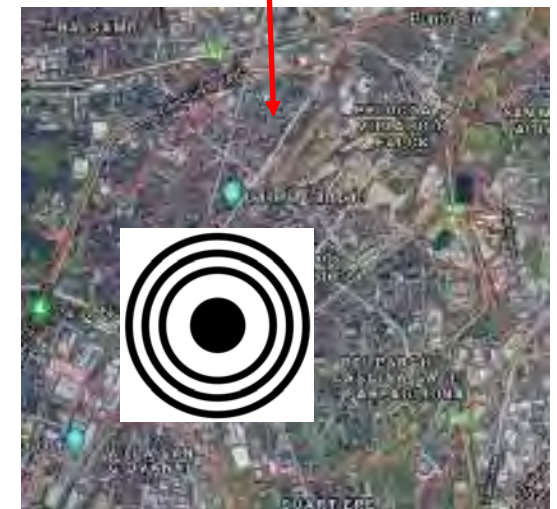


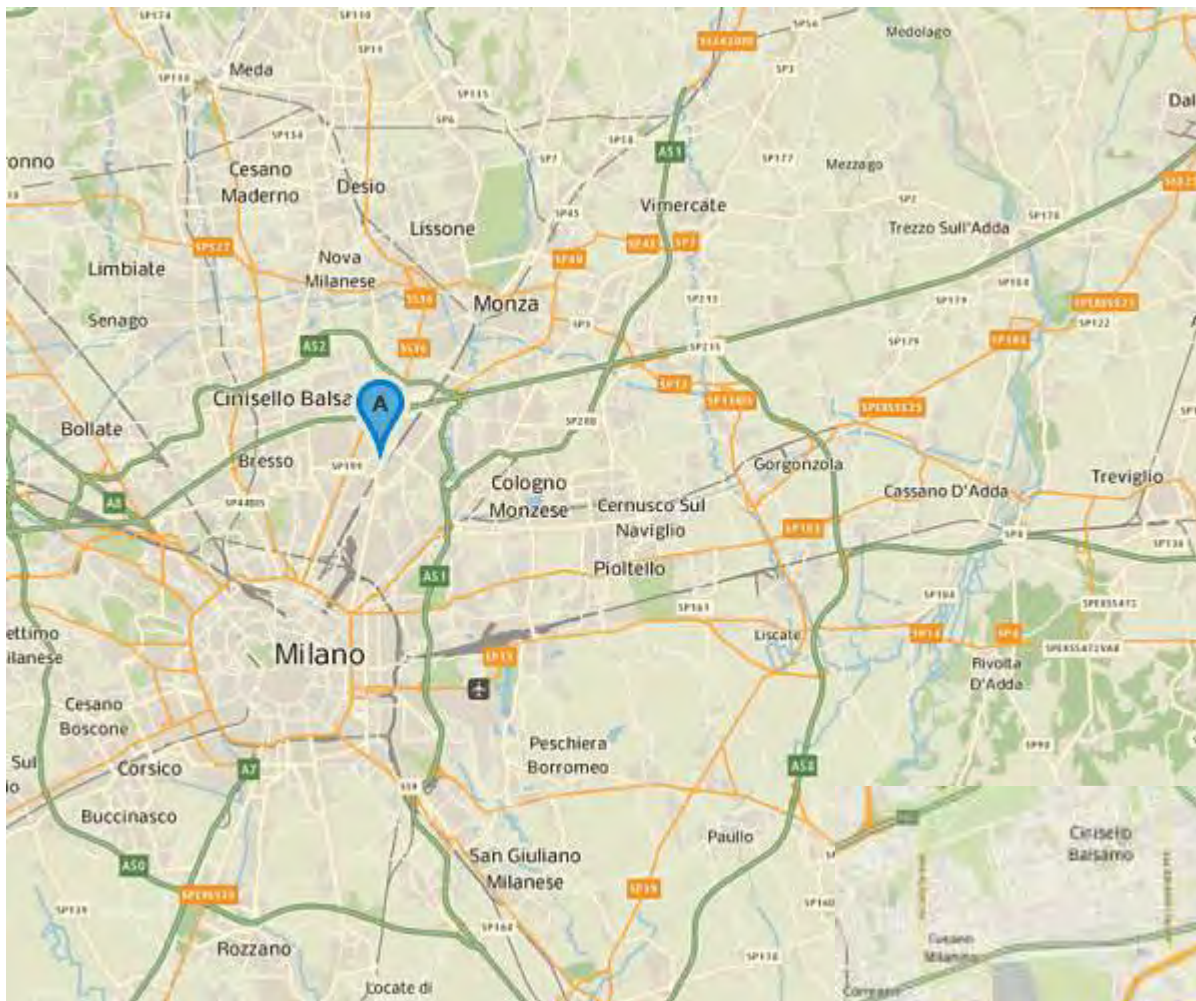


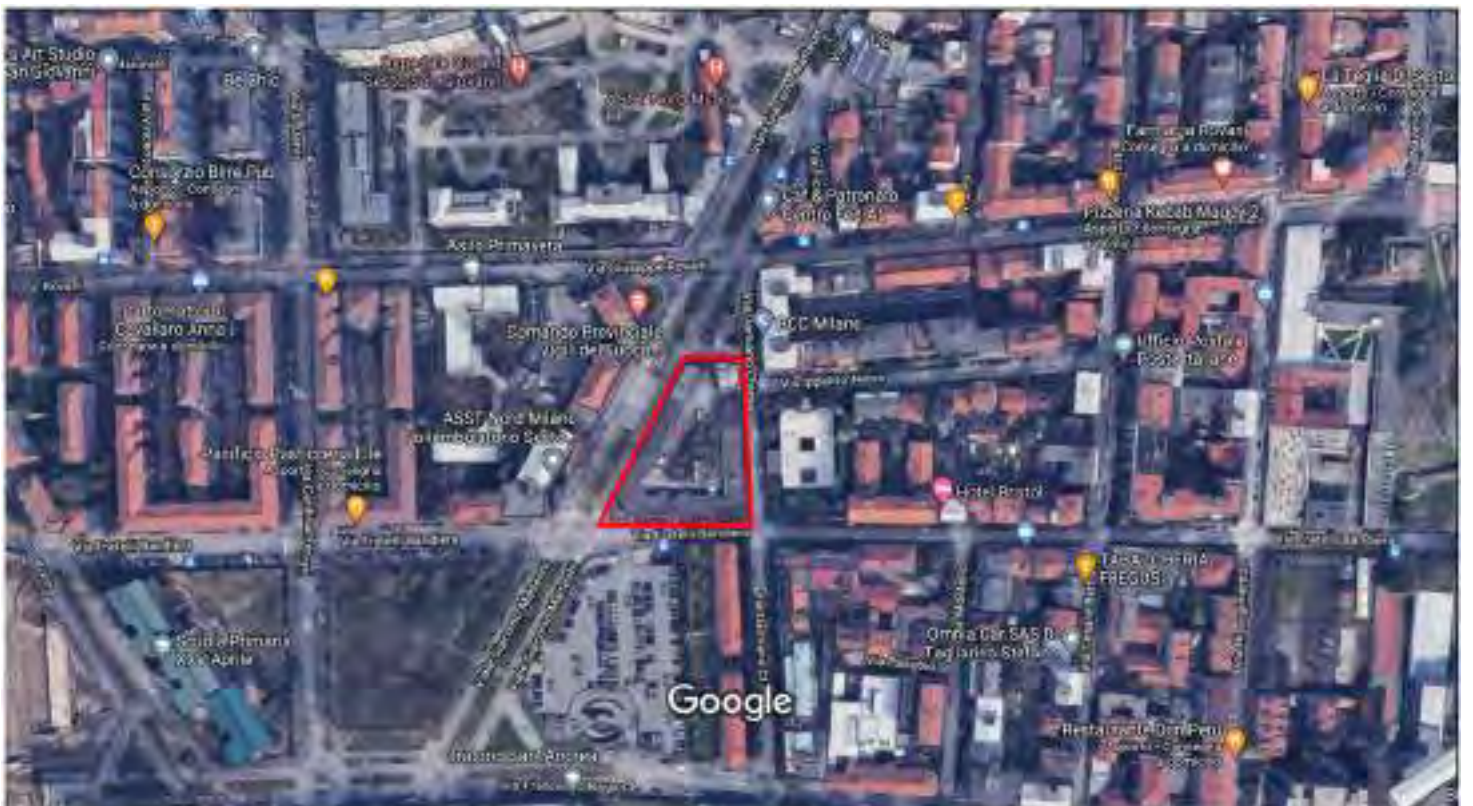
