

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento
n.11/2015 R.F.

Perizia di stima
Beni immobili

n. 9 lotti di vendita.

*o*o*o*o*o*o*

LOTTO 1 - Comune di Milano (MI) – Via Gadames n.100

*o*o*o*o*o*o*

Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756.** Categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 83,00 mq. escluso aree scoperte 81,00 mq., piano S1, rendita 534,53 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Unità immobiliare ubicata nel comune di Milano (MI), in Via Gadames n. 100 angolo Via privata Giovanni Battista Giorgini, facente parte di un fabbricato oggetto di ristrutturazione nel 2011, costituito da un piano interrato/seminterrato con destinazione posto auto/deposito/ufficio, e dai piani rialzato, primo e secondo ad uso abitativo. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Giorgini, da cancello elettrico, sull'area esterna comune pavimentata con masselli autobloccanti censita al mappale 704.

Pur avendo destinazione catastale ad appartamento, dai rilievi effettuati si ritiene che alcuni locali dell'unità immobiliare non abbiano i requisiti minimi di legge, quali i rapporti aeroilluminanti e le altezze interne minimi dei locali.

L'immobile, posto sostanzialmente al piano seminterrato è costituito da accesso da scaletta a nord (n.5 gradini), sul ballatoio di pertinenza, ubicato in posizione ribassata rispetto al piazzale esterno comune.

L'accesso dal ballatoio è diretto sul soggiorno con angolo cottura avente altezza interna di circa 3,00 mt., a sud vi è un piccolo corridoio dal quale disimpegno due locali aventi altezza di circa 3,05 mt., dotati di finestre in gola di lupo. Il locale a sud/est è dotata inoltre di finestra collegata direttamente con il soggiorno.

Il vano utilizzato quale bagno, ha altezza interna di circa 2,00 mt, lo stesso è ubicato

ad una quota sopraelevata, raggiungibile mediante scala interna e disimpegno aperto sul soggiorno, anche il bagno è dotato di finestra in gola di lupo.

Le finiture dell'appartamento sono normali. I pavimenti sono in ceramica per la totalità dei locali, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e delle pareti del bagno; i sanitari sono bianchi (lavabo-wc-bidet-doccia) con rubinetteria tipo miscelatori.

Le placche e i frutti dell'impianto elettrico sono di colore bianco; è presente l'impianto di videocitofono; il riscaldamento è centralizzato dotato di sistema di contabilizzazione con conta – chilocalorie, i terminali emissivi sono costituiti da termoconvettori predisposti per la produzione di aria calda nel periodo invernale ed aria fredda per il raffrescamento estivo; l'impianto idraulico è dotato di conta litri per l'acqua calda sanitaria. L'angolo cottura non è dotato di utenza gas ma è predisposto per piastra elettrica. I serramenti sono di legno con doppi vetri, privi di tapparelle o ante, dotati esternamente di griglie in ferro e zanzariere nella zona giorno.

Nei due locali a sud e nel bagno i serramenti posti in gola di lupo, sono di ferro, con vetro semplice, apertura a vasistas e inferriata esterna, si rileva che in corrispondenza degli stessi sono evidenti delle infiltrazioni con fluorescenza dell'intonaco.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato mentre le porte interne sono di colore bianco.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare se fosse un appartamento sarebbe di circa 79,00 mq. oltre 6,00 mq. di ballatoio pertinenziale esterno, la parametrizzazione dei locali è stata effettuata in relazione all'attuale destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente, essendo i locali a sud non abitabili, si determina una superficie commerciale complessiva di circa 49,20 mq. La scheda catastale e le planimetrie di progetto differiscono da quanto realizzato, in quanto:

- nel locale a sud/est, è stato realizzato sul perimetrale di confine a sud un vano rialzato di circa 0,80 mt. da terra, aventi le seguenti dimensioni: 1,38 mt. lunghezza x 0,94 mt.

larghezza x 2,23/2,34 mt. di altezza interna. Nel vano è stata posizionata la finestra in gola di lupo larga 1,00 mt. x 0,55 mt. di altezza. Inoltre nel locale è stata realizzata una finestra esposta sul soggiorno;

- nel locale a sud/ovest la finestra posta in gola di lupo è larga 1,85 mt. x 0,70 mt. di altezza, nella planimetria catastale e larga quanto la parete perimetrale.

- le altezze interne nel corridoio rialzato e nel bagno sono 2,00 mt. e non 2,10 mt.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale su cortile comune al mapp.704 e posti auto esterni ai mappali 751-752, muro divisorio sui mappali 514-395, muro perimetrale sul sub. 739, muro divisorio al sub. 731.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal signor Munno Giuseppe, e che il contratto di affitto è stata "tardivamente" registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Sportello di Cassano All'Ionio, in data 25 maggio 2016 (vedi allegato 6).

LOTTO 2 - Comune di Milano (MI) – Via Alessandro Stradella n. 9/A

*o*o*o*o*o*

Lastrico solare - Identificativo catastale

□ **C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746.** Categoria lastrico solare, consistenza 94,00 mq, piano 1.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Lastrico solare ubicato nel comune di Milano (MI), in Via Alessandro Stradella n. 9/A, facente parte di un fabbricato realizzato negli anni 50 recentemente ristrutturato e ampliato, costituito dai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo.

L'unità ha accesso dalla Via Stradella, percorrendo in successione, il portone del fabbricato al mappale 511, la corte al mappale al 164, e la corte comune coperta censita al C.F. fg.316 mapp.510 sub.724.

Il lastrico, avente superficie catastale di 94,00 mq., posto al piano primo, è costituito da una soletta piana dotata di guaina bituminosa, sovrastante le unità immobiliari al piano terra censite ai sub.718-719. Dalla visione dei luoghi si riscontra che attualmente l'accesso non è possibile, in quanto non vi sono scale di accesso.

Confini da nord in senso orario: fabbricati e aree di pertinenza ai mappali 144-506-146, area comune al mapp.724, fabbricato al mappale 162.

*o*o*o*o*o*

Comune di Meda - Via Pietro Orsi n.9

Unità immobiliari facenti parte del Condominio Medacentro A

Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato, denominato Condominio Medacentro A, realizzato nei primi anni 2000, ubicato in zona semicentrale del Comune di Meda lungo la Via Pietro Orsi, in prossimità della stazione ferroviaria.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati ad uso box/depositi/cantine, un piano terra commerciale (si rilevano le seguenti destinazioni: negozio, asilo, bar, assicurazione, autoscuola, dentista, ecc.), e dai piani 1-2-3-4 con destinazione abitativa.

LOTTO 3 - Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Negozio – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 3.** Categoria C/1, classe 3, consistenza 69,00 mq, superficie catastale: totale 79,00 mq., piano T, rendita 1.503,82 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Negozio al piano terra, con accesso da nord dalla corte interna del Condominio Medacentro A, avente vetrine esposte a nord e a sud, attualmente suddiviso da pareti in cartongesso, così di seguito descrivibile: accesso nella piccola sala di attesa con

ripostiglio, corridoio centrale dal quale disimpegnano, locale caldaia a gas, ampio locale con accesso a piccolo bagno turco, bagno con disimpegno dotato di wc, doccia, attacchi lavandino.

I locali dell'unità immobiliare (ex estetista, parrucchiera), sono stati modificati in relazione all'attività esercitata dal precedente locatore, si rilevano:

- per ognuno dei due locali vi sono n.2 punti a pavimento di scarico e carico acqua calda e fredda;
- il corridoio è controsoffittato, si rileva la predisposizione per la posa di faretti e un impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- il centralino elettrico posto all'ingresso è stato realizzato con predisposizioni delle varie utenze ove erano esercitate le attività, o dove sono/erano l'impianti (vedi: generale, caldaia, doccia solare, bagno turco, ecc.);
- vi è un locale ad uso bagno turco, ove sono state rimosse in parte alcune piastrelle ed il rubinetto;
- nel bagno non sono presente il lavandino e i rubinetti.

Il negozio ha altezza interna (ove non controsoffittato) di circa 3,17 mt., le pareti dei locali posti lungo il disimpegno non sono a tutt'altezza in quanto di circa 2,27 mt., i pavimenti dei locali sono in parquet prefinito di colore bianco, nel bagno i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, i serramenti sono in alluminio con doppi vetri, le porte interne non sono presenti, l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas e termosifoni in ghisa attualmente presenti solo nel bagno, all'interno del bagno vi è il contaltri dell'acqua fredda, l'impianto elettrico è dotato di centralino con frutti di colore bianco. Il negozio necessita di opere di manutenzioni interne, inerenti gli impianti, i serramenti interni, i pavimenti/rivestimenti, gli intonaci.

L'unità immobiliare non risulta essere occupata.

La superficie totale commerciale parametrata del negozio è di circa 79,00 mq.

Confini da nord in senso orario negozio: muro perimetrale corte comune, bar al sub.701, negozio sub.4, area comune fabbricato al mappale 365.

*o*o*o*o*o*

Le autorimesse e il deposito di seguito descritti, hanno accesso e uscita dalle due distinte rampe poste lungo la Via Pietro Orsi, si constata che gli stessi non sono occupati.

LOTTO 4 - Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Box – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 122.** Categoria C/6, classe 4, consistenza 16,00 mq, superficie catastale: totale 18,00 mq., piano S2, rendita 49,58 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Autorimessa singola avente superficie commerciale di circa 18,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di basculante manuale in lamiera, pavimento in calcestruzzo lisciato con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle), doppia finestra (in gola di lupo) con serramento di ferro.

L'autorimessa, in buone condizioni di manutenzione è situata al secondo piano interrato del complesso Medacentro A.

Confini da nord in senso orario: corsello comune sub.1, box al sub.121, muro perimetrale – gola di lupo, box al sub.123.

LOTTO 5 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Box – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 126.** Categoria C/6, classe 4, consistenza

12,00 mq, superficie catastale: totale 14,00 mq., piano S2, rendita 37,18 €.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Autorimessa singola avente superficie commerciale di circa 14,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di basculante manuale in lamiera, pavimento in calcestruzzo liscio con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle).

L'autorimessa, in buone condizioni di manutenzione è situata al secondo piano interrato del complesso Medacentro A.

Confini da nord in senso orario: corsello comune sub.1, box al sub.127, corsello comune sub.1, corsello comune sub.1.

Si rileva che all'interno del box sono depositati dei materiali edili.

LOTTO 6 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9

~~*~*~*~*~*

Box – Identificativo catastale

□ **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 146.** Categoria C/6, classe 4, consistenza 26,00 mq, superficie catastale: totale 28,00 mq., piano S2, rendita 80,57 €.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Ampia autorimessa avente superficie commerciale di circa 28,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di basculante manuale in lamiera, pavimento in calcestruzzo liscio con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle).

L'autorimessa, in buone condizioni di manutenzione è situata al secondo piano interrato del complesso Medacentro A.

Confini da nord in senso orario: box al sub.147, corsello comune sub.1, box al sub.145, magazzino al sub.144.

LOTTO 7 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Box – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 153.** Categoria C/6, classe 4, consistenza 16,00 mq, superficie catastale: totale 18,00 mq., piano S2, rendita 49,58 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Autorimessa singola avente superficie commerciale di circa 18,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di basculante manuale in lamiera, pavimento in calcestruzzo liscio con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle), doppia finestra (in gola di lupo) con serramento di ferro, si rileva che una finestra è priva di vetro.

L'autorimessa, in buone condizioni di manutenzione è situata al secondo piano interrato del complesso Medacentro A.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale – gola di lupo, box al sub.154, corsello comune sub.1, box al sub.152.

Si rileva che all'interno del box sono depositati dei materiali edili.

LOTTO 8 - Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Box – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 158.** Categoria C/6, classe 4, consistenza 16,00 mq, superficie catastale: totale 17,00 mq., piano S2, rendita 49,58 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Autorimessa singola avente superficie commerciale di circa 18,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di basculante manuale in lamiera, pavimento in

calcestruzzo liscio con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle), doppia finestra (in gola di lupo – si rileva che un vetro non è presente) con serramento di ferro.

L'autorimessa, in buone condizioni di manutenzione è situata al secondo piano interrato del complesso Medacentro A.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale – gola di lupo, box al sub.159, corsello comune sub.1, box al sub.157.

Si rileva che all'interno del box sono depositati dei materiali edili.

LOTTO 9 - Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9

*o*o*o*o*o*

Deposito – Identificativo catastale

- **C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 144.** Categoria C/2, classe 1, consistenza 61,00 mq, superficie catastale: totale 65,00 mq., piano S2, rendita 91,36 Euro.

Unità immobiliare in piena proprietà.

Il deposito ha superficie commerciale di circa 65,00 mq., con altezza interna pari a 2,50 mt., dotata di porta d'accesso in lamiera tipo REI, pavimento in calcestruzzo liscio con finitura del tipo industriale, pareti in blocchi di calcestruzzo, plafone con lastre prefabbricate in cemento armato (tipo predalle), quattro finestre (in gola di lupo) con serramento di ferro. Il deposito, in buone condizioni di manutenzione, è situato al secondo piano interrato del complesso Medacentro A, non ha accesso carrabile direttamente dal corsello del garage, in quanto è raggiungibile dalle parti comuni quali il vano scale e l'ascensore (a loro volta collegate al corsello) .

Confini da nord in senso orario: deposito al sub.149, box ai subb.146-145, disimpegno comune al sub.1, muro perimetrale – gola di lupo.

