

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. 1117/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2018 ore 10:10

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Monica Correggi**
Codice fiscale: **CRRMNC64D69F205K**
Partita IVA: **11272180156**
Studio in: **Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano**
Telefono: **024568089**
Fax: **024568089**
Email: **m.correggi@tiscali.it**
Pec: **correggi.7684@oamilano.it**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 6, particella 49, subalterno 703

2. Possesso

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco di Desio e della Brianza S.p.A., Banco Popolare Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

Bene: Via Enrico Toti n. 19 – Melzo (Milano) - 20066

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 515.000,00

Prezzo da occupato: € 412.000,00



Beni in Melzo (Milano)
Località/Frazione ///
Via Enrico Toti n. 19

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Melzo (MI), Via Enrico Toti n. 19

Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: dal
02.11.2016 - Stato Civile: [

r

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: dal
02.11.2016 - Stato Civile: - I _

Eventuali comproprietari:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- nata a il C.F.: proprietà per 1/2

- nato C.F.: proprietà per 1/2

foglio 6, particella 49, subalterno 703, scheda catastale prot. n. MI0044005 del 29.01.2013, indirizzo Via Enrico Toti n. 19, piano T/S1, comune Melzo, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 201 mq, rendita Euro 1.207,22.

Derivante da:

- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del classamento prot. n. MI0019882 del 16.01.2014 (n. 3231.1/2014);
- variazione prot. n. MI0044005 del 29.01.2013 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6382.1/2013).

Confini: a corpo da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa: dapprima Via Ippolito Nievo indi Via Enrico Toti, ragione di terzi ai mappali 51 e 1231 infine e, per chiudere, ancora Via Ippolito Nievo.

Salvo errori e come meglio di fatto.



Conformità catastale: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 18.10.2017, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per alcune difformità riscontrate al piano seminterrato ed in cortile: una diversa distribuzione dei locali, la formazione di una rampa e di una scala di accesso alla cantina, la modifica della larghezza della porta di accesso, la creazione di una finestra non rappresentata sulla scheda, una diversa altezza (2,80 m anziché 2,50 m) e la formazione di una piscina in cortile.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano seminterrato: demolizione del tavolato divisorio tra i due locali cantina al fine di creare un unico locale, formazione di un servizio igienico nel locale lavanderia, ampliamento del locale ripostiglio posto nell'angolo nord-est, riduzione della larghezza della porta di accesso dal cortile, creazione di una finestra nel prospetto ovest, altezza del solaio a 2,80 m;
- in cortile: formazione di una rampa e di una scala di accesso al piano seminterrato, creazione di una piscina.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale (Docfa) a seguito della presentazione e del rilascio di una pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: diversa altezza interna, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di facciata e modifiche esterne in cortile.

Onorario professionale per presentazione pratica Docfa: € 1.015,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 1.065,00

Note: conteggio onorario professionale per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 800,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 1.015,04 = € 1.015,00 in Cifra Ton-da. Le spese per la sanatoria edilizia sono indicate nel paragrafo sulla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Enrico Toti è posta in zona semicentrale nord del Comune di Melzo, compresa tra il tracciato della ferrovia e Via San Martino, completamente urbanizzata, caratterizzata da insediamenti residenziali unifamiliari o condominiali con tipologia in linea a due/tre piani fuori terra, dotata dei servizi primari e secondari, facilmente raggiungibile dalle arterie primarie e ben servita dai mezzi di comunicazione pubblici urbani e dalle linee delle ferrovie Nord.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Gorgonzola, Segrate, Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ----.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di "Melzo" a circa 950 metri (Linea S6 Novara-Milano Passante-Treviglio, Linea S5 Varese-Milano Passante-Treviglio), linee servizio urbano E51, E52 e E53, fermata Via Redipuglia a 160 metri, linea circolare che transita nel territorio comunale e collega alla Stazione ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, agenzie bancarie, ufficio postale, istituti scolastici nel raggio di 1km, sede del Comune di Melzo a 650 metri, Sede INPS a 280 metri, Cinema Arcadia a 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con titolo.

Occupato da _____ in forza di contratto di locazione stipu-
lato tra i debitori eseguiti e _____ con
C.F.: _____ in data 10/01/2017 per l'importo di euro 15.000,00/anno con cadenza annuale



da pagarsi entro il 1° febbraio.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone unitario, pari a 6,15 €/mq/mese (€ 15.000/12/203 mq = superficie piano terra + 50% superficie piano cantina), è leggermente inferiore ai valori di locazione pubblicati sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate variabili dai 7 agli 8,7 €/mq/mese per abitazioni civili in ottimo stato conservativo.

Il contratto è stato registrato in modo telematico il 11/01/2017 con prot. n. 17011118210636666 al n. 134 Serie 3T.

Tipologia contratto: 4+4, con decorrenza dal 01/02/2017 al 31/01/2021, scadenza 31/10/2025.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: entro 31/07/2020.