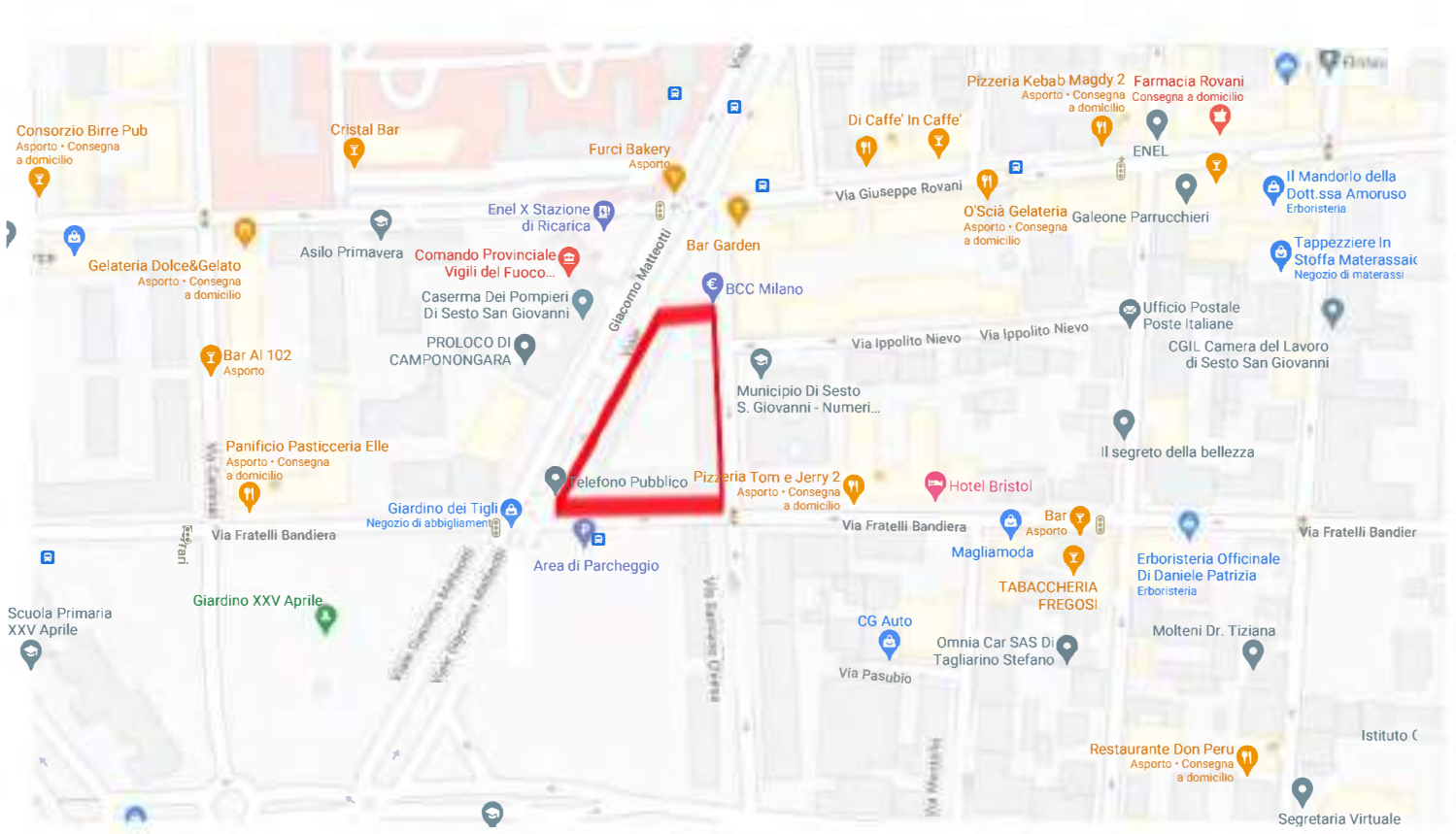