3 – Pratiche edilizie fabbricati (allegato 3/A-3/B-3/C)

Comune di Milano - Via Privata Gadames n.100.

Comune di Milano, Via Privata Gadames n.100- (ALLEGATO 3/A)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, si riscontrano le seguenti pratiche edilizie interessanti l'unità immobiliare censita al **C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756.**

- a) **LICENZA PER OPERE EDILIZIE** n. 1239, rilasciata dal Comune di Milano in data 30 aprile 1958, ai n. 231261/50536-57.
- b) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**, presentata in data 30 luglio 2004 n. 820.185/2004-0 di protocollo generale, pratica edilizia n.6286/04, comportante anche modifiche di destinazione d'uso.
- c) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE (successivamente ritirata)**, presentata in data 11 marzo 2005 n.162281/2005 P.G. - Progr. 2237/05, alla DIA del 30 luglio 2004.
- d) **Autorizzazione alla ripresa dei lavori** datata 02/02/2006, protocollata in data 06/02/2006 n.106918/2006 P.G., **inerenti la DIA** presentata in data 11 marzo 2005 n.162281/2005 P.G. successivamente ritirata.
- e) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 2 agosto n. 782675/2005 P.G., alla DIA del 30 luglio 2004;
- f) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 16 ottobre 2006 n. 970128/2006 P.G. - Progr. 8447/2006, in Variante alla D.I.A PG. 782675/2005 del 2 agosto 2005.
- g) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 14 maggio 2007 n. 439056/2007 P.G. - Progr. 4088/2007, in Variante alla D.I.A. PG. 970128/2006 del 16 ottobre 2006.
- h) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 14

giugno 2007 n.545550/2007 P.G. - Progr. 5217/2007, in Variante alla D.I.A. in data 14 maggio 2007 n.439056/2007 P.G - Progr. 4088/2007

i) DIFFIDA DA PARTE DEL COMUNE DI MILANO ALLA DITTA FALLITA, DALL'ESEGUIRE LE OPERE, RELATIVE ALLE PRATICHE SOPRA CITATE, datata 30/08/2007, protocollata in data 06/09/2007 n.788346/2006 P.G.

l) Sentenza del TAR – Registro Ordinanze: 332/08 – Registro Generale: 161/2006. Visto il ricorso della società fallita annulla il provvedimento di sospensione a costruire emesso dal Comune di Milano del 30/08/2007, protocollata in data 06/09/2007 n.788346/2006 P.G.

m) DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA', presentata in data 30 aprile 2009 n.339598/2009 P.G. - Progr. 5217/2007, in Variante alla D.I.A. in data 14 maggio 2007 n.439056/2007 P.G - Progr. 4088/2007.

Si allegano i certificati di conformità degli impianti: ascensore, gas; riscaldamento e raffrescamento, elettrico parti comuni, elettrico sub.756 ex 732.

Con lettera del 11/05/2009 l'Ufficio Tecnico rispondeva in merito alla richiesta di abitabilità, negandola di fatto per le seguenti motivazioni:

- La comunicazione di fine lavori è stata effettuata oltre i termini dell'art.15.2 del DPR 380/2001.
- Ai sensi dell'art.46 del DPR 445/2000 non risultano allegata la fotocopia della carta di identità del Direttore Lavori;
- Nella ricevuta di variazione catastale non risultano presenti tutti subalterni, oltre ad esserci diverse incongruenze:
 - a. Sul posto auto al sub.750 risultano esserci altri due accatastamenti sub.751-754;
 - b. I sub.711 è stato denunciato quale ufficio e non come abitazione;

- c. Il sub.713 è stato denunciato quale abitazione e non come ufficio;
- d. Quanto denunciato nel sub.722 non corrisponde alle DIA;
- e. Occorrono le schede catastali dei sub.714-715;
- Non risultano allegate le schede di conformità dell'impianto elettrico dei sub.744-712;
- Occorrono chiarimento in merito alla tipologia degli impianti di riscaldamento e a gas.
- Occorrono le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico sanitario di ogni unità.
- Occorre l'attestato di certificazione energetica.

Pagamento oneri concessori

Con lettera del 01/12/2008 il Comune di Milano, chiede alla società fallita il pagamento dell'importo di 9.725,00 €, quale saldo della seconda rata dei costi di costruzioni. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Milano tale importo non risulta essere stato pagato.

Diffomità urbanistiche e catastali.

Unità immobiliare, non conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, non avente i requisiti di abitabilità alla destinazione quale appartamento, in quanto i due locali destinati a camere non rispettano i requisiti minimi di legge dei rapporti aeroilluminanti.

L'unità è costituita da ballatoio esterno di pertinenza, soggiorno con angolo cottura, disimpegno rialzato aperto sul soggiorno collegato al bagno, due locali dotati di finestra a vasistas in gola di lupo.

La scheda catastale e le planimetrie di progetto differiscono da quanto realizzato, in quanto:

- nel locale a sud/est, è stato realizzato sul perimetrale di confine a sud un vano rialzato

di circa 0,80 mt. da terra, aventi le seguenti dimensioni: 1,38 mt. lunghezza x 0,94 mt. larghezza x 2,23/2,34 mt. altezza interna. Nel vano è stata posizionata la finestra in gola di lupo larga 1,00 mt. x 0,55 mt. di altezza.

- nel locale a sud/est vi è una finestra esposta sul soggiorno;
- nel locale a sud/ovest la finestra in gola di lupo è larga 1,85 mt. x 0,70 mt. di altezza, non è come indicato, larga quanto tutta la parete perimetrale.
- le altezze interne nel corridoio rialzato e nel bagno sono 2,00 mt. e non 2,10 mt.

Si precisa che, la planimetria catastale allegata alla richiesta di agibilità (del 30/04/2009) ex sub.732 ora sub.756 a seguito variazione catastale del 11/07/2011, riporta delle destinazioni differenti da quelle indicate nell'attuale planimetria catastale, in quanto il soggiorno e la camera ad ovest erano un ufficio, la camera ad est era un bagno, l'attuale bagno era un vano aperto senza destinazione.

Non si rilevano pratiche edilizie in merito a tale variazione di destinazione d'uso, riscontrando inoltre delle ulteriori difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

La destinazione urbanistica dell'ultima pratica edilizia presentata (DIA Progr. 5217/2007 datata 14/06/2007 PG 545550/2007), identifica l'unità al sub.735 quale immobile a destinazione produttiva, costituito da ingresso sul locale produttivo (ora soggiorno con angolo cottura), un locale produttivo a sud/ovest (ora utilizzato quale camera), un ampio bagno a sud/est (ora utilizzato quale camera), un ripostiglio (ora utilizzato quale bagno), e un altro ripostiglio ora costituito da un vano rialzato aperto sul soggiorno.

*o*o*o*o*o*

Comune di Milano - Via Stradella 9/a

Comune di Milano, Via Stradella 9/a - (ALLEGATO 3/B)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, si

riscontrano le seguenti pratiche edilizie interessanti l'unità immobiliare (lastrico solare) - censita al **C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746**

- a) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**, presentata in data 08 marzo 2001 n. P.G. 8632176/2001 di protocollo generale, pratica edilizia RI 13825/2001, ristrutturazione fabbricato.
- b) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 08 aprile 2002 n. P.G. 12.768.176 di protocollo generale, pratica edilizia RI 18176.
- c) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE**, presentata in data 19 febbraio 2002, n.8632.176/2003 P.G. - pratica edilizia n. 588/2003, variante in corso d'opera per recupero sottotetto.
- d) **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORE, RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, presentata in data 2 maggio 2008, n.364638/2008 P.G.
- e) **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**, presentato in data 4 dicembre 2014 n. 739835/2014 P.G., pratica edilizia n. 21833/2014. Maggiore estensione ballatoio presente nel corpo alto a tutti i piani dell'edificio.

Ho ritenuto opportuno allegare (vedi allegato 3), la relazione effettuata dall'Ufficio Tecnico di Milano del 18/08/2014, e la Conferenza dei Servizi del 16/01/2015, ove si indicano una serie di non conformità dello stato di fatto rispetto alle pratiche edilizie depositate, con conseguente richiesta di documentazione integrativa, non interessanti nello specifico l'unità immobiliare oggetto di stima censita al C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746.

A seguito di esposto effettuato da un'confinante, in data 15/07/2003 PG.28.615.173/2003, e successivo sopralluogo effettuato in data 29/07/2003 dall'Ufficio Tecnico di Milano, il tecnico relazione in merito alla copertura del corpo di fabbrica al piano terra (lastrico solare sub.746), adibito a residenza, che si sviluppa lungo il confine con l'esponente, essendo un sottotetto s.p.p. non necessita verifica ai

sensi dell'art.27.2 del R.E. (verifica dei 60°).

Preciso che il subalterno 746 è un lastrico solare, di fatto è la copertura piana dei sottostanti appartamenti censiti ai subalterni 718-719.

La destinazione urbanistica dell'area ove posto il sub.746 è la seguente (vedi allegato 4): - Zona 2 D del quadrante di PGT, Art.2 Ambito di applicazione: TRF tessuto urbano di recente formazione, Tessuti urbani compatti a cortina (art.15.2), Fattibilità geologica: F2 fattibilità geologica con modeste limitazioni (art.20.6.A), Allegato 2 – Carta di attribuzione del giudizio di stima sintetico: sensibilità paesaggista molto alta,

*o*o*o*o*o*

Comune di Meda (MB), Via Pietro Orsi n.9 - (ALLEGATO 3/C)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meda, si riscontrano le seguenti pratiche edilizie interessanti le unità immobiliari censite al C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-122-126-144-146-153-158, facenti parte del Complesso Medacentro A.

**- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE N.397/1996
Prot. N.22422 del 23.10.1997**

Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie, Programma di intervento con A.D.P., edificio ad uso residenziale e commerciale.

**- VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA N.397/1996 Prot. N.22422 del
06.03.1998**

Voltura Concessione Edilizia n. 397/96 del 23.10.1997, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] inerente l'esecuzione del Programma di intervento con A.D.P.

- PRATICA EDILIZIA N.429/1998 Prot. N.25644 del 26.01.1999

Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie, Variante alla Concessione Edilizia n. 397/96 del 23.10.1997 – Programma di intervento con A.D.P.

- **PRATICA EDILIZIA N.532/1999 Prot. N.31444 del 31.03.2000**
Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie, Variante alla Concessione Edilizia n. 397/96 del 23.10.1997 – Programma di intervento con A.D.P.
- **CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI C.P.I. – pratica n.334472/2681**
in data 05.12.2003. Protocollato al n. 2617 in data 28.01.2004 dal Comune di Meda.
- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA', fabbricato Corpo A, rilasciata in data 23.04.2004.**

Pratica relativa al solo negozio al piano terra censito al C.F. Fg.23 mapp.365 sub.3

- a) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.494/2000 DEL 29.12.2000, prot.30452.**
Formazione nuovi tavolati, Concessione per l'Esecuzione di Opere Edilizie.
- b) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** rilasciata in data 26.02.2001

*o*o*o*o*o*

4 - Provenienze beni immobili - iscrizioni e trascrizioni contro

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare, di competenza, quali Milano 1, Milano 2, si evidenziano le seguenti note di trascrizione e iscrizioni. Si rimanda all'allegato 5, per la lettura integrale delle note di trascrizione/iscrizione.

*o*o*o*o*o*

Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2

Beni immobili ubicati nel **Comune di Meda (MB), Via Pietro Orsi n.9, censiti al C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-122-126-144-146-153-158**, facenti parte del Complesso Medacentro A.

*o*o*o*o*o*

Trascrizione a favore

Atto di provenienza

- **Atto tra vivi, permuta, trascritto il 24/04/2008 al n.54335 di reg. part. e al n.30189 di reg. gen.**

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni **3-144-122-146-153-158-134-34-135-136.**

Nell'allegato 5 si riporta copia della nota di trascrizione, ove sono indicate patti, condizioni, servitù, ecc.

*o*o*o*o*o*

Si riportano le ipoteche non cancellate.

- **Ipoteca volontaria. Contratto di sostituzione di immobili concessi in garanzia ipotecaria. Apertura di credito, iscritta il 28/04/2008 al n.13586 di reg. part. e al n.55060 di reg. gen., a favore [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di 5.940.000,00 €, Capitale 3.300.000,00 €.**

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-34-144-122-146-153-158-134-135-136-126.

Si segnala le seguenti note:

- Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni, iscritta il 20/12/2010 al n.26631 di reg. part. e al n.155186 di reg. gen.

Sono oggetto di restrizione le seguenti unità immobiliari:

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 34-134-135.
- Annotazione a Iscrizione – Rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecario in conto corrente, iscritta il 18/04/2012 al n.6217 di reg. part. e al n.39269 di reg. gen.

Riporto quanto indicato nel quadro D dell'annotazione.