Data di rilascio: 31/01/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede a Verona (VR) C.F.: 03700430238 con domicilio ipotecario eletto in Verona Piazza Nogara n. 2 e contro

- derivante da: atto di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo capitale: € 90.000,00. Rogito: atto notarile pubblico in data 19/06/2014 rep. n. 574286/87393 Notaio Ajello Alfonso, ipoteca iscritta a Milano 2^a in data **23/06/2014** ai nn. **56114/9218**.

Note: Ipoteca gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 sub. 703 ed al Catasto Terreni al fg. 6 mapp. 49.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** con sede a Desio (MI) C.F.: 01181770155 e domicilio ipotecario eletto in Desio Via Rovagnati n. 1 e contro

- derivante da: atto di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00. Rogito: atto notarile pubblico in data 26/11/2013 rep. n. 50016/17909 Notaio Lampugnani Carlo, ipoteca iscritta a Milano 2^a in data **06/12/2013** ai nn. **109900/19309**.



Note: Ipoteca gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 sub. 703.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** con sede a Desio (MI) C.F.: 01181770155 e contro

derivante da: atto di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 630.000,00 - Importo capitale: € 315.000,00. Rogito: atto notarile pubblico in data 28/06/2010 rep. n. 47728/16200 Notaio Lampugnani Carlo, ipoteca iscritta a Milano 2[^] in data **20/07/2010** ai nn. **92781/22629**.

Note: Ipoteca gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19, distinti al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 subb. 701 e 702. Con denuncia di variazione catastale prot. n. MI0044005 del 20.01.2013 le unità ai subalterni 701 e 702 sono state soppresse per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni costituendo l'unità al sub. 703.

- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.** - derivante da: atto di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 109.786,70 - Importo capitale: € 73.191,13. Rogito: Notaio Carlo Lampugnani in data 13/06/2007 rep. n. 45021/14402. Ipoteca iscritta a Milano 2[^] in data **06/07/2007** ai nn. **106563/28763**. Note: Comunicazione n. 16787 del 20/07/2010 di estinzione totale avvenuta in data 28/06/2010, eseguita in data 02/08/2010.

- Ipoteca volontaria, annotata, derivante da: atto di mutuo fondiario, Rogito: Notaio Carlo Lampugnani in data 29/12/2003 rep. n. 40680/11116. Ipoteca iscritta a Milano 2[^] in data **14/01/2004** ai nn. **4661/1209**. Note: Comunicazione n. 769 del 04/08/2007 di estinzione totale avvenuta in data 13/06/2007, eseguita in data 06/08/2007.

- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.**, - derivante da: atto di mutuo fondiario; Rogito: Notaio Carlo Lampugnani in data 29/12/2003 rep. n. 40679/11115. Ipoteca iscritta a Milano 2[^] in data **14/01/2004** ai nn. **4660/1208**. Note: Comunicazione n. 16785 del 20/07/2010 di estinzione totale avvenuta in data 25/06/2010, eseguita in data 02/08/2010.

- Ipoteca volontaria, annotata di cancellazione, a garanzia di mutuo, Rogito: Notaio Carlo Lampugnani in data 11/04/2000 rep. n. 35733/7978. Ipoteca iscritta a Milano 2[^] in data **27/04/2000** ai nn. **40142/11292**. Note: Annotata di cancellazione totale presentata il 15/03/2005 ai nn. 35605/9672.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** con sede a Desio (MI) C.F.: 01181770155 e contro

derivante da: atto di precetto; rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 21/04/2017 rep. n. 17228; pignoramento trascritto a Milano in data **17/05/2017** ai nn. **57847/37676**.

Pignoramento trascritto sulla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 sub. 703, per l'importo di € 388.965,43 oltre spese ed interessi successivi.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta ha proceduto all'aggiornamento della documentazione ipocatastale depositata agli atti mediante ispezione ipotecaria sul bene pignorato dal 27.08.1996 al 15.12.2017 e sui nominativi dei proprietari ante ventennio. Dalle visure effettuate non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento, trascritto il 17.05.2017, che ha istituito il procedimento esecutivo in oggetto.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: ----.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile non risulta accessibile da persona diversamente abile in quanto la quota del piano rialzato è raggiungibile dal cortile mediante rampa con otto gradini, inoltre l'abitazione è articolata su due piani (rialzato e seminterrato) tra loro collegati da scala interna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----.

Attestazione Prestazione Energetica presente: prot. n. 15142-000135/10 registrato il 29.05.2010 (si allega facsimile scaricato dal sito CENED) redatto per le unità ai subalterni 701 e 702, classe energetica "G".

Indice di prestazione energetica: 178,35 kWh/mq**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: _____ dal 28/06/2010 ad oggi (attuali proprietari) - In forza di atto di vendita a rogito: Carlo Lampugnani Notaio in Cernusco sul Naviglio in data 28/06/2010 rep.n. 47727/16199 – registrato a: Gorgonzola in data 19/07/2010 al n. 3692 Serie 1T - trascritto a: Milano 2^a in data 20/07/2010 ai nn. 92780/54103.

Note: con quest'atto la signora _____, vende _____,

_____ che accettano ed acquistano in comunione legale dei beni, la casetta ad un piano fuori terra comprendente un appartamento di quattro locali e servizi al piano rialzato con annessi vano di cantina-deposito nel seminterrato e area a giardino di pertinenza, posta in Comune di Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 subb. 701 e 702. Prezzo € 385.000,00.

I subalterni 701 (appartamento piano rialzato con giardino di pertinenza) e 702 (deposito e ripostiglio piano seminterrato) verranno successivamente soppressi con denuncia di variazione presentata in data 29/01/2013 prot. n. MI0044005 (n. 6382.1/2013), per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, che ha generato l'unità al sub. 703 oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: _____ dal 11/04/2000 al 28/06/2010 - In forza di atto di compra-



vendita a rogito: Notaio in Cernusco sul Naviglio in data 11/04/2000 rep. n. 35732/7977 - registrato a: Gorgonzola in data 27/04/2000 al n. 468 Serie 1V - trascritto a: Milano 2^A in data 27/04/2000 ai nn. 40141/27378.

Note: con quest'atto i signori

vendono a la piena proprietà degli immobili in Melzo (MI) Via Enrico Toti n. 19 distinti al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 subb. 701 e 702.

Titolare/Proprietario:

dal **26/03/1999 al 1/04/2000**. In forza atto di denuncia di successione della signora deceduta il 03/02/1996. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di successione registrata a Milano il 26/03/1999 al n. 8438/96/96 e trascritta a Milano 2^A il 16/09/2009 ai nn. 122427/77885.

Nota: beni di compendio dell'eredità per la quota di ½ della piena proprietà delle unità immobiliari in Melzo, Via Enrico Toti n. 19, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 subb. 1 e 2.

Le unità ai subalterni 1 e 2 sono state soppresse con denuncia n. 1098.1/2000 presentata il 21.03.2000 con cui sono state generate le unità ai subalterni 701 e 702 che daranno origine all'unità pignorata. Si allega visura storica delle unità ai subb. 1 e 2.

Titolare/Proprietario:

dal **08/07/1983 al 1/04/2000**. In forza atto di denuncia di successione del signor deceduto il 20/02/1983. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Registrata a Milano il 08/07/1983 al n. 5338 e trascritta a Milano 2^A il 01/04/1985 ai nn. 18075/13914.

Nota: beni di compendio dell'eredità per la quota di ½ della piena proprietà in Melzo, Via Enrico Toti n. 19, piccola casetta ad un piano fuori terra comprendente un appartamento di quattro locali e servizi al piano rialzato e vano di cantina nel seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 49 subb. 1 e 2.

Le unità ai subalterni 1 e 2 sono state soppresse con denuncia n. 1098.1/2000 presentata il 21.03.2000 con cui sono state generate le unità ai subalterni 701 e 702 che daranno origine all'unità pignorata.

Titolare/Proprietario:

dal **13/11/1955 al 08/07/1983** - In forza di atto di ratifica di compravendita a rogito: Pietro Chiaveri Notaio in Melzo in data 13/11/1955 rep. n. 10350/2324 - registrato a: Cassano D'Adda in data 30/11/1955 al n. 529 Vol. 78 - trascritto a Milano 3^A in data 19/01/1956 ai nn. 2756/2367.

Note: con quest'atto i signori

ratificano e confermano la scrittura privata di compravendita immobiliare registrata a Cassano D'Adda il 5.09.1952 col n. 304 vol. 75 Atti Privati con cui hanno venduto ai signori

l'appezzamento di terreno posto in Comune di Melzo in fregio alla Via Enrico Toti ed Ippolito Nievo, entrambe di nuova formazione a parte dei mappali n. 832d di Ett. 48 e n. 832 1/7 di Ett. 0.03.10 a distinguersi nel catasto rustico del predetto comune giusta tipo di frazionamento Mod. 8 n. 13567 Mod. 12 n. 24 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il 31.03.1955, come segue: mapp. 832d di Ett. 0.07.40 e mapp. 832 1/7 di Ett. 0.00.90.

Prescrizione: una striscia di terreno compravenduto, in fregio alla Via Ippolito Nievo della profondità di metri sei ed un'altra striscia dello stesso terreno in fregio alla Via Enrico Toti della profondità di metri quattro, il tutto della superficie complessiva di mq 400, dovranno essere destinate, per tutta la loro lunghezza su tali vie, alla formazione di sedi stradali.

La sottoscritta ha consultato l'atto in conservatoria e ha verificato che il terreno compravenduto, indicato in tinta rossa nel disegno allegato all'atto, corrisponde con il lotto su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento.



Si allega foglio Partita n. 1243 Catasto Terreni a nome e foglio
della Partita d'impianto al Catasto Fabbricati a nome (.....)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **374/1952**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione di n. 5 locali di abitazione in Via Toti.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/07/1952 al n. di prot. 3492.

Rilascio in data 08/07/1952 al n. di prot. ///.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 14/07/1953 per abitazione P.E. n. 374/1952.

Numero pratica: **86/1960**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta/Autorizzazione

Per lavori: costruzione di una veranda.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data /// al n. di prot. ///.

Rilascio in data 15/06/1960 al n. di prot. ///.

Abitabilità/agibilità ///.

Numero pratica: **108/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Relazione ex Art. 26 L. 47/85

Per lavori: nuova disposizione locali interni con abbattimento di porzione di tavolato e rimozione della relativa porta con realizzazione di nuovo divisorio con messa in opera della porta precedentemente rimossa.

Oggetto: opere interne.

Presentazione in data 19/04/2000 al n. di prot. 10157.

Abitabilità/agibilità richiesta in data /// al n. di prot. ///.

NOTE: Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo del 13/05/2004 prot. n. 10928

Numero pratica: **29/2003**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05)

Per lavori: manutenzione straordinaria per apertura di un nuovo passo carraio dotato di cancello comandato elettricamente a distanza.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 10/02/2003 al n. di prot. 3291.

Abitabilità/agibilità richiesta in data /// al n. di prot. ///.

NOTE: Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo del 13/05/2004 prot. n. 10928.

Numero pratica: **103/2010**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05)

Per lavori: manutenzione straordinaria per modifiche interne di tavolati, creazione nuovo bagno con accesso diretto in camera e apertura nuova finestra ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 07/06/2010 al n. di prot. 0017177



Abitabilità/agibilità richiesta in data /// al n. di prot. ///.

NOTE: Integrazione documentale del 30/06/2010 prot. n. 19700. Attestazione di chiusura del procedimento prot. n. 20272 del 06/07/2010. Comunicazione di inizio lavori del 12/07/2010 prot. n. 0020783. Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo presentati il 15/02/2013 prot. n. 0006273.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 18.10.2017, corrisponde a quanto rappresentato sui disegni di progetto fatto salvo per:

- la diversa altezza interna del piano seminterrato pari a 2,80 m contro i 2,30 m rappresentati sul disegno allegato alla DIA ed i 2,60 m indicati nel progetto originario allegato al Nulla Osta del 1952;
- la diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato (nel progetto allegato al Nulla Osta del 1952 il piano seminterrato era uno spazio indiviso, nei disegni allegati alla DIA n. 103/2010 il piano seminterrato, seppur rappresentato con partizioni interne, è indicato come "porzione di edificio non oggetto di intervento");
- la modifica delle aperture di facciata sul prospetto ovest con riduzione della larghezza della porta di accesso al piano seminterrato e la creazione di una finestra;
- opere esterne in cortile non denunciate (formazione di una piscina, creazione di una rampa e di una scala di accesso alla porta di ingresso dei locali al piano seminterrato, creazione di una pavimentazione intorno alla piscina).

Regolarizzabili mediante: qualificandosi l'intervento come "ristrutturazione edilizia pesante" con modifica dell'altezza del piano seminterrato da 2,60 m (altezza autorizzata nel progetto originario del 1952 che ha autorizzato la superficie del piano seminterrato già come s.l.p.) a 2,80 m, le opere eseguite in difformità ai provvedimenti autorizzativi potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria. Da quanto riferito dal funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melzo si è appurato che la destinazione del piano seminterrato dovrà rimanere a cantina in quanto per tutto il territorio comunale, per problemi di altezza di falda, non è ammesso, per i piani seminterrati, il cambio di destinazione d'uso ad abitazione ai sensi della Legge Regionale vigente sul riuso dei seminterrati. Il contributo dovuto per la sanatoria dovrà essere calcolato sulla base di un Computo Metrico Estimativo che quantifichi le opere eseguite in variante alla concessione originaria (demolizione soletta, scavo, formazione nuova soletta, completamento tamponamenti, partizioni interne, formazione del bagno e della lavanderia, posa pavimenti e rivestimenti, formazione intonaci, tinteggiature). Il valore delle opere determinato dal C.M.E. dovrà essere diviso per il costo base di costruzione, attualmente utilizzato dal Comune di Melzo, pari a € 408,32/mc e moltiplicato per 4, ottenendo così il volume virtuale su cui calcolare il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria (6,00 €/mc) e secondaria (8,00 €/mc). A questo importo dovrà essere aggiunto il contributo sul costo di costruzione calcolato per intervento su edificio esistente ("Tabella Bucalossi"). Indicativamente, da una stima di massima, la sottoscritta indica il contributo dovuto stimabile in € 9.100,00. Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte diligente ed attivarsi per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melzo.

Per quanto attiene le opere esterne relative alla costruzione della piscina, non potendo con certezza stabilire quando verrà aggiudicato il bene e, quindi, quando verrà presentata la pratica di sanatoria, in previsione dell'entrata in vigore a maggio 2018 del nuovo Regolamento regionale sull'invarianza idraulica e idrogeologica delle acque meteoriche che determina maggiori vincoli nel trattamento delle superficie cortilizie dei lotti (per le superfici filtranti e gli scarichi delle acque piovane), la sottoscritta, anche in base a quanto confermato dal funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melzo, ritiene che non potranno essere inserite nella pratica di sanatoria le opere relative alla costruzione della piscina. Pertanto si indicano i costi stimati per lo smontaggio della



piscina ed il ripristino del giardino.

Descrizione delle opere da sanare: diversa altezza del piano seminterrato, diversa distribuzione interna dei locali al piano seminterrato, modifica delle aperture di facciata al piano seminterrato ed opere esterne (rampa e scala di accesso al piano seminterrato).

onorario presentazione pratica edilizia di sanatoria: € 3.800,00;

sanzione: da verificare con progetto particolareggiato e computo metrico estimativo delle opere da sanare, stimata in € 9.100,00;

opere di messa in pristino: smontaggio piscina e sistemazione area a giardino: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 17.900,00**

Note: calcolo onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia: € 3.000,00 + 4%

Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 3.800,00 in Cifra Tonda.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante adottata con delibera del C.C. n. 50 del 16.09.2013 ed approvata con delibera del C.C. n. 7 dell'11.03.2013, pubblicata sul BURL il 10.04.2013.
Zona omogenea:	Tessuto chiuso a media-bassa densità.
Norme tecniche di attuazione:	Regolato dall'art. 29 delle N.T.A.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,65 mq/mq fatte salve le s.l.p. esistenti
Rapporto di copertura:	< 50%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, interno a fascia di rispetto ferroviario (30 m).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità edilizie riportate nel paragrafo precedente, nessuna difformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Villa articolata su due piani (rialzato e seminterrato) con annessa area esterna cortilizia di pertinenza adibita parte a giardino e parte a cortile pavimentato con zona a parcheggio.

Più precisamente l'immobile è così articolato:

- piano rialzato: ingresso, soggiorno doppio, disimpegno, cucina, disimpegno, tre camere due servizi igienici e portico;
- piano seminterrato: locale taverna, lavanderia, servizio igienico, cantina e ripostiglio oltre a locale riposti-



glio accessibile direttamente dal cortile.

I due piani sono collegati da scala interna e sono accessibili dal cortile di proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

dal 2.11.2016 - Stato Ci-

vile:

Eventuali comproprietari:

-- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

dal 2.11.2016 - Stato Civile: -

Eventuali comproprietari:

-- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa 278 mq (139 mq p. rial. + 139 mq al p. S1)

è posto al piano rialzato/S1

L'edificio è stato costruito nel 1952, ristrutturato nel 2010, ha un'altezza interna di circa 3,00/2,70 (p. Rialz.) e 2,80 (p. S1 alla soletta e 2,40 al controsoffitto in pannelli).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile riversa, in generale, in buono stato d'uso e conservazione per essere stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2010. Presenza tuttavia problemi di umidità nei tamponamenti del piano seminterrato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: cls condizioni: buone.
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio. condizioni: buone.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente (ingresso pedonale) materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone. N. 2 ingressi carrai di cui uno con apertura comandata elettricamente.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: PVC, inferriate esterne in ferro verniciato condizioni: buone.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: non nota rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone.



Pavim. Esterna	materiale: parte in elementi autobloccanti , parte in piastrelle di gres e parte in pietra a spacco condizioni: sufficienti . Note: in sede di sopralluogo i conduttori hanno riferito che nel mese di luglio si è verificato un cedimento del pavimento esterno della piscina. Sono intervenuti con un rappezzo mediante il sollevamento del pavimento, l'esecuzione di una gettata di cls e la posa delle piastrelle.
Pavim. Interna	materiale: parquet e piastrelle di ceramica condizioni: buone .
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone . Controsoffitto in pannelli di fibra minerale al piano S1.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone .
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone .
Scale	posizione: interna rivestimento: gres ceramico condizioni: buone .
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non fornita .
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone conformità: non ricevuta . Note: la macchina dell'impianto di condizionamento è posta sulla copertura.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non fornita .
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi zincati e in rame condizioni: buone conformità: rilevata in sede di sopralluogo .
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: non fornita .
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: non fornita .
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non fornita ma segnalata sul libretto dell'impianto visionato in sede di sopralluogo. Presente la dichiarazione dell'impianto del gas. - Note: la caldaia è posta al piano seminterrato nel locale lavanderia, il contatore del gas è posto nel locale cantina accessibile dal cortile.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non ricevuta.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo.
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	SI.
Esiste la dichiarazione di conformità	SI.

Dichiarazione di conformità impianto gas rilasciata in data 08.05.2000 dalla ditta "Idroterm di Vaccariello S." con sede in Via S. Pellico n. 2 a Corbetta (MI) per impianto interno, per fornitura di gas metano, canalizzato della 2° famiglia, per uso cottura e riscaldamento autonomo (nuovo impianto).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI.
Tipologia di impianto	Autonomo, split collegati a macchina esterna.
Stato impianto	Funzionante
Impianto a norma	SI.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non ricevuta.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% della cantina direttamente collegata ai vani principali, il 25% della cantina non direttamente collegata ai vani principali, il 10% del portico e dell'area a cortile fino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile e il 2% per l'area a cortile eccedente la superficie coperta.

Super fondiaria catastale del terreno al mappale 49: 480 mq

Superficie coperta (139 mq appartamento + 8 mq portico): 147 mq

Superficie a giardino/cortile: 333 mq

Conteggio superficie commerciale:

Appartamento: 139 mq x 1 = 139 mq

Portico: 8 mq x 0,10 = 0,80 mq

Cantina/lavanderia: 129 mq x 0,50 = 64,50 mq

Cantina: 10 mq x 0,25 = 2,50 mq



Cortile: $147 \text{ mq} \times 0,10 = 14,70 \text{ mq}$

Cortile (333 mq – 147 mq): $186 \text{ mq} \times 0,02 = 3,72 \text{ mq}$

Totale: 225,22 mq = 225 mq in C.T.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	225,00	1,00	225,00
		225,00		225,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre - 2017

Zona: Centrale/Intero Centro Urbano (B1)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa monoparametrica.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^A;
- Uffici del registro di Milano 2 e Milano 3;
- Ufficio Tecnico del Comune di Melzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Quotazioni registrate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Comune Melzo, Fascia: Centrale/Intero Centro Urbano (B1):

- Abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo: da 2.050,00 €/mq a 2.600,00 €/mq;
- Abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo: da 1.650,00 €/mq a 2.000,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): su Internet sono pubblicate varie offerte di case indipendenti nella zona centrale di Melzo le cui offerte sono molto variabili. Considerando ragionevole una decurtazione del 15% dei prezzi proposti, quale margine di sconto in una trattativa tra offerta e prezzo di compravendita, si riscontrano prezzi unitari tra i 1.800,00 e i 3.000,00 €/mq.

La sottoscritta, in considerazione dello stato di manutenzione dell'im-



mobile, della tipologia delle finiture e dell'articolazione dei locali, considera di attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a € 2.500,00 al mq.

Altre fonti di informazione:

Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" n. 51, edito dalla Camera di Commercio di Milano nel mese di ottobre 2017 relativo alle quotazioni del 1° semestre 2017, Comune Melzo (134):

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B in zona centrale: da 2.500,00 €/mq a 3.150,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio in zona centrale: da 1.900,00 €/mq a 2.500,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in zona centrale: da 1.800,00 €/mq a 2.100,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] Abitazione in villini [A7] con annesso Box Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	225,00	€ 2.500,00	€ 562.500,00

Valore corpo	€ 562.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 562.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 562.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	225,00	€ 562.500,00	€ 562.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 28.125,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita (€ 0,00 x 2):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.965,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 515.410,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 515.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 412.000,00

Data generazione:



13-03-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 26 fotografie relative al sopralluogo del 18.10.2017.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio vista aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni fg. 6;
 - visura storica per immobile al Catasto Terreni della particella pignorata (fg. 6 mapp. 49) del 17.12.2017;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare pignorata (fg. 6 mapp. 49 sub. 703) del 6.09.2017;
 - scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata (fg. 6 mapp. 46 sub. 703) prot. n. MI0044005 presentata in data 29.01.2013;
 - n. 4 visure storiche delle unità immobiliari al fg. 6 mapp. 49 subb. 701, 702, 1 e 2, da cui deriva il bene pignorato, del 21.12.2017;
 - foglio partita di impianto al Catasto Fabbricati delle unità al fg. 6 mapp. 49 subb. 1 e 2;
 - foglio partita n. 1243 al Catasto Terreni;
- Allegato 4: titolo di provenienza e certificati debitori:
 - atto di compravendita in data 28.06.2010 rep. n. 47727/16199 a rogito Dott. Carlo Lampugnani Notaio in Cernusco s/N con allegate n. 2 schede catastali (unità al fg. 6 mapp. 49 subb. 701 e 702).
 - Email inviata al Comune di Pescara in data 10.12.2017 per richiesta certificati anagrafici (PG 326005 12.12.2017);
 - N. 2 Certificati di residenza storici dei debitori rilasciati dal Comune di Pescara il 20.12.2017
 - N. 1 Certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pescara in data 20.12.2017;
 - Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Lurano (BG) in data 13.12.2017.
- Allegato 5: documenti per verifica ipotecaria:
 - n. 1 ispezione ipotecaria ordinaria sul bene oggetto di pignoramento (fg. 6 mapp. 49 subb. 1, 2, 701, 702 e 703) dal 27.08.1996 al 15.12.2017;
 - nota di iscrizione del 23.06.2014 nn. 56114/9218;
 - nota di iscrizione del 6.12.2013 nn. 109900/19309;
 - ispezione ipotecaria ordinaria sul nominativo **Luvie Adele** dal 2.01.1973 al 15.12.2017;
 - nota di trascrizione del 16.09.2009 nn. 122427/77885 (denuncia di successione **Luvie Adele**);
 - ispezione ipotecaria ordinaria sul nominativo **Gargantini Severino** dal 2.01.1973 al 15.12.2017;
 - nota di trascrizione del 01.04.1985 nn. 18075/13914 (denuncia di successione **Gargantini Severino**).
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
 - Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate UT di Gorgonzola con email del 27.09.2017 per verifica registrazione contratti di affitto.
 - Email di risposta dell'Agenzia delle Entrate U.T. di Gorgonzola del 19.10.2017 con lettera del 19.10.2017 prot. n. 0250910.
 - Copia del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra i debitori eseguiti e la società **CI RA** Srl in data 10.01.2017.
 - Certificato di residenza storico della **sig.ra Nassisi Raffaella** conduttrice del bene pignorato, rilasciato dal Comune di Melzo il 16.11.2017.
- Allegato 7: documenti edilizi ed urbanistici:
 - richiesta di accesso agli atti protocollata in data 18.10.2017 prot. n. 33032 con attestato pagamento diritti di visura del 21.11.2017 n. 267;



- Nulla Osta prot. n. 3492 dell'8.07.1952 per la costruzione di n. 5 locali di abitazione con disegno di progetto.
- Autorizzazione di abitabilità dell'14.07.1953.
- Autorizzazione Edilizia n. 86/1960 del 15.06.1960 per la costruzione di una veranda con stralcio disegno di progetto.
- Relazione ex art. 26 L. 47/85 n. 108/2000 del 19.04.2000 prot. n. 10157.
- Denuncia di Inizio Attività n. 29/2003 del 10.02.2003 prot. n. 3291 con stralcio disegni di progetto; comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo del 13.05.2004 prot. n. 10928.
- Denuncia di Inizio Attività n.103/2010 del 7.06.2010 prot. n. 17177 per intervento di manutenzione straordinaria con Integrazione del 30.06.2010 prot. n. 19700, Attestazione chiusura del procedimento prot. n. 20272 del 6.07.2010, Comunicazione di inizio lavori del 12.07.2010 prot. n. 20783, Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 15.02.2013 prot. n. 6273, stralcio disegni di progetto.
- Estratto P.G.T e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato 8: Attestato di Certificazione Energetica.
- Allegato 9: Dichiarazione di conformità impianto gas metano.
- Allegato 10: Attestazione invio perizia ai debitori eseguiti ed al legale di parte procedente



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

In

il

[REDACTED]

di seguito denominata parte locatrice

Si

la società [REDACTED] A SRL [REDACTED]
[REDACTED] razione [REDACTED] capitale Sociale Versato [REDACTED] Euro,
nella persona dell'AMMINISTRATORE UNICO [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED], CP: [REDACTED] di seguito denominata parte conduttrice

È CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, le seguenti unità immobiliare: MEZZO (MI), VIA S. [REDACTED] n. 18 composto di n.8,5 vani utili e di n. accessori con estremi catastali identificati da foglio 6, subalterno 703, particella numerata 49, , categoria 27, rendita catastale Euro 1307,22.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il conduttore da' atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

2. CONTENUTO DELL'IMMOBILE E DIVISTO DI MODIFICHE. Casa indipendente composta di appartamento 4 locali e servizi oltre caccina/taverna e giardino circostante con

pag. 1

[REDACTED]

giudica. Non tinteggiato di fresco, parzialmente arredato ed in condizioni come
negli appositi inventari separati sottoscritti dalle parti. La parte
conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di
averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo
che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si
obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni
aggiunta o modifica che non possa essere fatta senza danneggiare l'immobile non
potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione
scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che
nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara che l'unico immobile
oggetto della locazione sarà adibito esclusivamente ad abitazione
dell'Amministrazione Unico della Società, e/o della compagine sociale o relativo
nucleo familiare.

4. **Fatti espressamente divieto di sub locare la cosa a terzi non direttamente collegati al
Conduttore.**

4. **DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai
termini dell'art. 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza
dal 01/02/2017 e scadenza il 31/01/2021. Tale durata si prorogherà automaticamente
per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi
nel caso prima della prima scadenza contrattuale, manifesterà alla parte conduttrice
la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi ed effettuare nello stesso le
opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle
condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

5. **RECESSO ANTICIPATO.** La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente

dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

6. **COPRISPETTIVO.** Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 15000,00 annuali, da pagarsi, a mezzo bonifico bancario in rate annuali anticipate di Euro 15.000,00 ciascuna, scadenti il giorno 01 febbraio di ogni anno, alle coordinate bancarie fornite in comunicazione separata.

7. **AGGIORNAMENTO ISTAT.** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, a partire dal secondo anno contrattuale, automaticamente e senza obbligo di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta numerata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. **ONERI ACCESSORI.** Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, energia elettrica, acqua, manutenzione annuale caldaia e prova tuci biennale, tassa per la ricezione dei rifiuti.

Il conduttore sa' atto che l'unità immobiliare qui locata e' dotata di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas e si impegna alla tenuta della stessa. Ai sensi e per gli effetti della Legge 46/90 e 10/91 il conduttore dovrà affidare a Ditta abilitata la manutenzione delle apparecchiature soggette ad ispezione di fumo derivanti da combustione e consegnare al locatore copia di tutti i verbali rilasciati dalla Ditta di manutenzione, obbligandosi nel contempo a mantenere a norma ed in condizioni di sicurezza gli impianti e gli accessori.

9. **MOROSITA'.** Il mancato pagamento di una sola mensilità del canone salvo quanto previsto dagli artt. 1 e 2 della Legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un

importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

10. GARANZIA. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro 3750,00 a titolo di deposito cauzionale non imputabile ai conti canoni e produttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, entro 15 giorni, previa verifica delle condizioni dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale dell'è parte conduttrice.

11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1655 c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata all'è parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare dell'amministratore e/o della compagine sociale, di modificare l'uso convenuto o cadere il contratto.

13. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore, che corrisponderà la quota di imposta di

pag.

Registro di sua spettanza (509). Le spese di bollo per il contratto e per le conseguenti ricevute sono interamente a carico del conduttore.

14. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, in ogni momento, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. Il locatore dovrà fornire congrua provvista al conduttore. Le visite verranno concordate fra le parti, e saranno effettuate il giorno e negli orari stabiliti di comune accordo tra le parti stesse, nel rispetto delle esigenze di entrambi.

15. -SCONFIDATO DA RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi, nonché per interruzioni inaspettate dei servizi, sempre che tali eventi siano assolutamente indipendenti dalla volontà e dalla colpa del locatore.

16. FORIZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di agenzia del Comune in cui è situato l'immobile locato.

17. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

18. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

19. PRELAZIONI. Il conduttore non ha diritto di prelazione nei casi di vendita

dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 22 e 24 della L. 27 luglio 1978 n. 392. Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto dell'immobile locato, da esercitarsi secondo l'art. della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Locata, approvata e sottoscritta.

MILANO, 10/01/2017

La parte locatrice

La parte conduttrice

A tenore dell'art. 1442 C.C. in parti specificamente approvate e sottoscritte da cui agli artt. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 16; 17; 19.

La parte locatrice

La parte conduttrice

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file RLI12000000003177906
con protocollo 17011118210636666-000001
e' stata inoltrata alla banca (ABI 05048, CAB 33401, c/c n. 000000004312).
Il file e' stato inviato da c.f.
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di registro e bollo
derivanti dalla registrazione telematica dei contratti di locazione di beni
immobili
Il versamento e' stato effettuato per conto di: c.f.

Li, 19/01/2017

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La banca ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/cointestatario del conto: c.f. _____
Importo addebitato, pari a Euro 396,00 con valuta 11-01-2017

Li, 19/01/2017

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 17011118210636666
NOME DEL FILE : RLI12000
TIPO DI DOCUMENTO : Esito versamento F24
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 11/01/2017 alle ore 18:21 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 17011118210636666 il file
RLI1200000003177906

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale :
cognome e nome : /

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 396,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

L1, 11/01/2017

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di GORGONZOLA
Codice Identificativo del contratto TM917T000134000WE

In data 11/01/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 17011118210636666 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da . e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 11/01/2017 al n. 000134-serie 3T
e codice identificativo TM917T000134000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 01/02/2017 al 31/01/2021 Data di stipula 10/01/2017
Importo del canone 15.000,00 n.pagine 6 n.copie 3
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.	CODICE FISCALE	RUOLO	__N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001.		__A__			__B__
002.		__A__			

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 300,00 Imposta di bollo 96,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A7 Rendita cat. 1207,22
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di MELZO Prov. MI
VIA E. TOTI 19

Li, 11/01/2017

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 17011118210636666
NOME DEL FILE : RLI12000000003177906
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	