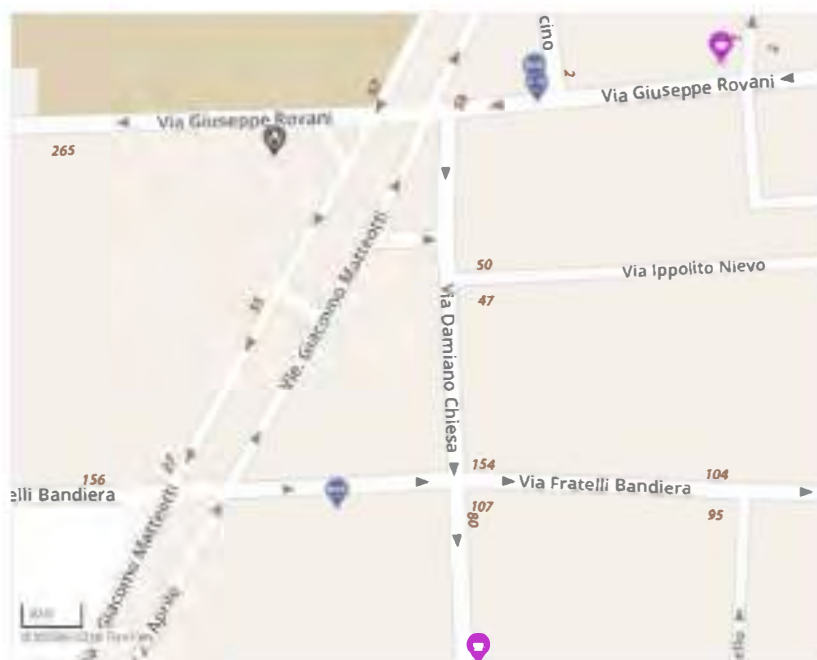