“IN FORZA DELL'ANNOTANDO ATTO LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA PATTUIVANO CHE LA LINEADI CREDITO A SUO TEMPO CONCESSA ERA DA INTENDERSI, AL 30 MARZO 2012, PARI A EURO 178.000 CENTOSETTANTOTTOMILA CON DURATA FISSATA FINO AL 30 APRILE 2012 E CHE LA STESSA DOVRA' ESSERE TOTALMENTE ESTINTA ENTRO TALE DATA. LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA CONCORDAVANO CHE A DECORRERE DAL 30 MARZO 2012 IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALL'AFFIDAMENTO SARA' PARI AL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PREVISTO IN CONTRATTO MAGGIORATO DI 3,00 (TRE/00) PUNTI PERCENTUALI E CHE, DALLA MEDESIMA DATA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI E COMUNQUE IL TUTTO NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA DICHIARAVANO CHE L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUIVA NOVAZIONE ALCUNA DEL PRECEDENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA, DI CUI CONFERMAVANO, PER QUANTO OCCORRA, TUTTE LE OBBLIGAZIONI, LE PATTUIZIONI, LE CONDIZIONI E LE GARANZIE GIA' ASSUNTE E NON DIVENUTE INCOMPATIBILI CON LE MODIFICHE APPORTATE DALL'ANNOTANDO ATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VALIDITA' DELLE IPOTECHE PRECEDENTEMENTE ISCRITTE. AL FINANZIAMENTO VENIVA APPLICATA LA COMMISSIONE SUL FIDO ACCORDATO NELLA MISURA DELLO 0,30% (ZERO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) TRIMESTRALE. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DELL'ANNOTANDO ATTO NONCHE' DEGLI ATTI E FORMALITA' RELATIVI E CONSEGUENTI, SI RICHIAMANO LE DISPOSIZIONI DELLE LEGGI SUL CREDITO FONDIARIO DEL DPR 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.”

- **Annotazione a Iscrizione – Rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecario in conto corrente**, iscritta il 10/04/2013 al n.4901 di reg. part. e al n.33169 di reg. gen.

Riporto quanto indicato nel quadro D dell'annotazione.

“SI RIPORTANO LE PRINCIPALI CLAUSOLE DEL CONTRATTO: "ART. 1 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA: - RICONOSCONO CHE L'ATTO DI RINEGOZIAZIONE STIPULATO IN DATA 30 MARZO 2012, IL QUALE PREVEDEVA IL RIMBORSO IN UN'UNICA SOLUZIONE, DA EFFETTUARSI ENTRO E NON OLTRE IL 30 APRILE 2012, NON E' STATO ONORATO; - CONFERMANO CHE IN FORZA DEL PREDETTO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO LA PARTE CORRENTISTA RISULTA AD OGGI DEBITORE DELLA SOMMA DI EURO 178.000,00 (CENTOSETTANTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD INTERESSI; - PATTUISCONO CHE LA NUOVA SCADENZA PER IL RIMBORSO TOTALE DEL FINANZIAMENTO VENGA FISSATA AL 30 GIUGNO 2013. ART. 2 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA CONCORDANO CHE A DECORRERE DA OGGI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALL'AFFIDAMENTO SARA' PARI AL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PREVISTO IN CONTRATTO MAGGIORATO DI 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI PERCENTUALI E CHE, DALLA MEDESIMA DATA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI. ART. 3 IN

CONSEGUENZA DEL SUDDETTO ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE LA BANCA, AGLI EFFETTI DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE, ELEGGE DOMICILIO IN SONDRIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI PIAZZA QUADRIVIO N. 8, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL T.U.. PARIMENTI LE PARTI, AI SENSI DELL'ART. 28 DEL C.P. C., CONVENGONO CHE PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE OCCASIONATE DALLE PRESENTI OPERAZIONI DI MUTUO SARA' COMPETENTE ESCLUSIVAMENTE IL FORO DI SONDRIO, SALVA, BENINTESO, LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL C. P.C.. ART. 4 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA DICHIARANO CHE IL PRESENTE ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE ALCUNA DEL PRECEDENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA, DI CUI CONFERMANO, PER QUANTO OCCORRA, TUTTE LE OBBLIGAZIONI, LE PATTUZIONI, LE CONDIZIONI E LE GARANZIE GIA' ASSUNTE E NON DIVENUTE INCOMPATIBILI CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL PRESENTE ATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VALIDITA' DELL'IPOTECA PRECEDENTEMENTE ISCRITTA. LA PARTE MUTUATARIA RIPETE E CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DICHIARATA NEI SOPRA RICHIAMATI CONTRATTI DI MUTUO. EVENTUALI CAMBIAMENTI DI DOMICILIO DELLA PARTE MUTUATARIA E DEGLI EVENTUALI GARANTI NON AVRANNO EFFETTO NEI CONFRONTI DELLA BANCA FINO A CHE NON SIANO STATI ALLA STESSA SEGALATI A MEZZO RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO. AL FINANZIAMENTO VIENE APPLICATA LA COMMISSIONE SUL FIDO ACCORDATO NELLA MISURA DELLO 0,40% (ZERO VIRGOLA QUARANTA PER CENTO) TRIMESTRALE." AI FINI DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI RICHIAMANO GLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601."

*o*o*o*o*o*o*

- **Ipoteca volontaria. Contratto di sostituzione di immobili concessi in garanzia ipotecaria. Apertura di credito, iscritta il 28/04/2008 al n.13587 di reg. part. e al n.55061 di reg. gen., a favore [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di 846.000,00 €, Capitale 470.000,00 €, interessi 376.000,00 €.**

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-34-144-122-146-153-158-134-135-136-126.

Si segnala le seguenti note:

- Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni, iscritta il 20/12/2010 al n.26631 di reg. part. e al n.155186 di reg. gen.

Sono oggetto di restrizione le seguenti unità immobiliari:

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 34-134-135.

*o*o*o*o*o*

Si riporta l'ipoteca cancellata

- **Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 27/04/2012 al n.7148 di reg. part. e al n.43036 di reg. gen., a favore** [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di 11.000,00 €, Capitale 6.499,86 €.

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-122-126-144-146-153-158.

Cancellazione totale trascritta con Annotazione in data 27/04/2012, al n.15610 di Reg. Part. e al n.116271 di Reg. Gen.

*o*o*o*o*o*

Trascrizioni contro

- **Verbale Pignoramento Immobili, trascritto il 24/12/2014 al n.77388 di reg. part e al n.113209 di reg. gen.**

Trascrizione a favore Condominio Medacentro con sede in Meda (MB).

Elenco immobili oggetto della trascrizione

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-122-126-144-146-153-158.

*o*o*o*o*o*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, emessa dal Tribunale di Sondrio in data 06/08/2015 al numero di repertorio 11/2015, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
Trascritta il 22/09/2015 al n.59796 di reg. part. e al n.917271 di reg. gen.

Elenco immobili oggetto della trascrizione:

Comune Meda (MB) Via Pietro Orsi n.9 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterni 3-122-126-144-146-153-158.

*o*o*o*o*o*

Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 1 (vedi allegato 5)

Bene immobile ubicato nel **Comune di Milano, in Via Gadames n.100, censito al C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756.**

*o*o*o*o*o*

Trascrizione a favore

Atto di provenienza

- **Atto tra vivi, compravendita, trascritto il 03/05/2005 al n. 16895 di reg. part. e al n. 30080 di reg. gen.**

Comune Milano, Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 90 mappale 295-340-385 (fabbricato ante ristrutturazione)

Si riporta quanto indicato nel quadro D della trascrizione

“SI PRECISA CHE L'IMMOBILE CON PROGRESSIVO 1.1, DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, E' POSTO AI PIANI T-1-2-SI. LO STABILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO GODE DI UNA SERVITU' ATTIVA PERPETUA PER IL MANTENIMENTO DI DUE FINESTRE CON AFFACCIO SULLA PROPRIETA' LIMITROFA AVENTE ACCESSO DA VIA GADAMES N. 98, COME RISULTA DALLA SCRITTURA PRIVATA IN DATA 17 MARZO 1959 N. 26074 DI REPERTORIO IN AUTENTICA DEL DOTTOR CAMILLO SESSA, NOTAIO IN MILANO, TRASCRISSA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CON NOTA IN DATA 25 MARZO 1959 NN. 14291/11566. IL PREZZO VENIVA DICHIARATO IN ATTO INTERAMENTE VERSATO E QUIETANZATO. QUANTO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO ERA PERVENUTO ALLA SOCIETA' VENDITRICE DALLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] IN FORZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE ESPROPRIATO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 9 GENNAIO 2004 N. 37 ESECUZIONI CIVILI E N. 33/2004 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MILANO, ATTI GIUDIZIARI IL 19 GENNAIO 2004 AL N. 869 SERIE 44, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 1 CON NOTA IN DATA 31 GENNAIO 2004, AI NUMERI 5980/3525. A SUA VOLTA LA SOCIETA' "[REDACTED] [REDACTED] SI ERA RESAPROPRIETARIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO IN FORZA DI

ACQUISTO DEL TERRENO CON ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 15 OTTOBRE 1956 N.11879/4989 DI REPERTORIO A ROGITO DEL DOTTOR GIANCARLO SESSA, NOTAIO IN SARONNO, IVI REGISTRATO, ATTI PUBBLICI, IL 29 OTTOBRE 1956 AL N. 432 VOL. 79, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CON NOTA IN DATA 9 NOVEMBRE 1956 AI NN. 42332/35619. IN TALE ATTO SI DICHIARAVA CHE IL TERRENO ERA ATTRAVERSATO DALLA ROGGIA MELLERIO CON DIRITTO ALLO SCORRIMENTO DELLE ACQUE E CON DIRITTO DI TOMBINATURA ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE. LA PARTE VENDITRICE NEL PRESTARE GARANZIA PER TUTTI I CASI DI EVIZIONE A' SENSI DI LEGGE DICHIARAVA CHE QUANTO VENDUTO ERA DI SUA PIENA PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA', NON GRAVATO DA PESI, IPOTECHE, ONERI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ADECEZIONE DELLA CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI VINCOLI SUL TERRENO INEDIFICATO, STIPULATA CON ATTO IN DATA 10 SETTEMBRE 1959 N. 26618 DI REPERTORIO IN PRIMA AUTENTICA E IN DATA 21 SETTEMBRE 1959 N. 26664 DI REPERTORIO IN SECONDA AUTENTICA DEL DOTTOR [REDACTED] NOTAIO IN SARONNO, REGISTRATO A MILANO - ATTI PRIVATI - IN DATA 25 SETTEMBRE 1959 AL N. 2885 VOL. 5875, E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CON NOTA IN DATA 29 SETTEMBRE 1959 N. 42970 REGISTRO GENERALE."

*o*o*o*o*o*

- **Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritto il 12/02/2007 al n. 6257 di reg. part. e al n. 10861 di reg. gen.**

Comune Milano, Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 90 mappale 395 fondo dominante e mappale 385 fondo servente.

Si riporta quanto indicato nel quadro D della trascrizione, a costituzione delle servitù e degli accordi condominiali.

"CON IL TRASCRIVENDO ATTO VENIVANO COSTITUITE A CARICO DEL MAPPALE 395 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE [REDACTED] ED A FAVORE DEL MAPPALE 385 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] UNA SERVITU' DI LUCI IN FORZA DELLA QUALE IL FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 385 POTRA' MANTENERE UNA PARETE DI VETRO DELL'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) SUL LATO EST DEI BALCONI POSTI ALPIANO PRIMO E SECONDO DEL LATO CORTILE E AL PIANO PRIMO DEL LATO SU VIA GADAMES; L'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) DOVRA' ESSERE CALCOLATA A PARTIRE DALLA SOLETTA DEL PAVIMENTO DEGLI STESSI BALCONI; IL TUTTO IN MODO DA CONSENTIRE IL PASSAGGIO DI LUCE MA NON LA VISUALE SUL MAPPALE 395; - UNA SERVITU' DI SPORTE E LUCE IN MODO CHE LE FINESTRE POSTE SUL LATO OVEST DEL FABBRICATO SERVENTE CHE SI TROVANO NEI LOCALI ADIBITI BAGNO E CUCINA, NON POSSANO ESSERE AMPIATE NE' MODIFICATE E NON POSSANO ESSERVI FATTI BALCONI. IL

TUTTO SECONDO L'ATTUALE SITUAZIONE DI FATTO. VENIVANO COSTITUITE A CARICO DEL MAPPAL 385 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] E A FAVORE DEL MAPPAL 395 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE [REDACTED] - UNA SERVITU' DI DISTANZA DI ALMENO UN METRO TRA I BALCONI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO SUL LATO CORTILE, A NORD, IN ANGOLO EST DEL FABBRICATO SERVENTE E IL CONFINE CON IL LATO OVEST DEL FONDO DOMINANTE; - UNA SERVITU' DI DISTANZA DI ALMENO UN METRO E MEZZO TRA IL BALCONE POSTO AL PIANO PRIMO SUL LATO VIA GADAMES, A SUD, IN ANGOLO EST DEL FABBRICATO SERVENTE E IL CONFINE CON IL LATO OVEST DEL FONDODOMINANTE. IL TUTTO SECONDO L'ATTUALE SITUAZIONE DI FATTO. LE SIGNORE [REDACTED] INOLTRE ACCETTAVANO LA REALIZZAZIONE DEL TERZO PIANO FUORI TERRA COSTRUITO DALLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] SUL FABBRICATO DI SUA PROPRIETA' INSISTENTE SUL MAPPAL 385 MEDIANTE IL RECUPERO DEL RELATIVO PIANO SOTTOTETTO, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA. IN PROPOSITO RICONOSCEVANO CHE IL MEDESIMO ULTERIORE PIANO ABITATIVO È STATO REALIZZATO IN CONFORMITA' ALLE TAVOLE DI PROGETTO AI NN. 9 E 11 CHE SI TROVANO ALLEGATE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE PRESENTATA AL COMUNE DI MILANO IN DATA 2 AGOSTO 2005 N.782675/2005 DI PROTOCOLLO GENERALE, RICONOSCENDO ALTRESI' CHE NELLA REALIZZAZIONE DELLO STESSO ULTIMO PIANO È STATA RISPETTATA LA DISTANZA MINIMA DI TRE METRI TRA LA PARETE EST ESTERNA DEL SOPRALZO E IL CONFINE CON LA LORO PROPRIETA'. TRATTANDOSI DI COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE E DI ACCORDI TRA PROPRIETA' LIMITROFE, TRA LE PARTI NON È CONVENUTO ALCUN CORRISPETTIVO, STANTE L'INTERESSE RECIPROCO A PERFEZIONARE IL PRESENTE ATTO.”