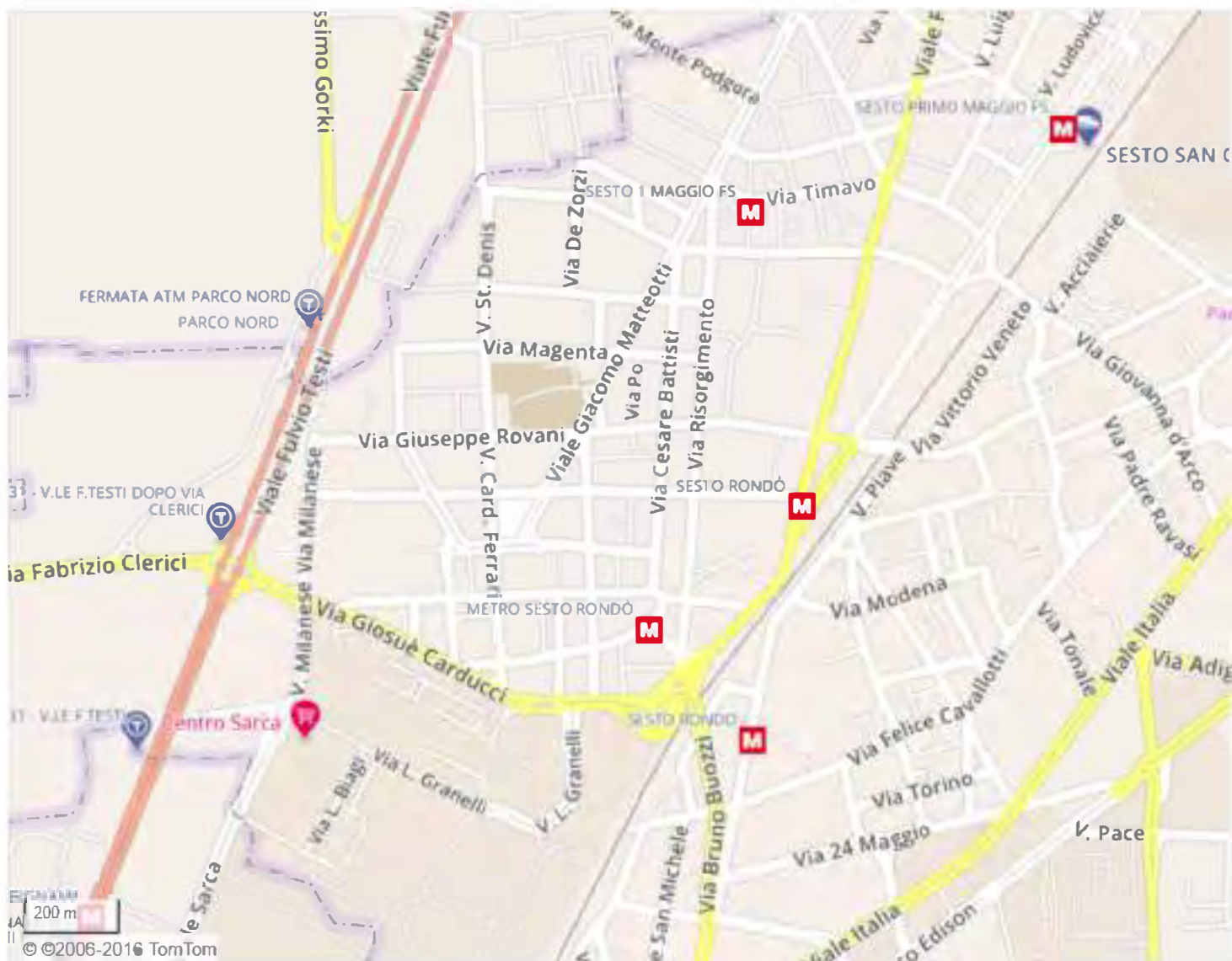


M1









. DOCUMENTAZIONE CATASTALE .

. CATASTO TERRENI .



N=5042400

E=1517500



1 Particella: 262

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Lug-2021 8:33:25
Prot. n. T23698/2021

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	17	262		ENTE URBANO			1	10	Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	17	263		ENTE URBANO			28	50	Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

. CATASTO FABBRICATI .

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 17 Particella: 262 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 17/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262	1			A/3	2	4,5 vani	Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 348,61	Variazione del 16/03/2021 protocollo n. MI0076140 in atti dal 17/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 25436.1/2021)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: 2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 17 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262	1			A/3	2	4,5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: T;										
Notifica	-								Partita	333	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262	1			A/3	2	4,5 vani		L. 1.197	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: T;												
Notifica - Partita 333 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0076140 del 17/03/2021

Comune di **Sesto San Giovanni**

Via Giuseppe Rovani

civ. 219

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **17**

Particella: **262**

Subalterno: **1**

Compilata da:
Poidomani Laura

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. **Milano**

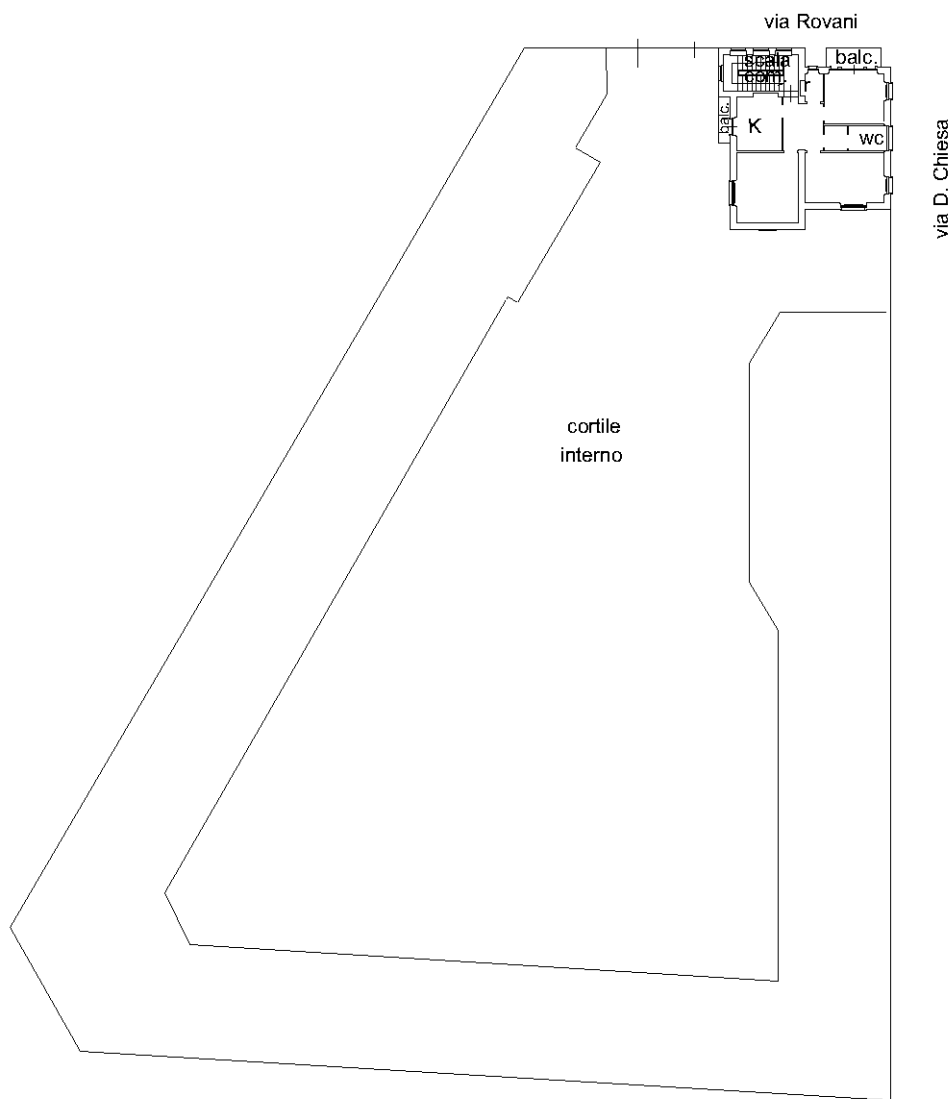
N. 09801

Planimetria

Scheda n. **1**

Scala **1:500**

PIANO SECONDO H. MT 3.28



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < Foglio: 17 - Particella: 262 - Subalterno: 1 >
VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 17 Particella: 262 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 17/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262 263	2			E/9				Euro 2.036,91	Variazione del 16/03/2021 protocollo n. MI0076144 in atti dal 17/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 25438.1/2021)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: T-1-S1-S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 17 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262 263	2			E/9				Euro 2.036,91 L. 3.944.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 18/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		, VIA GIUSEPPE ROVANI n. 221 piano: T;										
Notifica		-		Partita		333		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	262 263	2			E/9				L. 3.400	Impianto meccanografico del 18/04/1989	
Indirizzo		, VIA GIUSEPPE ROVANI n. 221 piano: T;											
Notifica		-				Partita		333		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/04/1989	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0076144 del 17/03/2021