*o*o*o*o*o*

- Atto tra vivi, compravendita, trascritto il 27/03/2007 al n. 12869 di reg. part. e al n. 22310 di reg. gen.

Comune Milano, Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

Con questo atto sono stati definiti degli accordi condominiali, inerenti l'uso delle parti comuni, riportati negli atti di vendita.

Si riporta quanto indicato nel quadro D della trascrizione.

“ *Omissis* LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE RELATIVAMENTE AI BENI COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE: - CON IL SUB. 701 È STATO INDIVIDUATO L'ACCESSO PEDONALE E L'ATRIO AL PIANO TERRA; - CON IL SUB. 703 SONO STATI INDIVIDUATI IL VANO SCALA, I PIANEROTTOLI, I CORRIDOI ED IL VANO ASCENSORE DI CIASCUN PIANO;- CON IL SUB. 704 È STATA INDIVIDUATA L'AREA NUDA CORTILIZIA; - CON IL SUB. 733 È STATO INDIVIDUATO IL LOCALE MACCHINE PER IL RISCALDAMENTO E IL CONDIZIONAMENTO; - CON I SUBB. 734, 736 E 746 SONO STATI INDIVIDUATI I CORRIDOI

COMUNI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO; - CON IL SUB. 749 È STATO INDIVIDUATO IL LOCALE IMMONDEZZAIO AL PIANO SEMINTERRATO. PER EFFETTO DEL PRESENTE ATTO SI CREANO LE SERVITU' CONDOMINIALI PER DESTINAZIONE EX ART. 1062 DEL CODICE CIVILE LE FACCIATE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NON POTRANNO ESSERE MODIFICATE, NÉ SULLE STESSE POTRANNO ESSERE APPOSTI APPARECCHI O ANTENNE PARABOLICHE, ED IN GENERE NESSUNA APPARECCHIATURA CHE POSSA LEDERE L'ESTETICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, FATTA ECCEZIONE PER GLI APPARECCHI PER LA CLIMATIZZAZIONE. RELATIVAMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI CHE SI AFFACCIANO SU VIA GIORGINI, LE TENDE ESTERNE PER IL SOLE, I VASI DA FIORI E LE LUCI ESTERNE DOVRANNO ESSERE TUTTE UGUALI COSC, COME SCELTE DAL PROGETTISTA. L'AREA NUDA CORTILIZIA NONCHE OGNI ALTRO ENTE COMUNE NECESSARIO AL PASSAGGIO DOVRÀ ESSERE DAI CONDOMINI MANTENUTA SGOMBRA DA PERSONE O VEICOLI, IN PARTICOLARE SULL'AREA NUDA CORTILIZIA E CONSENTITO AI CONDOMINI SOLO IL PASSAGGIO TEMPORANEO PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO CHE DOVRANNO ESSERE CONTENUTE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLE STESSE, NON CHE (PER L'ACCESSO ALLE UNITA IMMOBILIARI AVENTI INGRESSO DAL CORTILE. A' SENSI DELL'ART. 1029 C.C. LA PARTE VENDITRICE COSTITUISCE A CARICO DELL'AREA NUDA CORTILIZIA DISTINTA CON IL SUBALTERNO 704 UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELL'AREA DISTINTA CON IL MAPPALÉ 394 DI PROPRIETÀ DI TERZI, CONFINANTE LUNGO IL LATO NORD EST DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, AL FINE DI PERMETTERE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DALLA VIA GIORGINI. L'EFFICACIA DELLA PRESENTE SERVITU' SUBORDINATA ALL'ACQUISTO DA PARTE DELLA SOCIETÀ VENDITRICE O DA ENTE O PERSONA DALLA STESSA INDICATA DELL'AREA DISTINTA CON IL MAPPALÉ 394 - O DI UNA SUA PARTE PERTANTO LA SERVITU' AVRÀ EFFETTO DAL GIORNO IN CUI IL FONDO DOMINANTE VERRÀ ACQUISTATO DALLA SOCIETÀ [REDACTED] O DA ENTE O PERSONA DALLA STESSA INDICATO. LE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'AREA DISTINTA CON IL SUB 704 RISULTANO A CARICO DEL FONDO SERVENTE. LA PARTE ACQUIRENTE ACCETTA LA SERVITU' COSÌ, COSTITUITA NONCHE LA POSSIBILITÀ CHE VENGA APERTO UN PASSAGGIO NEL MURO CONDOMINIALE LUNGO IL LATO NORD EST VERSO IL MAPPALÉ 394. CONFERMANDO QUANTO GIÀ DICHIARATO IN PREMESSA SI PRECISA INOLTRE CHE IL VILLINO CENSITO CON IL SUBALTERNO 702 NON FA PARTE DEL CONDOMINIO QUI COSTITUITO MA CHE UTILIZZA LE CONDOTTE CONDOMINIALI PER LE ACQUE CHIARE E SCURE E LE CONDOTTE PER LE UTENZE. IN PARTICOLARE IL CONTATORE ELETTRICO DEL VILLINO È POSTO NEL PIANO INTERRATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON GLI ALTRI CONTATORI CONDOMINIALI, SONO PERTANTO COSTITUITE LE RELATIVE SERVITU' DI POSA E DI ACCESSO PER L'ISPEZIONE E MANUTENZIONE. SI CREA A FAVORE DELL'UFFICIO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 745 E POSTO NEL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO VERSO LA VIA GIORGINI ED A CARICO DELLA COPERTURA SOPRASTANTE IL FABBRICATO STESSO, UNA SERVITU' DI POSA E MANUTENZIONE DI PANNELLI SOLARI CHE POTRANNO AVERE UNA COMPLESSIVA DIMENSIONE DI METRI SEI PER METRI UNO E SESSANTACENTIMETRI. I PANNELLI DOVRANNO ESSERE POSATI AD UNA DISTANZA SUPERIORE A METRI LINEARI CINQUE DALLA PROPRIETÀ CONFINANTE AL MAPPALÉ 384.

SONO PERTANTO COSTITUITE LE RELATIVE SERVITU' DI POSA E MANUTENZIONE DELLE CONDOTTE, SI PRECISA CHE CON ATTO IN DATA 6 FEBBRAIO 2007 N. 58803/119109 DI REPERTORIO DEL NOTAIO MARIA NIVES IANNACCONE DI SEREGNO REGISTRATO A DESIO I IL 2 FEBBRAIO 2007 AL N. 551 SERIE I T TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 1 - IN DATA 12 FEBBRAIO 2007 AI NUMERI 10861/6257 VENIVANO COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU': -- A) A CARICO DEL MAPPALE 395 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE [REDACTED]

[REDACTED] 4 ED A FAVORE DEL MAPPALE 385 DEL FOGLIO 90:- UNA SERVITU' DI LUCI IN FORZA DELLA QUALE IL FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 385 POTRA' MANTENERE UNA PARETE DI VETRO DELL'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) SUL LATO EST DEI BALCONI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO DEL LATO CORTILE E AL PIANO PRIMO DEL LATO SU VIA GADAMES; L'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) DOVRA' ESSERE CALCOLATA A PARTIRE 1062 DEL CODICE CIVILE. LE FACCIATE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NON POTRANNO ESSERE MODIFICATE, NE' SULLE STESSE POTRANNO ESSERE APPOSTI APPARECCHI O ANTENNE PARABOLICHE, ED IN GENERE NESSUNA APPARECCHIATURA CHE POSSA LEDERE L'ESTETICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, FATTA ECCEZIONE PER GLI APPARECCHI PER LA CLIMATIZZAZIONE. RELATIVAMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI CHE SI AFFACCIANO SU VIA GIORGINI, LE TENDE ESTERNE PER IL SOLE, I VASI DA FIORI E LE LUCI ESTERNE DOVRANNO ESSERE TUTTE UGUALI COSI, COME SCELTE DAL PROGETTISTA. L'AREA NUDA CORTILIZIA NONCHE' OGNI ALTRO ENTE COMUNE NECESSARIO AL PASSAGGIO DOVRA' ESSERE DAI CONDOMINI MANTENUTA SGOMBRA DA PERSONE O VEICOLI, IN PARTICOLARE SULL'AREA NUDA CORTILIZIA È CONSENTITO AI CONDOMINI SOLO IL PASSAGGIO TEMPORANEO PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO CHE DOVRANNO ESSERE CONTENUTE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLE STESSE, NONCHE' PER L'ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI AVENTI INGRESSO DAL CORTILE. A' SENSI DELL'ART. 1029 C.C. LA PARTE VENDITRICE COSTITUISCE A CARICO DELL'AREA NUDA CORTILIZIA DISTINTA CON IL SUBALTERNO 704 UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELL'AREA DISTINTA CON IL MAPPALE 394 DI PROPRIETA' DI TERZI, CONFINANTE LUNGO IL LATO NORD EST DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTO, AL FINE DI PERMETTERE AL FONDO DOMINANTE L'ACCESSO DALLA VIA GIORGINI. L'EFFICACIA DELLA PRESENTE SERVITU' SUBORDINATA ALL'ACQUISTO DA PARTE DELLA SOCIETA' VENDITRICE O DA ENTE O PERSONA DALLA STESSA INDICATA DELL'AREA DISTINTA CON IL MAPPALE 394 - O DI UNA SUA PARTE PERTANTO LA SERVITU' AVRA' EFFETTO DAL GIORNO IN CUI IL FONDO DOMINANTE VERRA' ACQUISTATO DALLA [REDACTED] O DA ENTE O PERSONA DALLA STESSA INDICATA, LE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'AREA DISTINTA CON IL SUB 704 RISULTANO A CARICO DEL FONDO SERVENTE. LA PARTE ACQUIRENTE ACCETTA LA SERVITU' COSTITUITA NONCHE' LA POSSIBILITA' CHE VENGA APERTO UN PASSAGGIO NEL MURO CONDOMINIALE LUNGO IL LATO NORD EST VERSO IL MAPPALE 394. CONFERMANDO QUANTO GIA' DICHIARATO IN PREMESSA SI PRECISA INOLTRE CHE IL

VILLINO CENSITO CON IL SUBALTERNO 702 NON FA PARTE DEL CONDOMINIO QUI COSTITUITO MA CHE UTILIZZA LE CONDOTTE CONDOMINIALI PER LE ACQUE CHIARE E SCURE E LE CONDOTTE PER LE UTENZE. IN PARTICOLARE IL CONTATORE ELETTRICO DEL VILLINO E' POSTO NEL PIANO INTERRATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON GLI ALTRI CONTATORI CONDOMINIALI, SONO PERTANTO COSTITUITE LE RELATIVE SERVITU' DI POSA E DI ACCESSO PER L'ISPEZIONE E MANUTENZIONE, SI CREA A FAVORE DELL'UFFICIO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 745 E POSTO NEL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO VERSO LA VIA GIORGINI ED A CARICO DELLA COPERTURA SOPRASTANTE IL FABBRICATO STESSO, UNA SERVITU' DI POSA E MANUTENZIONE DI PANNELLI SOLARI CHE POTRANNO AVERE UNA COMPLESSIVA DIMENSIONE DI METRI SEI PER METRI UNO E SESSANTACENTIMETRI. I PANNELLI DOVRANNO ESSERE POSATI AD UNA DISTANZA SUPERIORE A METRI LINEARI CINQUE DALLA PROPRIETA' CONFINANTE AL MAPPALE 384, SONO PERTANTO COSTITUITE LE RELATIVE SERVITU' DI POSA E MANUTENZIONE DELLE CONDOTTE. SI PRECISA CHE CON ATTO IN DATA 6 FEBBRAIO 2007 N. 58803/119109 DI REPERTORIO DEL NOTAIO MARIA NIVES IANNACCONE DI SEREGNO REGISTRATO A DESIO I IL 2 FEBBRAIO 2007 AL N. 551 SERIE I T TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 1 - IN DATA 12 FEBBRAIO 2007 AI NUMERI 10861/6257 VENIVANO COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU': -- A) A CARICO DEL MAPPALE 395 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE ██████████

██████████ ED A FAVORE DEL MAPPALE 385 DEL FOGLIO 90:- UNA SERVITU' DI LUCI IN FORZA DELLA QUALE IL FABBRICATO INSISTENTE SUL MAPPALE 385 POTRA' MANTENERE UNA PARETE DI VETRO DELL'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) SUL LATO EST DEI BALCONI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO DEL LATO CORTILE E AL PIANO PRIMO DEL LATO SU VIA GADAMES; L'ALTEZZA DI METRI 2,20 (DUE VIRGOLA VENTI) DOVRA' ESSERE CALCOLATA A PARTIRE DALLA SOLETTA DEL PAVIMENTO DEGLI STESSI BALCONI; IL TUTTO IN MODO DA CONSENTIRE IL PASSAGGIO DI LUCE MA NON LA VISUALE SUL MAPPALE 395; - UNA SERVITU' DI SPORTO E LUCE IN MODO CHE LE FINESTRE POSTE SUL LATO OVEST DEL FABBRICATO SERVENTE CHE SI TROVANO ATTUALMENTE NEI LOCALI ADIBITI A BAGNO E CUCINA, NON POSSANO ESSERE AMPIATE NE' MODIFICATE E NON POSSANO ESSERE FATTI BALCONI; B) A CARICO DEL MAPPALE 385 DEL FOGLIO 90 ED A FAVORE DEL MAPPALE 395 DEL FOGLIO 90 DI PROPRIETA' DELLE PREDETTE SIGNORE ██████████ ██████████: - UNA SERVITU' DI DISTANZA DI ALMENO UN METRO TRA I BALCONI POSTI AL PIANO PRIMO E SECONDO SUL LATO CORTILE, A NORD, IN ANGOLO EST DEL FABBRICATO SERVENTE E IL CONFINE CON IL LATO OVEST DEL FONDO DOMINANTE; - UNA SERVITU' DI DISTANZA DI ALMENO UN METRO E MEZZO TRA IL BALCONE POSTO AL PIANO PRIMO SUL LATO VIA GADAMES, A SUD, IN ANGOLO EST DEL FABBRICATO SERVENTE E IL CONFINE CON IL LATO OVEST DEL FONDO DOMINANTE. LE PARETI DEI BALCONI INTERESSATE DALLA SERVITU' RISULTANO COLORATE IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 6 FEBBRAIO 2007 SOPRA INDICATO. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE

ATTO CHE: - IL COMPLESSO IMMOBILIARE E' STATO OGGETTO DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI VINCOLI SUL TERRENO INEDIFICATO, STIPULATA CON ATTO IN DATA 10 SETTEMBRE 1959 N. 26618 DI REPERTORIO IN PRIMA AUTENTICA E IN DATA 21 SETTEMBRE 1959 N. 26664 DI REPERTORIO IN SECONDA AUTENTICA DEL DOTTOR ██████████ NOTAIO IN SARONNO, REGISTRATO A MILANO - ATTI PRIVATI - IN DATA 25 SETTEMBRE 1959 AL N. 2885 VOL. 5875, ETRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CON NOTA IN DATA 29 SETTEMBRE 1959 N. 42970 REGISTRO GENERALE; - IL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO GODE DI UNA SERVITU'ATTIVA PERPETUA PER IL MANTENIMENTO DI DUE FINESTRE CON AFFACCIO SULLA PROPRIETA' LIMITROFA AVENTE ACCESSO DA VIA GADAMES N. 98, (MAPPAL 395) COME RISULTA DALLA SCRITTURA PRIVATA IN DATA 17 MARZO 1959 N. 26074 DI REPERTORIO IN AUTENTICA DEL DOTTOR ██████████, NOTAIO IN MILANO, TRASCRIITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CON NOTA IN DATA 25 MARZO 1959 NN. 14291/11566. LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA PER DUE ANNI DALLA DATA DEL RILASCIO DELL'AGIBILITA' L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO CON FACOLTA' DI NOMINARE L'AMMINISTRATORE, ATTUALMENTE GEOM. ██████████ CON DOMICILIO IN MILANO VIA PETRARCA N. 15. LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA IL DIRITTO DI APPORTARE AGLI ENTI COMUNI MODIFICHE, RIDUZIONI O INTEGRAZIONI SINO ALLA VENDITA DELL'ULTIMA UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO, CON IL SOLO LIMITE DEL RISPETTO DEI DIRITTI ACQUISITI DAGLI ACQUIRENTI SULLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI DI LORO SPETTANZA. IN PARTICOLARE È FACOLTA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE MODIFICARE L'ESTENSIONE DEI POSTI AUTO POSTI NEL CORTILE COMUNE. LA PARTE ACQUIRENTE LO ACCETTA E CONFERISCE ALLA PARTE VENDITRICE IL POTERE DI SPENDITA DEL SUO NOME PER LE EVENTUALI DENUNCE DI VARIAZIONE CATASTALE. LA SOCIETA' VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, NEL PRESTARE GARANZIA PER TUTTI I CASI DI EVIZIONE A' SENSI DI LEGGE DICHIARA CHE QUANTO VENDUTO E' DI SUA PIENA PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA', NON GRAVATO DA PESI, IPOTECHE, ONERI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AD ECCEZIONE DELLE SERVITU' SOPRA EVIDENZIATE E DELLE IPOTECHE ISCRITTE A FAVORE DEL ██████████ GRAVANTI SULL'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO IN DATA 3 MAGGIO 2005 AI N.RI 30081/6923 E IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI N.RI 104424/22669, GIA' INDICATE IN PREMessa, A GARANZIA DELLE APERTURE DI CREDITO SOPRA CITATE, GIA' CANCELLATE DA QUANTO VENDUTO CON IL PRESENTE CONTRATTO IN FORZA DI ATTO IN DATA ODIERNA N. 59050/19282 DI REPERTORIO IN AUTENTICA DELLA DOTT.SSA MARIA NIVES IANNACCONI, NOTAIO IN SEREGNO, IN CORSO DI REGISTRAZIONE ED ANNOTAMENTO. LA PARTE ACQUIRENTE RICHIEDEVA CON IL TRASCRIVENDO ATTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.

*o*o*o*o*o*

- **Atto tra vivi, compravendita, trascritto il 29/07/2008 al n. 28437 di reg. part. e al n. 46841 di reg. gen.**

Comune Milano, Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

Riporto quando indicato nel quadro D nell'atto di compravendita, relativamente alla pratica edilizia dell'immobile.

“LA PARTE VENDITRICE DICHIARO' E GARANTI' CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA NON È ATTUALMENTE LOCATA A TERZI. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TESTO UNICO D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 (D. LGS. 6 GIUGNO 2001 N. 378 E D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 379) E PER QUANTO RICHIAMATE E VIGENTI DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1994 N. 724 E DELL'ART. 2 COMMA 58 LEGGE 23 DICEMBRE 1996 N. 662 E SUCCESSIVE MODIFICHE, IL SIGNOR ██████████ NELLA DETTA SUA QUALITA', DICHIARO' SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE: - IN COMUNE DI MILANO, CON ACCESSO PEDONALE DA VIA GADAMES N. 100 E CARRAIO DALLA VIA GIORGINI, QUANTO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO NON COSTITUISCE ABUSIVISMO EDILIZIO ALCUNO E QUINDI NON E' SOGGETTO A CONCESSIONE IN SANATORIA; - IL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL QUALE FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' STATO EDIFICATO NELLA SUA ORIGINARIA CONSISTENZA IN FORZA DI LICENZA PER OPERE EDILIZIE N. 1239 RILASCIATA DAL COMUNE DI MILANO IN DATA 30 APRILE 1958 N. 231261/50536-57; - IL COMPLESSO IMMOBILIARE E' STATO IN SEGUITO INTEGRALMENTE RISTRUTTURATO IN FORZA DI: - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATA AL COMUNE DI MILANO IN DATA 30 LUGLIO 2004 N. 820.185/2004-0 DI PROTOCOLLO GENERALE, PRATICA EDILIZIA N. 6286/04, COMPORTANTE ANCHE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO; - SUCCESSIVE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE PRESENTATE: - IN DATA 17 FEBBRAIO 2005 N. 162281/2005 P.G. (IN VARIANTE ALLA D.I.A. TESTE' CITATA DEL 30 LUGLIO 2004); - IN DATA 2 AGOSTO 2005 N. 782675/2005 P.G., - IN DATA 16 OTTOBRE 2006 N. 970128/2006 P.G. - PROGR. 8447/2006 - (IN VARIANTE ALLA TESTE' CITATA D.I.A PG. 782675/2005 DEL 2 AGOSTO 2005); - IN DATA 14 MAGGIO 2007 - PG 438068/2007 - PROGR. 4088/2007 -(IN VARIANTE ALLA TESTE' CITATA D.I.A. PG. 970128/2006 DEL 16 OTTOBRE 2006); - SUCCESSIVAMENTE NON SONO INTERVENUTE MODIFICAZIONI TALI DA RICHIEDERE PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, CONCESSIONI E/O PERMESSI (CONCESSIONI, CONCESSIONI IN SANATORIA, PERMESSI DI COSTRUIRE, PERMESSI IN SANATORIA) O DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA', AI SENSI DI TUTTE LE PRECITATE LEGGI IN MATERIA. LA PARTE VENDITRICE: - PRESTO' PERTANTO OGNI PIU' AMPIA GARANZIA PER LA PIENA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DI QUANTO VENDUTO E CIO' ANCHE AI SENSI ED AGLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1490-1491-1492 DEL CODICE CIVILE. - GARANTI' DI AVER PUNTUALMENTE PAGATO TUTTI GLI ONERI RELATIVI ED INERENTI I DIRITTI DI SEGRETERIA DOVUTI AL COMUNE DI MILANO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE APPORTATE AL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO, AD ECCEZIONE DEL SALDO DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE CHE LA PARTE VENDITRICE SI OBBLIGO' A VERSARE AL COMUNE DI MILANO ENTRO SEI MESI DALLA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI. - DICHIARO' CHE LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE SONO STATE ULTIMATE E SI OBBLIGO' A PRESENTARE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE LA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E LA RICHIESTA DI AGIBILITA'; AL

RIGUARDO SI OBBLIGO' A SODDISFARE IN PROPRIO TUTTI GLI EVENTUALI ONERI, CONDIZIONI E OBBLIGHI CHE DOVESSERO ESSERE RICHIESTI DALLA COMPETENTE AUTORITA' PER LA DEFINIZIONE DELLA PRATICA GARANTENDO CHE NON SUSSISTONO OSTACOLI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'. SI SONO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE =C= E "D", IN COPIA CERTIFICATA CONFORME ALL'ORIGINALE, GLI ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA RELATIVI NEL LORO INSIEME ALL'INTERO FABBRICATO DI CUI E' PARTE LA PORZIONE IN CONTRATTO, PREVISTO DAL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005 N. 192, COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGISLATIVO 29 DICEMBRE 2006 N. 311, RICORRENDO NELLA FATTISPECIE I PRESUPPOSTI NORMATIVI DI APPLICAZIONE PREVISTI DALLA DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 8/5773 DEL 31 OTTOBRE 2007, PORTANTE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA PRECEDENTE DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA 26 GIUGNO 2007 N. 8/5018, EMANATA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2 DICEMBRE 2006, ESISTENDO PER QUANTO IN OGGETTO CONTRATTO "SERVIZIO ENERGIA" STIPULATO IN DATA 1 FEBBRAIO 2008."

*o*o*o*o*o*

Si riportano le ipoteche non cancellate.

- **Ipoteca volontaria. Concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 03/05/2005 al n.6923 di reg. part. e al n.30081 di reg. gen., a favore** [REDACTED] per la somma complessiva di 5.940.000,00 €, Capitale 3.300.000,00 €, durata 2 anni.

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

C.F. Foglio 90 mappali 295 - 340 - 385. A seguito frazionamento e fusione verrà costituito il sub. 756.

Si riporta quanto indicato nel quadro D.

“SI PRECISA CHE CON L'ISCRIVENDO MUTUO VENIVANO DATI IN GARANZIA ANCHE IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SONDRIO. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE CON PROGRESSIVO 1.1. DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA È POSTO AI PIANI T-1-2-S1. IL [REDACTED] DICHIARAVA DI METTERE A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' [REDACTED], UN'APERTURA DI CREDITO DI EURO 3.300.000,00 (TREMILIONITRECENTOMILA VIRGOLAZEROZERO), UTILIZZABILE TRAMITE IL CONTO CORRENTE N. 1.7432, CONTO CORRENTE CHE POTRA' ESSERE SOSTITUITO PREVIO ACCORDO FRA LE PARTI. PER QUANTO RIGUARDA L'UTILIZZO DI DETTA SOMMA, SI PRECISA CHE UNA PRIMA TRANCHE DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) VERRA' EROGATA AD

ISCRIZIONE IPOTECARIA AVVENUTA, MENTRE LA PARTE RESTANTE VERRA' EROGATA A STATO AVANZAMENTO LAVORI PERITATI DALLA BANCA.L'APERTURA DI CREDITO AVRA' LA DURATA DI 2 (DUE) ANNI A PARTIRE DAL 28 APRILE 2005; DETTO TERMINE POTRA' ESSERE PROROGATO A GIUDIZIO DELLA BANCA DI ANNO IN ANNO, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 6, COMMA "C", DELLE "NORME CHE REGOLANO I CONTI CORRENTI DI CORRISPONDENZA CON GARANZIA IPOTECARIA E SERVIZI CONNESSI" DI CUI INFRA. IL TASSO DI INTERESSE VENIVA FISSATO ALLA DATA DEL 28 APRILE 2005 PER IL CONTO CORRENTE NELLA MISURA DEL 3,886% (TRE VIRGOLAOTTOCENTOOTTANTASEI PER CENTO) ANNUO, CHE CORRISPONDE ALLA MEDIA DELL'EURIBOR "EURO INTERBANK OFFERED RATE" A TRE MESI RILEVATO NEL MESE DI MARZO 2005 E MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI. LE VARIAZIONI SUCCESSIVE DI TALE TASSO SARANNO EFFETTUATE A PARTIRE DAL PRIMO LUGLIO 2005 SULLA RILEVAZIONE, PUBBLICATA SU IL SOLE 24 ORE O SU ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA DELL'EURIBOR TRIMESTRALE RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO GENNAIO AL 31 MARZO, DEL MESE DI MARZO PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO APRILE AL 30 GIUGNO, DEL MESE DI GIUGNO PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DEL MESE DI SETTEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO OTTOBRE AL 31 DICEMBRE. SI PRECISA CHE, IN MANCANZA DI PUBBLICAZIONE SUL SOLE 24 ORE O SU ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA DEI DATI MEDI MENSILI, AL FINANZIAMENTO VERRA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE PARI AL TASSO DI RIFINANZIAMENTO EUROSISTEMA O EQUIVALENTE VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE CORRENTISTA ED A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO E DEFINITO ALL'ARTICOLO 5) DELL'ISCRIVENDO ATTO E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE FISSATO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 108/1996. AGLI EFFETTI DELLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DALL'ISCRIVENDO ATTO, LA BANCA ELEGGEVA IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO IN MILANO, PRESSO LA PROPRIA SEDE DI [REDACTED] AI SENSI DELL'ART. 39 DECRETO LEGISLATIVO PRIMO SETTEMBRE 1993 N. 385, TESTO UNICO SULLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO PER BREVEVA' CHIAMATO T.U.”

*o*o*o*o*o*

Si segnala le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2007, Registro particolare n. 6227 Registro generale n. 31977, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.708-731-737-743.
- ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2007, Registro particolare n. 6229 Registro generale n. 31979, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.717-710-739-738.

- ANNOTAZIONE presentata il 21/06/2007, Registro particolare n. 9174 Registro generale n. 46447, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.707-748.
- ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2007, Registro particolare n. 10074 Registro generale n. 51913, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.719-729.
- ANNOTAZIONE presentata il 25/07/2007, Registro particolare n. 10863 Registro generale n. 57766, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.722-730-742-744-745-754.
- ANNOTAZIONE presentata il 25/07/2007, Registro particolare n. 10865 Registro generale n. 57768, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.709.
- ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2007, Registro particolare n. 11413 Registro generale n. 60787, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.711.
- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/2007, Registro particolare n. 12458 Registro generale n. 68882, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.728-752.
- ANNOTAZIONE presentata il 27/09/2007, Registro particolare n. 13616 Registro generale n. 74127, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.712.
- ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2008, Registro particolare n. 2001 Registro generale n. 9033, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.720.
- ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2008, Registro particolare n. 2770 Registro generale n. 12792, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.751
- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2008, Registro particolare n. 5909 Registro generale n. 30968, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.714.721-723.
- ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2008, Registro particolare n. 8789 Registro generale n. 59566, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.716.
- ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2009, Registro particolare n. 7703 Registro generale n. 52626, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub. 715-718-735-747.
- ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2009, Registro particolare n. 7705 Registro generale n. 52628, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.705-706-740-741.
- ANNOTAZIONE presentata il 18/04/2012, Registro particolare n. 2418 Registro generale n. 19572, RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN C/C
- ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2012, Registro particolare n. 2996 Registro generale n. 24332, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.702.
- ANNOTAZIONE presentata il 21/03/2013, Registro particolare n. 1827 Registro generale n. 14782, ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIO IN CONTO CORRENTE.

Si riporta quando indicato al quadro D.

“SI RIPORTANO LE PRINCIPALI CLAUSOLE DEL CONTRATTO: "ART. 1 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA: - RICONOSCONO CHE L'ATTO DI RINEGOZIAZIONE STIPULATO IN DATA 30 MARZO 2012, IL QUALE PREVEDEVA IL RIMBORSO IN UN'UNICA SOLUZIONE, DA EFFETTUARSI ENTRO E NON OLTRE IL 30 APRILE 2012, NON È STATO ONORATO; - CONFERMANO CHE IN FORZA DEL PREDETTO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO LA PARTE CORRENTISTA RISULTA AD OGGI DEBITORE DELLA SOMMA DI EURO 178. 000,00

(CENTOSETTANTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE AD INTERESSI; - PATTUISCONO CHE LA NUOVA SCADENZA PER IL RIMBORSO TOTALE DEL FINANZIAMENTO VENGA FISSATA AL 30 GIUGNO 2013. ART. 2 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA CONCORDANO CHE A DECORRERE DA OGGI IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALL'AFFIDAMENTO SARA' PARI AL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PREVISTO IN CONTRATTO MAGGIORATO DI 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI PERCENTUALI E CHE, DALLA MEDESIMA DATA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI. ART. 3 IN CONSEGUENZA DEL SUDDETTO ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE LA BANCA, AGLI EFFETTI DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE, ELEGGE DOMICILIO IN SONDRIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI PIAZZA QUADRIVIO N. 8, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL T.U. PARIMENTI LE PARTI, AI SENSI DELL'ART. 28 DEL C.P. C., CONVENGONO CHE PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE OCCASIONATE DALLE PRESENTI OPERAZIONI DI MUTUO SARA' COMPETENTE ESCLUSIVAMENTE IL FORO DI SONDRIO, SALVA, BENINTESO, LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL C. P.C.. ART. 4 LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA DICHIARANO CHE IL PRESENTE ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE ALCUNA DEL PRECEDENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA, DI CUI CONFERMANO, PER QUANTO OCCORRA, TUTTE LE OBBLIGAZIONI, LE PATTUIZIONI, LE CONDIZIONI E LE GARANZIE GIA' ASSUNTE E NON DIVENUTE INCOMPATIBILI CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL PRESENTE ATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VALIDITA' DELL'IPOTECA PRECEDENTEMENTE ISCRITTA. LA PARTE MUTUATARIA RIPETE E CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DICHIARATA NEI SOPRA RICHIAMATI CONTRATTI DI MUTUO. EVENTUALI CAMBIAMENTI DI DOMICILIO DELLA PARTE MUTUATARIA E DEGLI EVENTUALI GARANTI NON AVRANNO EFFETTO NEI CONFRONTI DELLA BANCA FINO A CHE NON SIANO STATI ALLA STESSA SEGNALATI A MEZZO RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO. AL FINANZIAMENTO VIENE APPLICATA LA COMMISSIONE SUL FIDO ACCORDATO NELLA MISURA DELLO 0,40% (ZERO VIRGOLA QUARANTA PER CENTO) TRIMESTRALE." AI FINI DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI RICHIAMANO GLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601."

*o*o*o*o*o*

- **Ipoteca volontaria. Apertura di credito, iscritta il 19/12/2006 al n.22669 di reg. part. e al n.104424 di reg. gen., a favore** [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di 846.000,00 €,
Capitale 470.000,00 €.

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano Via Gadames n.100 - Quota intera proprietà

- C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 701-703-702-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-722-723-724-725-726.

I subalterni 723-724-725-726 a seguito frazionamento e fusione hanno costituito il sub. 756.

Si riporta quanto indicato nel quadro D.

“SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 90 MAPPAL 385 SUB. 703 È POSTO AI PIANI S1-T-1-2. IL CREDITO ARTIGIANO S.P.A. DICHIARAVA DI METTERE A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' [REDACTED] UN'APERTURA DI CREDITO FONDIARIO DI EURO 470.000,00 (QUATTROCENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, DI SEGUITO CHIAMATA FINANZIAMENTO, IN RAPPORTO AL VALORE DEGLI IMMOBILI MEGLIO IDENTIFICATI NELL'ISCRIVENDO ATTO. L'APERTURA DI CREDITO AVRA' LA DURATA DI 2 (DUE) ANNI A PARTIRE DAL 14 DICEMBRE 2006; DECORSO TALE TERMINE L'APERTURA DI CREDITO SI INTENDERA' CONCESSA A TEMPO INDETERMINATO; A TALE PROPOSITO SI RIMANDA ALL'ART. 8 DELLE "NORME CHE REGOLANO I CONTI CORRENTI DI CORRISPONDENZA CON GARANZIA IPOTECARIA E SERVIZI CONNESSI" CHE QUI SI INTENDEVA INTEGRALMENTE RICHIAMATO. È CONSENTITO ALLA CORRENTISTA DI RISOLVERE ANTICIPATAMENTE L'ISCRIVENDO CONTRATTO. DETTA RICHIESTA DI RISOLUZIONE POTRA' ESSERE PRESENTATA QUANDO SIANO TRASCORSI PIU' DI DICHIOTTO MESI DALLA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'ISCRIVENDA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE. QUALORA IL FINANZIAMENTO SIA DESTINATO ALLA COSTRUZIONE, RICOSTRUZIONE O RECUPERO DI IMMOBILE, L'UTILIZZO TOTALE O PARZIALE POTRA' ESSERE CONSENTITO DALLA BANCA, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, IN BASE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI. L'ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LAVORI E LA DETERMINAZIONE DI OGNI UTILIZZO SONO RISERVATI A CRITERI ESCLUSIVI DELLA BANCA CHE, IN CORSO D'OPERA, HA FACOLTA' DI ESEGUIRE CONTROLLI E DI VERIFICARE LA CONFORMITA' DELLE OPERE DA ESEGUIRE ALLA LEGGE, AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED AL PROGETTO DI COSTRUZIONE. LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO POTRA' ESSERE RICHIESTA NEL CASO CHE LE OPERE REALIZZATE SIANO DIFFORMI DALLE VIGENTI DISCIPLINE URBANISTICHE. L'UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO È IMMEDIATAMENTE SOSPESO IN CASO DI RECESSO. IL FINANZIAMENTO VENIVA CONCESSO ED ACCETTATO AL TASSO DI INTERESSE ANNUO DEL 5,071% (CINQUE VIRGOLA ZEROSETTANTUNO PER CENTO). IL PREDETTO TASSO ANNUO FORMERA' OGGETTO DI REVISIONE IL 31 DICEMBRE, IL 31 MARZO, IL 30 GIUGNO, IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 31 DICEMBRE 2006 E VERRA' FISSATO PER CIASCUN TRIMESTRE SUCCESSIVO NELLA MISURA DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE A TRE MESI, PUBBLICATO SUL SOLE 24 ORE O SU STAMPA SPECIALIZZATA RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO GENNAIO AL 31 MARZO, DEL MESE DI MARZO PER IL TRIMESTRE

DAL PRIMO APRILE AL 30 GIUGNO, DEL MESE DI GIUGNO PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DEL MESE DI SETTEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL PRIMO OTTOBRE AL 31 DICEMBRE. SI PRECISA CHE, IN MANCANZA DI PUBBLICAZIONE SUL SOLE 24 ORE O SU ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA DEI DATI MEDI MENSILI, AL FINANZIAMENTO VERRA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE PARI AL TASSO DI RIFINANZIAMENTO EUROSISTEMA O EQUIVALENTE VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI DUE PUNTI. VENIVA STABILITO CHE A DETERMINARE IL CREDITO DELLA BANCA FARA' PIENA FEDE, ANCHE NEI CONFRONTI DI TERZI, IL SALDO RISULTANTE DAI LIBRI DELLA BANCA STESSA E LORO ESTRATTI, SENZA CHE OCCORRA GIUDIZIALE LIQUIDAZIONE. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA CORRENTISTA ED A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO, E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE FISSATO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 108/96. SU DETTI INTERESSI NON È CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO IN MILANO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI [REDACTED] AI SENSI DELL' ART. 39 DECRETO LEGISLATIVO PRIMO SETTEMBRE 1993 N.385.”

Si segnala le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2007- Registro particolare n. 6228 Registro generale n. 31978 RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.708-737-731-743.
- ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2007 - Registro particolare n. 6230 Registro generale n. 31980, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.717-739-738-710.
- ANNOTAZIONE presentata il 21/06/2007 - Registro particolare n. 9175 Registro generale n. 46448, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.707-748.
- ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2007 - Registro particolare n. 10075 Registro generale n. 51914, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.719-729.
- ANNOTAZIONE presentata il 25/07/2007, Registro particolare n. 10864 Registro generale n. 57767, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.722-730-742-745-744-754.
- ANNOTAZIONE presentata il 25/07/2007, Registro particolare n. 10866 Registro generale n. 57769, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.709.
- ANNOTAZIONE presentata il 01/08/2007, Registro particolare n. 11414 Registro generale n. 60788, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.711.
- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/2007, Registro particolare n. 12459 Registro generale n. 68883, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.728-752.
- ANNOTAZIONE presentata il 27/09/2007, Registro particolare n. 13617 Registro generale n. 74128, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.712.
- ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2008, Registro particolare n. 2002 Registro generale n. 9034, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.720.
- ANNOTAZIONE presentata il 28/02/2008, Registro particolare n. 2771 Registro generale n. 12793, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.751.

- ANNOTAZIONE presentata il 26/05/2008, Registro particolare n. 5910 Registro generale n. 30969, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.714-753-721
- ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2008, Registro particolare n. 8790 Registro generale n. 59567, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.716
- ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2009, Registro particolare n. 7704 Registro generale n. 52627, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.718-715-747-735.
- ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2009, Registro particolare n. 7706 Registro generale n. 52629, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.705-706-740-741.
- ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2012, Registro particolare n. 2474, Registro generale n. 19972, RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN C/C

Si riporta quanto indicato nel quadro D

“LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA PATTUIVANO CHE LA LINEA DI CREDITO CONCESSA CON ATTO IN DATA 14 DICEMBRE 2006, N. 58582/18939 DI REPERTORIO A ROGITO DELLA DOTT.SSA ██████████ NOTAIO IN SEREGNO, REGISTRATO PRESSO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI DESIO 1 IN DATA 18 DICEMBRE 2006 AL N. 5866 SERIE 1T, SIA DA INTENDERSI, ALLA DATA DEL 30 MARZO 2012, PARI A EURO 240.000 DUECENTOQUARANTAMILA CON DURATA FISSATA FINO AL 31 DICEMBRE 2017 E CHE LA STESSA SI RIDURRA' AUTOMATICAMENTE COME DI SEGUITO QUI INDICATO: - DAL GIORNO 31 DICEMBRE 2013 AD EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - DAL GIORNO 31 DICEMBRE 2014 AD EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - DAL GIORNO 31 DICEMBRE 2015 AD EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - DAL GIORNO 31 DICEMBRE 2016 AD EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - AL GIORNO 31 DICEMBRE 2017 AD EURO ZERO. LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA CONCORDAVANO CHE A DECORRERE DAL 30 MARZO 2012 IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALL'AFFIDAMENTO SARA' PARI AL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO PREVISTO IN CONTRATTO MAGGIORATO DI 3,00 (TRE/00) PUNTI PERCENTUALI E CHE, DALLA MEDESIMA DATA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI E COMUNQUE IL TUTTO NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. LA BANCA E LA PARTE CORRENTISTA DICHIARAVANO CHE L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUIVA NOVAZIONE ALCUNA DEL PRECEDENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA, DI CUI CONFERMANO, PER QUANTO OCCORRA, TUTTE LE OBBLIGAZIONI, LE PATTUIZIONI, LE CONDIZIONI E LE GARANZIE GIA' ASSUNTE E NON DIVENUTE INCOMPATIBILI CON LE MODIFICHE APPORTATE DALL'ANNOTANDO ATTO ,CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA VALIDITA' DELL'IPOTECA PRECEDENTEMENTE ISCRITTA. AL FINANZIAMENTO VENIVA APPLICATA LA COMMISSIONE SUL FIDO ACCORDATO NELLA MISURA DELLO 0,30% (ZERO VIRGOLA TRENTA PER CENTO) TRIMESTRALE. SI PRECISA CHE IN DATA 11 FEBBRAIO 2010 E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO – SERVIZIO DI

PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 1 CON NOTA AI NUMERI 795/1643, IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 2.173,85 (DUEMILACENTOSETTANTATRE VIRGOLA OTTANTACINQUE) A FAVORE DEL CONDOMINIO GADAMES CON SEDE IN MILANO CODICE FISCALE [REDACTED] GRAVANTE LA PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MILANO VIA GADAMES N. 100 E DISTINTA CON IL FOGLIO 90 MAPPALE 385.

- *ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2012, Registro particolare n. 2997 Registro generale n. 24333, RESTRIZIONE DI BENI censiti al Fg.90 mapp.385 sub.702.*

*o*o*o*o*o*

- **Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 11/12/2010 al n.1643 di reg. part. e al n.7795 di reg. gen., a favore [REDACTED]**

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 732 (ora 756).

"L'IPOTECA VIENE ISCRITTA IN FORZA DI RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 14.05.2009 DAL GIUDICE DI PACE DI MILANO - PER EURO 1.572,52 OLTRE AGLI INTERESSI LEGALI FINO AL GIORNO DEL SALDO EFFETTIVO, OLTRE ALLE SPESE DELL' ISCRIVENDO PROCEDIMENTO CHE SI SONO LIQUIDATE COMPLESSIVAMENTE IN EURO 443,76 DI CUI EURO 70,76 PER SPESE, EURO 263,00 PER DIRITTI ED IN EURO 110,00 PER ONORARI OLTRE AL RIMBORSO SPESE GENERALI EX ART. 14 D.M. 08 APRILE 2004 N. 127."

*o*o*o*o*o*

Si riporta l'ipoteca cancellata

- **Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 27/04/2012 al n.3305 di reg. part. e al n.21305 di reg. gen., a favore [REDACTED]**

[REDACTED] per la somma complessiva di 11.000,00 €, Capitale 6.499,86 €.

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 735 (ora sub.746).

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 756 - 702 (venduto).

Cancellazione totale trascritta con Annotazione in data 27/04/2012, al n.6723 di Reg.

Part. e al n.63559 di Reg. Gen.

~~*~*~*~*~*

Trascrizioni contro

- **Verbale Pignoramento Immobili, trascritto il 19/12/2012 al n.45847 di reg. part e al n.63655 di reg. gen.**

Trascrizione a favore a favore [REDACTED]

[REDACTED] Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 735 (ora sub.746).

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 702 (venduto). - 756.

~~*~*~*~*~*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, emessa dal Tribunale di Sondrio in data 06/08/2015 al numero di repertorio 11/2015, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Trascritta il 22/09/2015 al n.36314 di reg. part. e al n.51941 di reg. gen.

Elenco immobili oggetto della trascrizione:

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746.

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756.

~~*~*~*~*~*

Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 1 (vedi allegato 5)

Bene immobile ubicato nel **Comune di Milano, in Via Stradella n.9/A, censito al C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746.**

Trascrizione a favore

Atto di provenienza

- **Atto tra vivi. Compravendita, trascritta il 19/12/2000 al n.45200 di reg. part. e al n.66018 di reg. gen.**

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella 9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 11, mappale 510.

Unità immobiliare originarie, successivamente sopresse a costituzione nuovi subalterni, a seguito ristrutturazione fabbricato.

- **Atto tra vivi. Compravendita, trascritta il 12/07/2001 al n.30187 di reg. part. e al n.44030 di reg. gen.**

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella 9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterni 701-702-703.

Unità immobiliare originarie, successivamente sopresse a costituzione nuovi subalterni, a seguito ristrutturazione fabbricato.

*o*o*o*o*o*

Si riporta l'ipoteca cancellata

- **Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 27/04/2012 al n.3305 di reg. part. e al n.21305 di reg. gen., a favore** [REDACTED]

[REDACTED] per la somma complessiva di

11.000,00 €, Capitale 6.499,86 €.

Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 735 (ora sub.746).

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 756 - 702 (venduto).

Cancellazione totale trascritta con Annotazione in data 27/04/2012, al n.6723 di Reg. Part. e al n.63559 di Reg. Gen.

*o*o*o*o*o*

Trascrizione a contro

- **Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta il 05/08/2004 al n.35385 di reg. part. e al n.61878 di reg. gen.**

- **Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta il 05/08/2004 al n.35386 di reg. part. e al n.61880 di reg. gen.**
- **Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta il 05/08/2004 al n.35387 di reg. part. e al n.61880 di reg. gen.**

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella - C.F. Foglio 316 mappali 510 - 511 - 164.

Si riporta quanto convenuto tra i proprietari dei fabbricati censiti ai mappali 510-511, riportato nel quadro D.

“SI PRECISA CHE: - LE PARTI A FAVORE SOPRA INDICATE DAL PROGRESSIVO 1.1 AL PROGRESSIVO 16.1 SONO TUTTI I CONDOMINI DELLO STABILE DI VIA STRADELLA 9 FRONTE STRADA; - UN SECONDO EDIFICIO DENOMINATO CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9 A E DI PROPRIETA DELLA SOCIETA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA;- CHE I DUE CONDOMINI HANNO IN COMUNE LE AREE NUDE AL MAPPALE 510 E 511 ED IL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 164. SI PRECISA INOLTRE CHE: 1) LA SOCIETA [REDACTED] SI OBBLIGAVA ANCHE A NOME E PER CONTO DEI SUOI AVENTI CAUSA, A NON INNOVARE IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9/A APPROVATO DALL’ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9 IN DATA 29 APRILE 2003, SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DEL MEDESIMO CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9; 2) LA SOCIETA [REDACTED] SI OBBLIGAVA A COSTRUIRE, A PROPRIE CURA E SPESE ENTRO IL 31 OTTOBRE 2004 NEL SOTTOSUOLO DEL MAPPALE 164 DEL FOGLIO 316 UN’AREA SOTTERRANEA NELLA QUALE VERRANNO RICAVATI TRE POSTI AUTO, UN BOX E UN LOCALE RIFIUTI, OLTRE AI RELATIVI SPAZI DI ACCESSO, CON LA PRECISAZIONE CHE I TRE POSTI AUTO ED IL LOCALE RIFIUTI TRATTEGGIATI IN BLU NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "F" SARANNO DI USO ESCLUSIVO E PERPETUO E/O DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO A FAVORE DEI CONDOMINI DI VIA STRADELLA N. 9 FRONTE STRADA E CHE DA TALI DIRITTI SARA’ ESCLUSA LA SOCIETA [REDACTED] E/O I SUOI AVENTI CAUSA, MENTRE IL BOX TRATTEGGIATO IN GIALLO NELLA SOPRACITATA PLANIMETRIA SARA AD USO ESCLUSIVO E PERPETUO E/O DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO A FAVORE DELLA SOCIETA [REDACTED] E/O SUOI AVENTI CAUSA E CHE DA TALI DIRITTI SARANNO ESCLUSI I CONDOMINI DI VIA STRADELLA N. 9 FRONTE STRADA. 3) LA SOCIETA [REDACTED] RICONOSCEVA ED ACCETTAVA PER SE E SUOI AVENTI CAUSA CHE AI CONDOMINI RESIDENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9 FRONTE STRADA (DAI QUALI SONO ESCLUSI LA SOCIETA [REDACTED] ED I SUOI AVENTI CAUSA) SPETTA INOLTRE L’USO ESCLUSIVO E/O LO SFRUTTAMENTO ECONOMICO DEI SEI POSTI

AUTO POSTI NEL CORTILE DISTINTO CON IL MAPPALE 164, CONTRASSEGNA TI CON TRATTEGGIO ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "F". 4) IL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA N.9 FRONTE STRADA CONCEDEVA ALTRESI ALLA SOCIETA [REDACTED] LA FACOLTA DI CREARE UN'APERTURA NEL MURO ESISTENTE AL PIANO INTERRATO ESATTAMENTE NELTRATTOINDIVIDUATO TRA LE LETTERE A E B NEL TIPO PLANIMETRICO SOPRA CITATO, CIO AL FINE DI PERMETTERE L'ACCESSO AI NUOVI BOX AUTO CHE LA [REDACTED] INTENDE REALIZZARE NELL'AREA GIA DI PROPRIETA SUA E DEI SUOI AVENTI CAUSA INDIVIDUATA NELLO SPAZIO SOTTOSTANTE IL MAPPALE 510, NONCHE NELLO SPAZIO CATASTALMENTE INDIVIDUATO COME MAPPALE 510 SUBALTERNO 715. 5) LA [REDACTED] REALIZZERA, PER CONVERSO,NELLA AREA DISTINTA COL MAPPALE 510 SUB 715 ANCHE UN CORRIDOIO DELLA LARGHEZZA DI CM. 80 NETTI, PER CONSENTIRE L'ACCESSO PEDONALE DAL FABBRICATO CONDOMINIALE FRONTE STRADA DISTINTO AL MAPPALE 511, ALL'AREA SOTTERRANEA REALIZZATA.

6) IL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA N. 9 FRONTE STRADA COSTITUIVA A CARICO DELLA SUA PROPRIETA (MAPPALE 511 E PROQUOTE MAPPALE 164) ED A FAVORE DELLA PROPRIETA DELLA SOCIETA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA (MAPPALE 510) LE SEGUENTI SERVITU: - A) DI PASSO CARRAIO ATTRAVERSO LA STRISCIA INDIVIDUATA CON TRATTEGGIO VERDE (MAPPALE 511 E MAPPALE 164) NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "F" AL TRASCRIVENDO ATTO, PER L'ACCESSO AL PIANO INTERRATO; - B) DI PASSO PEDONALE NEL CORTILE DI CUI AL MAPPALE 164 PER LA PARTE PUNTINATA IN COLORE NERO; 7) LA SOCIETA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA, COSTITUIVANO A CARICO DELLA LORO PROPRIETA (MAPPALE 510 E PRO QUOTA MAPPALE 164) ED A FAVORE DELLA PROPRIETA DEL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA N. 9 (MAPPALE 511) LE SEGUENTI SERVITU: - A) DI PASSO CARRAIO ATTRAVERSO LA RAMPA, IL CORSELLO BOX E L'AREA DI ACCESSO E MANOVRA AL PIANO INTERRATO INSISTENTE SUL MAPPALE 510 SUBALTERNO 704 COME INDIVIDUATO CON TRATTEGGIO DI COLORE ARANCIO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "F", PER L'ACCESSO E LA MANOVRA AL PIANO SOTTERRANEO; - B) DI PASSO ATTRAVERSO IL VANO E IL CORRIDOIO INDICATI CON TRATTEGGIO DI COLORE ARANCIO NELLA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E DEFINITI COME " MAPPALE 510 SUB. 715" ÈINGRESSO SCALE CIV. 9" CON LA PRECISAZIONE CHE IL CORRIDOIO DELLA LARGHEZZA DI CM 80 NETTI INDICATO IN PLANIMETRIA COME "INGRESSO SCALE CIV. 9" SARA INIBITO AI CONDOMINIDI VIA STRADELLA 9/A E POTRA ESSERE UTILIZZATO UNICAMENTE DAI CONDOMINI DI VIA STRADELLA N. 9 FRONTE STRADA. 8) LA SOCIETA [REDACTED] SI OBBLIGAVA A SOSTITUIRE IL CANCELLO D'INGRESSO CON UNO NUOVO AD APERTURA AUTOMATICA CON PORTA D'INGRESSO PEDONALE, AVENTE CARATTERISTICHE ESTETICHE E DI MATERIALE UGUALI A QUELLE DEL PORTONE D'INGRESSO DEL CIVICO 9, DA CONCORDARSI COL "CONDOMINIO DI VIA STRADELLA 9" E CIO ENTRO LA FINE DEI LAVORI, PREVISTA PER

IL 31 OTTOBRE 2004. 9) IL CONDOMINIO DI VIA STRADELLA N. 9 ACCONSENTE, PREVIA ESPRESSA APPROVAZIONE E VERIFICA ATTUATIVA, CHE LA [REDACTED] EFFETTUI SULL'ANDRONE DEL PASSO CARRAIO E NEL CORTILE, INDICATO CON TRATTEGGIO VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "F", LAVORI DI ABBELLIMENTO TALI DA RENDERE GLI STESSI PIU CONSONI AL FUTURO UTILIZZO.QUALORA LA SOCIETA [REDACTED] NON REALIZZASSE QUANTO DI SUA COMPETENZA ENTRO IL 31 OTTOBRE 2004 I CONDOMINI DI VIA STRADELLA 9 AVRANNO LA POSSIBILITA DI CHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL TRASCRIVENDO ATTO RICONOSCENDO LE PARTI CHE TALE TERMINE E ESSENZIALE PER DETTI CONDOMINI A SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1457. LA TRASCRIVENDA CONVENZIONE E GRATUITA PERCHE LE PARTI HANNO INTESO IN QUESTO MODO REGOLARE I LORO RAPPORTI DI BUON VICINATO.”

*o*o*o*o*o*

Trascrizioni contro

- **Verbale Pignoramento Immobili, trascritto il 19/12/2012 al n.45847 di reg. part e al n.63655 di reg. gen.**

Trascrizione a favore a favore [REDACTED]

[REDACTED] Elenco immobili oggetto dell'iscrizione.

Comune Milano - Quota intera proprietà

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 735 (ora sub.746).

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterni 702 (venduto) -756.

*o*o*o*o*o*

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, emessa dal Tribunale di Sondrio in data 06/08/2015 al numero di repertorio 11/2015, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Trascritta il 22/09/2015 al n.36314 di reg. part. e al n.51941 di reg. gen.

Elenco immobili oggetto della trascrizione:

Via Stradella n.9/a - C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746.

Via Gadames n.100 - C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756.

*o*o*o*o*o*

5 – Determinazione valori di stima beni immobili

(allegato n.1 - scheda sintetica lotti di vendita)

La stima, riferita all'attualità, è stata redatta compiendo uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando e comparando proposte di vendita presso i siti delle più importanti agenzie immobiliari, e consultando le quotazioni degli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio OMI – Nomisma – Scenari Immobiliari).

I valori utilizzati ai fini estimativi sono inoltre stati determinati compiendo le seguenti operazioni peritali:

- analisi delle pratiche edilizie e catastali;
- visione e rilievi dei beni immobili;
- visure e ispezioni presso le Agenzie delle Entrate: Catasto Fabbricati e Terreni, e Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare;
- analisi dei costi occorrenti al ripristino della conformità edilizia e catastale;
- analisi dei costi per la realizzazione di una nuovo appartamento, costi di: costruzione, oneri concessori, pratiche edilizie e catastali, professionisti;
- verifica consistenze e determinazione valore di stima fabbricati.

La superficie commerciale è stata parametrata mediante coefficienti, ed è così di seguito costituita:

- superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali, se a confine con altri immobili le murature perimetrali saranno calcolate al 50%;
- superficie ballatoio calcolata al 30%.
- superficie box calcolata al 50%.
- superficie magazzino calcolata al 25%.

*o*o*o*o*o*

- *Relativamente all'unità immobiliare posta nel Comune di Milano in Via Gadames, censita al C.F. Foglio 90 mappale 385 subalterno 756, quale appartamento, si rileva che la stessa non è conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, in quanto priva in parte dei requisiti di abitabilità, poiché i due locali destinati a camere non rispettano i requisiti minimi di legge dei rapporti aeroilluminati. Inoltre: la pratica edilizia risulta incompleta, l'unità è priva del certificato di abitabilità; lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali e di progetto.*

La stima, vista la reale destinazione dell'unità, non utilizzabile ai fini abitativi, considerando anche i costi occorrenti alle pratiche catastali ed edilizie, è stata redatta parametrando la superficie commerciale al 60%.

- *Il magazzino ubicato nel Comune di Meda (MB), in Via Pietro Orsi n.9, censito al C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 144, avendo accesso mediante il passaggio dal vano scale comune, precludendo il carico e scarico del merce/materiale direttamente dal corsello del garage al piano interrato, la superficie commerciale è stata computata parametrando la superficie per il coefficiente del 25%.*
- *L'unità immobiliare ubicata in Milano – Via Stradella n.9/a, distinta al C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746, censita catastalmente quale lastrico solare,(di fatto è la copertura piana dei sottostanti appartamenti censiti ai sub.718-719), vista la sua particolare collocazione, all'interno di un contesto urbano di non recente formazione, considerata l'attuale destinazione urbanistica, l'esigua distanza dai fabbricati confinanti, gli alti costi di costruzione e degli oneri concessori, ritengo che l'eventuale trasformazione in un'unità abitativa (mediante sopraelevazione) sia di difficile realizzazione. Per le motivazioni sopra esposte, ho ritenuto di effettuata una stima prudenziale attribuendo, un valore a corpo di 400,00 €/mq.*

*o*o*o*o*o*

*o*o*o*o*

LOTTO 1 - Unità immobiliare. Comune di Milano, Via Privata Gadames n.100**Unità immobiliare al piano seminterrato**

C.F. foglio 90 mappale 385 subalterno 756

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
90	385	756	A/4	5	Unità immobiliare, priva del certificato di abitabilità, non conforme dal punto di vista catastale e urbanistico, non avente i requisiti di abitabilità alla destinazione quale appartamento, in quanto i due locali destinati a camere non rispettano i requisiti minimi di legge dei rapporti aeroilluminanti, attualmente costituita da: ballatoio esterno di pertinenza, soggiorno con angolo cottura, disimpegno rialzato aperto sul soggiorno collegato al bagno, due locali dotati di finestra a vasistas in gola di lupo. Si riscontrano inoltre le seguenti difformità: altezza interna corridoio rialzato e bagno di 2,00 mt. e non 2,10 mt., diverse dimensioni finestre in gola di lupo nei due locali a sud, realizzazione di un piccolo vano nella camera a sud/est.							
Zona soggiorno con angolo cottura e disimpegno rialzato, bagno e due locali con finestra in gola di lupo.						Semint.	79,00	0,60	47,40			
Ballatoio						1	6,00	0,30	1,80			
Superficie commerciale parametrata totale									49,20	98.400,00	98.400,00	
											(si arrotonda per difetto) 98.000,00	98.000,00

Totale valore di stima appartamento 98.000,00

*o*o*o*o*

LOTTO 2 - Lastrico Solare - Comune di Milano (MI) - Via Stradella n.9/A**Lastrico solare al piano primo**

C.F. foglio 316 mappale 510 subalterno 746

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
316	510	746			lastrico solare	1	94,00	1,00	94,00			
Superficie commerciale parametrata totale									94,00	400,00	37.600,00	
											(si arrotonda per difetto) 37.000,00	37.000,00

Totale valore di stima appartamento 37.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 3 - Negozio - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Negozio al piano terra**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 3

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
23	365	3	C/1	3	Negozio	T	79,00	1,00	79,00			
Superficie commerciale parametrata totale									79,00	1.500,00	118.500,00	
											(si arrotonda per difetto) 120.000,00	120.000,00

Valore di stima negozio 120.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 4 - Box - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Box al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 122

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali €uro	Valore di stima piena proprietà €uro	
23	365	122	C/6	4	Box singolo	S2	18,00	0,50	9,00				
Superficie commerciale parametrata totale									9,00	1.300,00	11.700,00		
											(si arrotonda in eccesso)	12.000,00	12.000,00

Valore di stima box 12.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 5 - Box - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Box al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 126

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali €uro	Valore di stima piena proprietà €uro	
23	365	126	C/6	4	Box singolo	S2	14,00	0,50	7,00				
Superficie commerciale parametrata totale									7,00	1.300,00	9.100,00		
											(si arrotonda per difetto)	9.000,00	9.000,00

Valore di stima box 9.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 6 - Box - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Box al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 146

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali €uro	Valore di stima piena proprietà €uro
23	365	146	C/6	4	Ampio box	S2	28,00	0,50	14,00			
Superficie commerciale parametrata totale									14,00	1.300,00	18.200,00	
											(si arrotonda per difetto) 18.000,00	18.000,00

Valore di stima box 18.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 7 - Box - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Box al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 153

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali €uro	Valore di stima piena proprietà €uro
23	365	153	C/6	4	Box singolo	S2	18,00	0,50	9,00			
Superficie commerciale parametrata totale									9,00	1.300,00	11.700,00	
											(si arrotonda in eccesso) 12.000,00	12.000,00

Valore di stima box 12.000,00

LOTTO 8 - Box - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Box al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 158

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
23	365	158	C/6	4	Box singolo	S2	18,00	0,50	9,00			
Superficie commerciale parametrata totale									9,00	1.300,00	11.700,00	
											(si arrotonda in eccesso) 12.000,00	12.000,00

Valore di stima box 12.000,00

*o*o*o*o*o*

LOTTO 9 - Magazzino - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9.**Magazzino al piano secondo interrato**

C.F. foglio 23 mappale 365 subalterno 144

Fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Descrizione	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
23	365	144	C/2	1	Magazzino	S2	65,00	0,25	16,25			
Superficie commerciale parametrata totale									16,25	1.300,00	21.125,00	
											(si arrotonda in difetto) 21.000,00	21.000,00

Valore di stima deposito 21.000,00

Descrizione	Valore totale di stima €uro Iva esclusa
<p>LOTTO 1 - Comune di Milano - Via Gadames n.100. Unità immobiliare, non aventi i requisiti di abitabilità ad uso appartamento, posta al piano seminterrato con soggiorno, angolo cottura, bagno, due locali con finestra in gola di lupo. Si riscontra la non conformità catastale e urbanistica. C.F. foglio 90 mappale 385 subalterno 756</p>	98.000,00
<p>LOTTO 2 - Comune di Milano - Via Stradella n.9/A Lastrico solare al piano primo. C.F. Foglio 316 mappale 510 subalterno 746</p>	37.000,00
<p>LOTTO 3 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Negozio al piano terra. C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 3</p>	120.000,00
<p>LOTTO 4 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Box al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 122</p>	12.000,00
<p>LOTTO 5 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Box al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 126</p>	9.000,00
<p>LOTTO 6 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Box al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 146</p>	18.000,00

LOTTO 7 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Box al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 153	12.000,00
LOTTO 8 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Box al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 158	12.000,00
LOTTO 9 - Comune di Meda (MB) - Via Pietro Orsi n.9 Deposito al piano secondo interrato C.F. Foglio 23 mappale 365 subalterno 144	21.000,00

Totale valore di stima piena proprietà €uro **339.000,00**

(diconsi trecentotrentanovemila €uro)

6 – Conclusioni

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n.53 pagine e n. 9 allegati.

Sondrio, 27 giugno 2016

Geom. Stefano Innocenti

Indice

1 - Premesse	pag. 2
2 - Descrizione unità immobiliari - identificazione catastale	pag. 2
3 - Pratiche edilizie fabbricati	pag. 12
4 - Provenienza beni immobili – iscrizioni e trascrizioni contro	pag. 18
5 - Determinazione valori di stima beni immobili	pag. 44
6 - Conclusioni	pag. 52

Fascicolo Allegati

1	Elenco sintetico valore di stima beni immobili – Lotto 1-2-3-4-5-6-7-8-9
2	Beni immobili documentazione catastale Comune di Milano – Via Privata Gadames n.100 Comune di Milano – Via Stradella n.9/A Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9
3/A	Pratiche Edilizie Beni Immobili Comune di Milano – Via Privata Gadames n.100
3/B	Pratiche Edilizie Beni Immobili Comune di Milano – Via Stradella n.9/a
3/C	Pratiche Edilizie Beni Immobili Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9
4	Comune di Milano – Via Stradella n.9/A Destinazione urbanistica – lastrico solare C.F. Fg.316 mapp.510 sub.746
5	Ispezioni: Atti di provenienza, Iscrizioni, Trascrizioni Contro Comune di Milano – Via Privata Gadames n.100 Comune di Milano – Via Stradella n.9/A Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9
6	Contratto di locazione Comune di Milano – Via Privata Gadames n.100
7	Documentazione fotografica Comune di Milano – Via Privata Gadames n.100 Comune di Milano – Via Stradella n.9/A Comune di Meda (MB) – Via Pietro Orsi n.9