Comune di **Sesto San Giovanni**

Via Giuseppe Rovani

civ. 219

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **17**

Particella: **262**

Subalterno: **2**

Compilata da:
Poidomani Laura

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. **Milano**

N. 09801

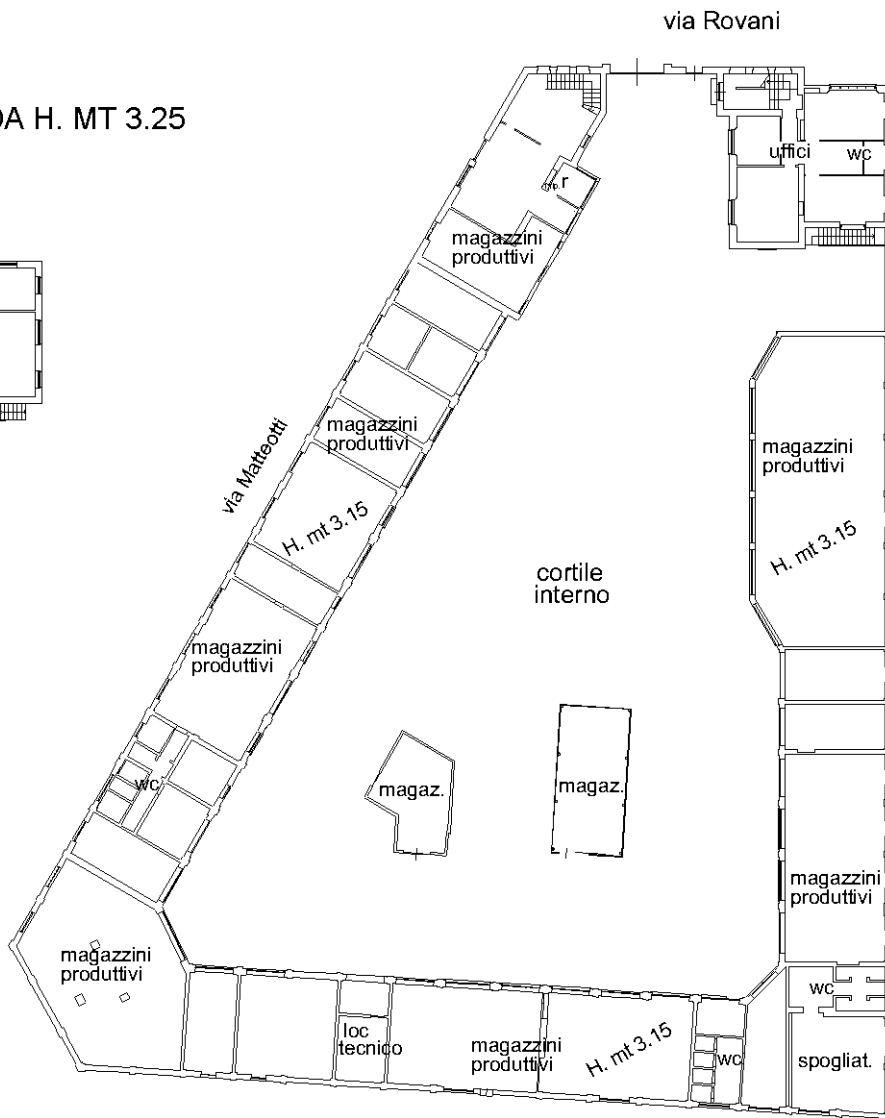
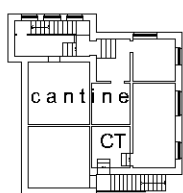
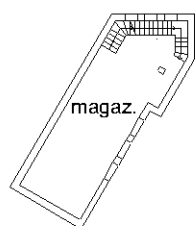
Planimetria

Scheda n. **1**

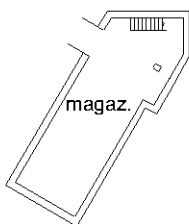
Scala **1:500**

PIANO TERRENO H. MT 3.53

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. MT 3.25



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA H. MT 3.25



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 17 Particella: 262 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 17/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262	3			A/2	3	5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 581,01	Variazione del 16/03/2021 protocollo n. MI0076141 in atti dal 17/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 25433.1/2021)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: 1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 17 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	262	3			A/2	3	5 vani		Euro 581,01 L. 1.125.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: 1;										
Notifica	-								Partita	333	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	262	3			A/2	3	5 vani		L. 1.700	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				, VIA GIUSEPPE ROVANI n. 219 piano: 1;									
Notifica				Partita				333		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0076141 del 17/03/2021

Comune di **Sesto San Giovanni**

Via Giuseppe Rovani

civ. 219

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **17**

Particella: **262**

Subalterno: **3**

Compilata da:

Poidomani Laura

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. **Milano**

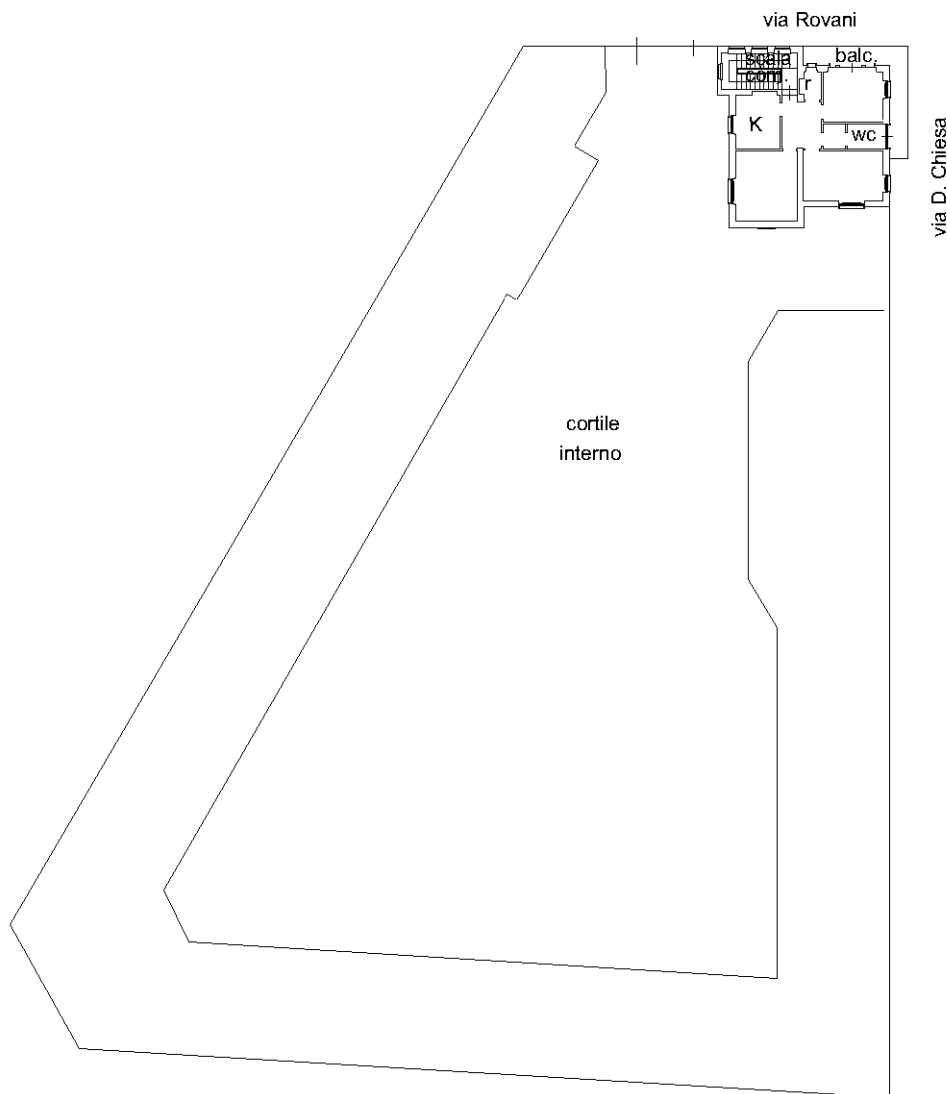
N. 09801

Planimetria

Scheda n. **1**

Scala 1: **500**

PIANO PRIMO H. MT 3.28



Ultima planimetria in atti

. PARTI COMUNI .

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **SESTO SAN GIOVANNI** Codice: **I690**
Foglio: **17** Particella: **262**
Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
	17	262	1			Euro: 348,61	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano 2
	17	262	2			Euro: 2.036,91	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano T-1 - S1 - S2
	17	263				Euro: 2.036,91	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano T-1 - S1 - S2
	17	262	3			Euro: 581,01	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano 1

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **SESTO SAN GIOVANNI** Codice: **I690**
Foglio: **17** Particella: **263**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
	17	262	2			Euro: 2.036,91	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano T-1 - S1 - S2
	17	263				Euro: 2.036,91	VIA GIUSEPPE ROVANI, 219 Piano T-1 - S1 - S2

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune:

Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune:

Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella: