



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

N° Gen. Rep.

167/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato Ill.mo: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

Curatore della liquidazione giudiziale: **Dott.ssa Silvia Velati**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Lotto unico

Beni in Milano – via Manzotti 10



Esperto della stima: **Arch. Elisabetta Nicoletti**
Codice fiscale: **NCLLBT71D69F704J**
Con studio in: **Via Eustachi n 2 – 20129 Milano**
Email: **nicolettielisabetta@gmail.com**
Pec: **nicoletti.12781@oamilano.it**
Certificazioni: **UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014**
n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

PREMESSE.....	3
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione	3
Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015	3
LOTTO UNICO	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	7
3. STATO DI POSSESSO:	14
4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	14
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	16
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	22
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	22
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':	23
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	24
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	29

PREMESSE

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso nella Sezione Seconda Civile del Tribunale di Milano, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti.

I beni oggetto di accertamento vengono analizzati e valutati commercialmente per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati all'ispezione peritale esprimendo ogni riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.
- Il valutatore dichiara di essere certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Liquidazione giudiziale

Data sopralluogo: 16/12/2025

Data valutazione: 27/02/2026

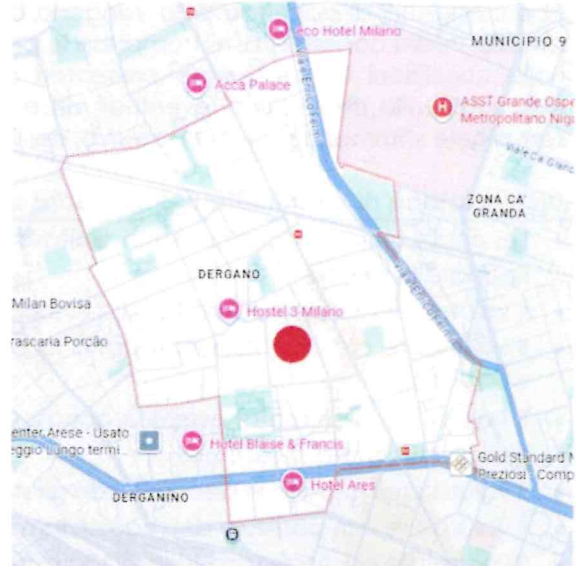
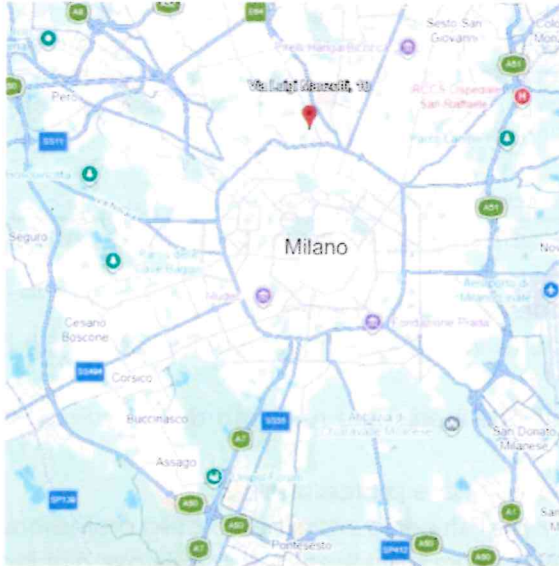
Data relazione: 04/03/2026

Ubicazione immobile: Milano, via Manzotti 10

Beni immobili siti in MILANO (MI) Via Luigi Manzotti n. 10 LOTTO UNICO

Inquadramento territoriale

I beni oggetto di stima sono ubicati in Milano, in via Manzotti 10 - Quartiere Dergano (Municipio 9)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A Appartamento con sottotetto e cantina foglio 135 mappale 350 Sub 47
P6 – P7 – PS1

Identificazione al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

Unità immobiliare ad uso residenziale, abitazione civile [A/2], posta al P6, avente accesso avente accesso dalla porta di fronte all'ascensore, composta di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, 2 bagni, 2 cabine armadio, 2 logge con 2 locali tecnici, con annessi sottotetto al P7 collegato al P6 da scala interna composto di 2 vani con 2 bagni e spazio aperto accessibile e cantina al PS1.

- Indirizzo:
Comune di Milano, VIA LUIGI MANZOTTI n. 10 Piano S1 - 6-7
- Intestatari:
 - o nata a MILANO (MI) il 24/04/1972
- dati identificativi:
Foglio **135**; Particella **350**; Sub. **47**;
- dati di classamento:
Categoria A/2; classe 5; consistenza vani 9,5; Superficie catastale totale: 211 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 203 mq; rendita 1.962,54 €;
- dati derivanti da:
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2015 Pratica n. MI0217910 in atti dal 28/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 175596.1/2015)
 - o VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. MI0044723 in atti dal 30/01/2014 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7264.1/2014)
 - o VARIAZIONE del 05/03/2013 Pratica n. MI0107969 in atti dal 05/03/2013 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16479.1/2013)
 - o VARIAZIONE del 09/10/1985 Pratica n. MI0458656 in atti dal 13/06/2005 ISTANZA PROT. 445709/05 (n. 15684.1/1985)
 - o FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/1985 in atti dal 26/04/1993 (n. 15684.1/1985)

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento P6

Pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune, cortile comune e a.u.i. e pianerottolo comune, cortile comune e pianerottolo comune e cortile comune.

Sottotetto P7

a.u.i. e cortile comune, cortile comune, cortile comune e a.u.i., a.u.i. e a.u.i.

Cantina PS1

Enti comune, a.u.i., a.u.i., pianerottolo comune

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Foglio 135; Particella 91; Sub. 6.

Nota:

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato

Quota e diritto

1/1 di . nata a MILANO (MI) il 24/04/1972- C.F.:

PIENA PROPRIETA'

Eventuali comproprietari

Nessuno.

CORPO B Cantina / ripostiglio – PS1**foglio 135****mappale 350****Sub 59****Identificazione al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

Unità immobiliare ad uso ripostiglio [C/2], posta al PS1, avente accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore e superficie di mq 8

- Indirizzo:
Comune di Milano, VIA LUIGI MANZOTTI n. 10 Piano S1
- Intestatari:
 - nata a MILANO (MI) il 24/04/1972
- dati identificativi:
Foglio **135**; Particella **350**; Sub. **59**;
- dati di classamento:
Categoria C/2; classe 10; consistenza mq 7; Superficie catastale: 8 mq; rendita 28,92 €;
- dati derivanti da:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2015 Pratica n. MI0217910 in atti dal 28/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 175596.1/2015)
 - VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. MI0044723 in atti dal 30/01/2014 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7264.1/2014)
 - VARIAZIONE del 05/03/2013 Pratica n. MI0107969 in atti dal 05/03/2013 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16479.1/2013)
 - VARIAZIONE del 09/10/1985 Pratica n. MI0458656 in atti dal 13/06/2005 ISTANZA PROT. 445709/05 (n. 15684.1/1985)
 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/1985 in atti dal 26/04/1993 (n. 15684.1/1985)

Coerenze da nord in senso orario:

enti comuni e a.u.i., enti comuni e enti comuni, vano ascensore e scale comuni, a.u.i. e enti comuni

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Foglio 135 Particella 91 Subalterno 3; Foglio 135 Particella 91 Subalterno 3; Foglio 135 Particella 91 Subalterno 4; Foglio 135 Particella 92; Foglio 135 Particella 93 Subalterno 9; Foglio 135 Particella 93 Subalterno 9; Foglio 135 Particella 237 Subalterno 1; Foglio 135 Particella 237 Subalterno 1;

Quota e diritto

1/1 di nata a MILANO (MI) il 24/04/1972- C.F.:
PIENA PROPRIETA'

Eventuali comproprietari

Nessuno.

CORPO C Autorimessa doppia – PS1**foglio 135****mappale 350****Sub 15****Identificazione al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

Unità immobiliare ad uso autorimessa [C/6], posta al PS1, avente accesso da corsello comune e superficie di mq 39

- Indirizzo:
Comune di Milano, VIA LUIGI MANZOTTI n. 10 Piano S1
- Intestatari:
 - nata a MILANO (MI) il 24/04/1972
- dati identificativi:
Foglio **135**; Particella **350**; Sub. **15**;
- dati di classamento:
Categoria C/6; classe 7; consistenza mq 36; Superficie catastale: 39 mq; rendita 353,26 €;
- dati derivanti da:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2015 Pratica n. MI0217910 in atti dal 28/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 175596.1/2015)
- o VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. MI0044723 in atti dal 30/01/2014 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 7264.1/2014)
- o VARIAZIONE del 05/03/2013 Pratica n. MI0107969 in atti dal 05/03/2013 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16479.1/2013)
- o VARIAZIONE del 09/10/1985 Pratica n. MI0458656 in atti dal 13/06/2005 ISTANZA PROT. 445709/05 (n. 15684.1/1985)
- o FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/10/1985 in atti dal 26/04/1993 (n. 15684.1/1985)

Coerenze da nord in senso orario:

enti comuni, corsello comune, a.u.i., a.u.i. e a.u.i:

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Foglio 135 Particella 91 Subalterno 3; Foglio 135 Particella 91 Subalterno 3; Foglio 135 Particella 91 Subalterno 4; Foglio 135 Particella 92; Foglio 135 Particella 93 Subalterno 9; Foglio 135 Particella 93 Subalterno 9; Foglio 135 Particella 237 Subalterno 1; Foglio 135 Particella 237 Subalterno 1;

Quota e diritto

1/1 di nata a MILANO (MI) il 24/04/1972- C.F.:

PIENA PROPRIETA'

Eventuali comproprietari

Nessuno.

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	
componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco / lamiera	Buono
Copertura: lamiera grecata	Buono
Cancelli su strada: 2 pedonali / 1 carraio elettrificato	Buono
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: legno blindata	Buono
Serramenti esterni-finestre: legno doppio vetro P6/alluminio doppio vetro P7	Buono
Sistemi di oscuramento: Pannelli scorrevoli in legno P& / avvolgibili PVC P7	Buono
inferriate: /	Buono
zanzariere: /	Buono
Serramenti interni-porte: battente/scrigno/libro – legno/vetro	Buono
Pavimenti: parquet / grès porcellanato	Buono
Bagno 1: 1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 doccia	Buono
Bagno 2: 1 lavabo, 1 wc, 1 bidet	Buono
Bagno 3: 2 lavabi, 1 wc, 1 bidet, 1 vasca idro	Buono
Corpi radianti: pannelli a pavimento	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne: legno	Buono
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: video	Buono
Riscaldamento e acqua calda sanitaria: centralizzato	Buono
Elettrico: funzionante / predisposizione per impianto domotico	Buono
Condizionamento: canalizzato con split nelle camere e al P7	Buono
Cantina sub 47:	stato di manutenzione

Porta: a battente - metallo	Buono
Pavimento: grès porcellanato	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
Finestra: non presente	Buono

Cantina sub 59:	stato di manutenzione
Porta: a battente - metallo	Buono
Pavimento: grès porcellanato	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
Finestra: non presente	Buono

Autorimessa sub 15:	stato di manutenzione
Porta: 2 basculanti in lamiera grecata non elettrificate	Buono
Pavimento: battuto in cemento	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
Finestra: non presente	Buono

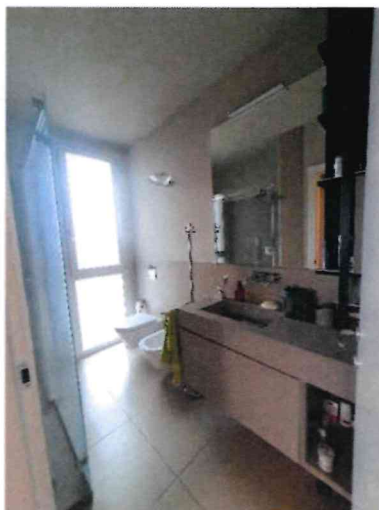
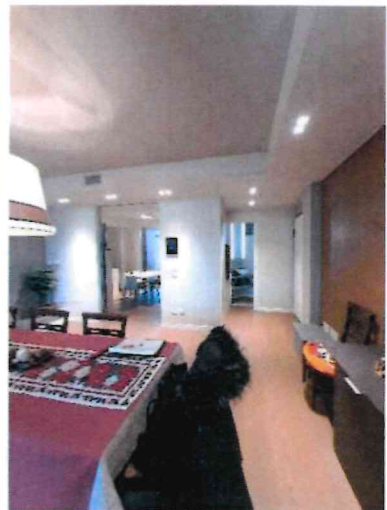
Rilievo fotografico fabbricato

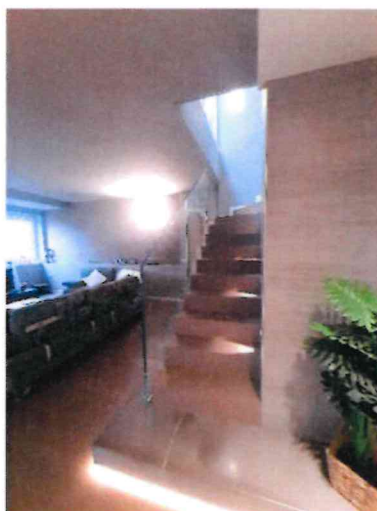




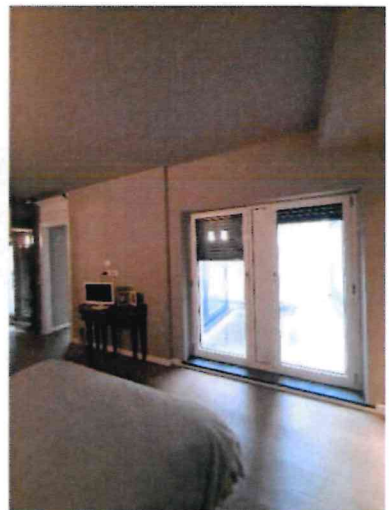
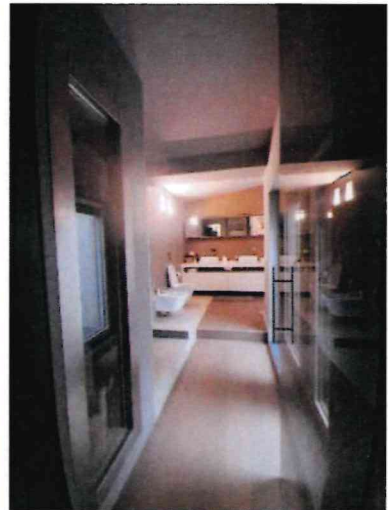
Rilievo fotografico appartamento P6







Rilievo fotografico sottotetto P7



Rilievo fotografico cantina sub 47 – PS1



Rilievo fotografico cantina sub 59 – PS1



Rilievo fotografico autorimessa sub 15 – PS1



3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **16/012/2025** gli immobili risultavano occupati dall'intestatataria.

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione aventi per oggetto gli immobili di interesse – cfr allegati 3

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla scrivente attraverso l'indagine condotta presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1.

Attuali proprietari:

Codice fiscale

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – **atto di compravendita** - a firma della Dott.ssa in data 17/12/2014 rep. n. 17730/12094 (notaio in Bernareggio)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/12/2014** ai nn. **64794/47094** a favore di

Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni contro

- Sede MILANO (MI) - Codice fiscale '

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE QUANTO COMPRAVENDUTO COL TRASCRIVENDO ATTO HA UN ACCESSO PEDONALE PRINCIPALE, UN ACCESSO PEDONALE SECONDARIO E L'ACCESSO CARRAIO DA VIA LUIGI MANZOTTI N. 10. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE I RAPPORTI TRA I CONDOMINI SONO REGOLATI DAL "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" CHE, CON LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI DI PROPRIETA' E DI GESTIONE, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO ... DI BERNAREGGIO IN DATA 20 MARZO 2014, REP. N. 17557/11952. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER AVERNE RICEVUTO COPIA E DI ACCETTARLO IN OGNI SUA PARTE ANCHE AI SENSI DELL'ART. 1341 C.C. E SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARLO E A TRASFERIRE ESPRESSAMENTE TALE OBBLIGO AD OGNI SUO AVENTE CAUSA A QUALSIASI TITOLO O INQUILINO. TRA GLI ENTI COMUNI INDICATI ALL'ART. 3 (TRE) DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PREVISTI DALLA LEGGE RIENTRANO: * PORTICO, ATRIO DEPOSITO RIFIUTI E BICICLETTE, CORTILE, RAMPE, INGRESSO PEDONALE E CARRAIO, SCALA DI EMERGENZA, DISIMPEGNI AL PIANO TERRA, VANO SCALE, VANO ASCENSORE A TUTTI I PIANI; RAMPA, SPAZI DI MANOVRA, CENTRALE IDRICA, SCALA DI EMERGENZA E LOCALE CONTATORI AL PIANO SEMINTERRATO - IL TUTTO DISTINTO AL FOGLIO 135 CON IL MAPPALE 350 SUB. 1 BENE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; * VANO TECNICO E DEPOSITO ATTREZZI E MATERIALI PER MANUTENZIONE GIARDINO COMUNE AL PIANO TERRA DISTINTO AL FOGLIO 135 CON IL MAPPALE 91 SUB. 743 BENE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; * CABINA ELETTRICA AL PIANO TERRA DISTINTA AL FOGLIO 135 CON IL MAPPALE 351 SUB. 701 BENE CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE NEL CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO TRA IL PASSAGGIO CARRAIO E L'ATRIO E' CONSENTITA LA SOSTA DI CICLI E DI CARROZZINE SINO ALLA SATURAZIONE DELLO SPAZIO DISPONIBILE LASCIANDO IL NECESSARIO AGIO PER IL TRANSITO PEDONALE. QUALORA LO SPAZIO FOSSE SATURATO OGNI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AVRA' LA FACOLTA' DI FAR SOSTARE UN SOLO CICLO O UNA SOLA CARROZZINA. AL FINE DI CONSENTIRE IL RICONOSCIMENTO CIASCUN CONDOMINO DOVRA' APPORRE SUL MEZZO UN TAGLIANDOINO IDENTIFICATIVO CON RIPORTATO IL COGNOME DEL CONDOMINO. HA DICHIARATO ALTRESI' CHE LA CENTRALE TERMICA E' POSTA SUL LATO EST DEL GIARDINO CONDOMINIALE QUASI A CONFINE CON IL MAPPALE 66 ED E' DELIMITATA DA UN MURETTO DELL'ALTEZZA DI METRI UNO VIRGOLA SESSANTA CIRCA LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO DICHIARANDO DI NULLA AVERE DA ECCEPIRE A RIGUARDO. IL LOCALE SITO SULL'ANGOLO EST AL DI FUORI DEL GIARDINO COMUNE DISTINTO AL FOGLIO 135 CON IL MAPPALE 91 SUB. 743 BENE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI E' DA CONSIDERARSI QUALE DEPOSITO A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRATORE CHE DECIDERA' QUALI MATERIALI ED ATTREZZI POTRANNO ESSERE RIPOSTI ED IN GENERE QUALE USO FARNE AL SERVIZIO DEL CONDOMINIO. LE INSTALLAZIONI DI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI PER LA RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E PER L'ACCESSO A QUALUNQUE ALTRO GENERE DI FLUSSO INFORMATIVO, ANCHE DA SATELLITE O VIA CAVO, E I RELATIVI COLLEGAMENTI FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE PER LE SINGOLE UTENZE DEVONO ESSERE REALIZZATI IN MODO DA RECARE IL MINOR PREGIUDIZIO ALLE PARTI COMUNI ED ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' INDIVIDUALE, PRESERVANDO IN OGNI CASO IL DECORO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO. PERTANTO E' CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI TALI IMPIANTI NEL RISPETTO DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 1122 BIS DEL CODICE CIVILE E QUINDI IN PUNTI DOVE LA LORO VISIBILITA' DALLE PUBBLICHE VIE O DALLE AREE DI ACCESSO AL CONDOMINIO O DALLE ALTRE UNITA' NON VADA AD ALTERARE IL DECORO ARCHITETTONICO ED ESTETICO DELL'EDIFICIO. E' ALTRESI' CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SUDDETTI IMPIANTI IN CORRISPONDENZA DELLE COPERTURE PIANE DELL'EDIFICIO, SENZA CHE QUESTE ARRECHINO DISTURBO AGLI IMPIANTI CONDOMINIALI. RESTA INTESO CHE TALE SPAZIO RIMANE COMUNQUE UN BENE COMUNE GRAVATO DA SERVITU' A CARICO DEL CONDOMINIO E A FAVORE DELL'APPARTAMENTO INTERESSATO. LE PARTI POI HANNO FATTO RIFERIMENTO ALLE NORME DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RIPORTATE ALL'ART. 4 DELLO STESSO.

RELATIVE ALL'UTILIZZO DI PARTI COMUNI E PARTI PRIVATE NEL RISPETTO DELL'ARCHITETTURA E DELL'ESTETICA DEL FABBRICATO, ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLA POSA DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ANTENNE ED IMPIANTI SIMILARI, ZANZARIERE, TENDE. SI E' FATTO RIFERIMENTO ALTRESI' ALL'ART. 5 E ALL'ART. 7 DELLO STESSO PER QUANTO RIGUARDA LO STATO E LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO, LA SISTEMAZIONE, LA PIANTUMAZIONE, L'USO E LA MANUTENZIONE DEI GIARDINI COMUNI E PRIVATI NONCHE' DEI CORTILI. IN PARTICOLARE I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITUATE AL PRIMO PIANO (SUB. 28 E SUB 31) E DOTATE DI VASCHE PER PIANTE POSIZIONATE IN CORRISPONDENZA DELLA QUINTA ARCHITETTONICA AVRANNO L'OBBLIGO DI MANUTENZIONE DELLE ESSENZE ARBOREE POSATE DAL COSTRUTTORE. PERTANTO DOVRANNO PROVVEDERE AL TAGLIO, ALLA DISINFESTAZIONE, AL DISERBAMENTO, ALLA CONCIMAZIONE, ALLA VERIFICA DEL CORRETTO STATO DEGLI SCARICHI E DEL CORRETTO FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO DI IRRIGAZIONE, ALLA SOSTITUZIONE DI TALI PIANTE QUALORA IN CATTIVO STATO DI SALUTE O MORTE. LE ESSENZE ARBOREE DOVRANNO ESSERE LE STESSO DI QUELLE PREESISTENTI. QUALORA I PROPRIETARI VOLESSERO PROVVEDERE ALLA SOSTITUZIONE DELL'ESSENZA ARBOREA LA SOSTITUZIONE E' SUBORDINATA ALL'APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA E DOVRA' ESSERE OMOGENEA PER TUTTA LA VASCA. TALI VASCHE SONO DOTATE DI IRRIGAZIONE AUTOMATICA COLLEGATA ALL'IMPIANTO CONDOMINIALE. IL LOCALE DISTINTO AL FOGLIO 135 CON IL MAPPALE 351 SUB. 701 BENE CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI E' GRAVATO DA SERVITU' A FAVORE DELLA "A2A RETI ELETTRICHE S.P.A." CON SEDE IN BRESCIA, PER INSTALLARE, MANTENERE ED ESERCITARE DA PARTE DELLA STESSA SOCIETA' LE PROPRIE APPARECCHIATURE DI TRASFORMAZIONE E DI SMISTAMENTO DELL'ENERGIA ELETTRICA PER L'ALIMENTAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E DI ALTRI EVENTUALI UTENTI E PUBBLICI SERVIZI NONCHE' IL DIRITTO DI

COLLOCARE, MANTENERE ED GESTIRE SU AREA DELLA SOCIETA' ... O SUOI AVENTI CAUSA LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI DI "A2A RETI ELETTRICHE S.P.A." DI MEDIA E BASSA TENSIONE POSATE SU AREA COMUNALE. LE OPERE MURARIE COSTITUENTI IL LOCALE RESTANO DI PROPRIETA' DEL CONDOMINIO CHE NE CURERA' LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E CON POSSIBILITA' PER LA "A2A RETI ELETTRICHE S.P.A." DI ACCEDERE IN OGNI TEMPO ALLA PREDETTA CABINA ELETTRICA ATTRAVERSO LA PORTA ATTUALMENTE ESISTENTE VERSO LA PUBBLICA VIA, PER LA MANUTENZIONE ED IL PRONTO INTERVENTO, NONCHE' PER SOSTITUIRE TUTTE QUELLE PARTI DELL'IMPIANTO ELETTRICO CHE, NEL TEMPO, POTRANNO RISULTARE NON PIU' IDONEE, FERMO RESTANDO L'OBBLIGO DI PROVVEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO GLI INTERVENTI DI CUI SOPRA, IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO ... DI MILANO IN DATA 2 APRILE 2013 REPERTORIO N. 11615/5156, TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE 1 IN DATA 16 APRILE 2013 AI N.RI 19370/14149. LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE I LOCALI AL PIANO SETTIMO-SOTTOTETTO SONO ALLO STATO ATTUALE SENZA LA POSSIBILITA' DI PERMANENZA DI PERSONE. NEL CASO IN CUI TALI LOCALI POTESSERO IN FUTURO OTTENERE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE IN LOCALI CON

PERMANENZA DI PERSONE E' CONSENTITO FIN D'ORA AI PROPRIETARI DI REALIZZARE OGNI OPERA NECESSARIA A TAL FINE, IVI COMPRESA L'APERTURA DI FINESTRE O LUCERNARI AVENTI CARATTERISTICHE SIA DI LUCI CHE DI VEDUTE ANCHE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI, PREVIA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, SENZA NECESSITA' DI RICHIESTA DI ALCUNA AUTORIZZAZIONE AL CONDOMINIO O A SINGOLI CONDOMINI E SENZA DOVER CORRISPONDERE AD ESSI SOMME AD ALCUN TITOLO E CON POSSIBILITA' ALTRESI' DI OCCUPARE LE PARTI COMUNI CON MACCHINE E/O ATTREZZATURE E MATERIALI PER IL TEMPO E NEI LIMITI NECESSARI AL COMPLETAMENTO DEI LAVORI. NON SARA' COMUNQUE NECESSARIO MODIFICARE LE TABELLE MILLESIMALI IN QUANTO SI E' GIA' TENUTO CONTO DELLA LORO ESISTENZA E CON IL GIUSTO PESO NELLE TABELLE ATTUALI E GLI STESSI SONO MUNITI DI OGNI IMPIANTO RILEVANTE NELLA REDAZIONE DELLE TABELLE DI RIPARTIZIONE SPESE DEL QUALE SI E' PERTANTO GIA' TENUTO CONTO NELLA LORO REDAZIONE. TALI CONDOMINI AVRANNO L'OBLIGO DI RECARE IL MINOR

DISTURBO POSSIBILE NONCHE' L'OBLIGO DELLA REMISSIONE IN PRISTINO A LORO CURA E SPESE DI TUTTE QUELLE PARTI PRIVATE O CONDOMINIALI CHE IN CONSEGUENZA DEI LORO LAVORI RISULTASSERO DANNEGGIATE. NEL GIARDINO CONDOMINIALE E NEI PORTICATI OVE SONO POSIZIONATE GRIGLIE PER L'AREAZIONE DEL PIANO INTERRATO, ESSE NON POTRANNO ESSERE NE' COPERTE (NEPPURE CON VASI DI FIORI O VEGETAZIONE QUALSIASI), NE' MODIFICATE, NE' MANOMESSE. IN QUANTO POSTE AL SERVIZIO DEL PIANO INTERRATO. LE AUTORIZZAZIONI NON SONO PERTINENZE DEL CONDOMINIO E POSSONO FORMARE OGGETTO DI SEPARATI ATTI O RAPPORTI GIURIDICI OSSERVATE LE NORME DI LEGGE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA SOCIETA' "....." AI FINI DELLO SFRUTTAMENTO EDILIZIO DELL'AREA SUL QUALE SORGE IL COMPLESSO RESIDENZIALE IN OGGETTO HA SOTTOSCRITTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MILANO ATTO DI ASSERVIMENTO NEI TERMINI DI CUI ALLA SCRITTURA AUTENTICATA DAL NOTAIO MARIO LULLI DI LIMBIATE IN DATA 13 NOVEMBRE 2009 REPERTORIO N. 20401/12580, TRASCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE 1 IN DATA 17 NOVEMBRE 2009 AI N.RI 66080/42693 E SUCCESSIVO ATTO DI ASSERVIMENTO AD INTEGRAZIONE AUTENTICATO DAL NOTAIO DI BERNAREGGIO IN DATA 10 FEBBRAIO 2014 REPERTORIO N. 17512/11919, TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE 1 IN DATA 12 FEBBRAIO 2014 AI N.RI 6753/5123. GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO POSTI IN COMUNE DI MILANO, NEL COMPLESSO IMMOBILIARE AVENTE ACCESSO PEDONALE E CARRAIO DA VIA LUIGI MANZOTTI N. 10 SONO COSTITUITI DA : * APPARTAMENTO AL PIANO SESTO FORMATO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE CON CABINE ARMADIO, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, DUE LOGGE CON LOCALE TERMICO, SOVRASTANTE SOPPALCO AL PIANO SETTIMO FORMATO DA SOFFITTA E DUE BAGNI A CUI SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALL'APPARTAMENTO CON SCALA INTERNA CON ANNESSI VANO DI CANTINA, RIPOSTIGLIO E BOX-AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO INTERRATO DI PERTINENZA. NELLA TRASCRIVENDA VENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO QUALE INDICATA NELLA TABELLA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO COME SOPRA ALLEGATO PARI A MILLESIMI 94,29 PER L'APPARTAMENTO E LA CANTINA, PARI A MILLESIMI 0,76 PER IL RIPOSTIGLIO E PARI A MILLESIMI 8,14 PER IL BOX-AUTORIMESSA. NEGLI ENTI COMUNI E' COMPRESO, OLTRE QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, ANCHE QUANTO INDICATO AL PUNTO 2) DEI PATTI SPECIALI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO.

Trascrizione annotata

Atto giudiziario – annotazione a trascrizione – **simulazione** – del Tribunale di Milano in data 27/06/2024 rep. n. 6230

Formalità di riferimento: trascrizione n. 64794/47094 del 19/12/2014

Domanda annotata presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **22/04/2025** ai nn. **27758/2654** a favore di

- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
contro

Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI DIVERSA ISTANZA DISATTESA O ASSORBITA, ACCERTA E DICHIARA LA SIMULAZIONE RELATIVA SOGGETTI VA PER INTERPOSIZIONE FITIZIA DELL'ACQUISTO - CON IL MINISTERO DEL DO TT. NOTAIO IN BERNAREGGIO, REP. 17730, RACCOLTA 12094 IN DATA 17.12.2014- DA PARTE DELLA SIG.RA DEGLI IMMOBILI RIPORTATI NEL QUADRO B,

Precedenti proprietari (nel ventennio):

..... - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto pubblico conservato – **atto di fusione di società** - a firma della Dott.ssa in
data 17/12/2008 rep. n. 15536/10395 (notaio in Bernareggio)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/12/2008** ai nn. **90513/62743**
a favore di

..... Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali
mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

..... - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali
mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ".....", E' COSTITUITO DAL SEGUENTE IMMOBILE: I N
COMUNE DI MILANO, VIA LUIGI MANZOTTI N. 10: -COMPLESSO IMMOBILIARE C OSTITUITO DA CAPANNONE INDUSTRIALE, CORPO UFFICI, DEPOSITO E MAGAZZINO

BANCA INTESA BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale
00799960158

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto notarile pubblico – **mutamento di denominazione o ragione sociale** - a firma del Dott. Piergaetano Marchetti in data 01/03/2001 rep. n. 16344 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **04/07/2003** ai nn. **57179/37789**

Formalità di riferimento trascrizione del 24/05/2001 - 30399/20806

a favore di

BANCA INTESA BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali mappale 350, sub 47-59-15) - Immobilie n. 377 unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

BANCA INTESA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali mappale 350, sub 47-59-15) - Immobilie n. 377 unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

LA PRESENTE NOTA È IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE DI CUI AL QUADRO "A" IN QUANTO I BENI DI CUI ALLE UNITÀ NEG. DALLA 2.2 ALLA 2.9 ERANO STATI PER MERO ERRORE MATERIALE INSERITI CON IL MAPP. 22 ANZICHÉ CON IL MAPP. 222. SI RICHIAMA L'ATTO DI RETTIFICA 24/1/2002 N. 16833/4822 DI REP. NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IL 19/2/2002 AI NN. 11702/8268 LA NOTA IN RETTIFICA TRASCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IL 14/6/2002 AI NN. 39539/24838 LE CUI CORREZIONI SONO PERALTRO RIPORTATE NELLA TRASCRIVENDA NOTA. SI RICHIAMA INOLTRE IL CONTENUTO DEL QUADRO "D" DELLA PRECEDENTE NOTA DI CUI AL QUADRO "A".

BANCA INTESA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Atto notarile pubblico – **atto di fusione di società per incorporazione** - a firma del Dott. Piergaetano Marchetti in data 09/06/2023 rep. n. 17536 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **04/07/2003** ai nn. **57178/37788**

Formalità di riferimento trascrizione del 24/05/2001 - 30399/20806

a favore di

BANCA INTESA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali mappale 350, sub 47-59-15) - Immobilie n. 377 unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

BANCA INTESA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 91, sub 6 – attuali mappale 350, sub 47-59-15) - Immobilie n. 377 unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

LA PRESENTE NOTA È IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE IN QUANTO NELL'ATTO A ROGITO FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE IN DATA 24/4/2001 N. 16443/4621 DI REP. I BENI DI CUI ALLE UNITÀ NEG. DALLA 2.2 ALLA 2.9 ERANO STATI PER MERO ERRORE MATERIALE DESCRITTI CON IL MAPP. 22 ANZICHÉ CON IL MAPP. 222. SI RICHIAMANO GLI ATTI DI RETTIFICA: 24/1/2002 N. 16833/4822 DI REP. NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IL 19/2/2002 AI NN. 11703/8269 E 5 GIUGNO 2002 N. 17069/4981 DI REP. NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IL 14/6/2002 AI NN. 39538/24837 LE CUI CORREZIONI SONO PERALTRO RIPORTATE NELLA TRASCRIVENDA NOTA. SI RICHIAMA INOLTRE IL CONTENUTO DEL QUADRO "D" DELLA PRECEDENTE NOTA DI CUI AL QUADRO "A".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

➤ Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale – **accertamento simulazione atti** – del Tribunale di Milano in data 08/11/2019 rep. n. 43373

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **07/04/2020** ai nn. **22995/14586**

a favore di

BANCA INTESA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

CON CUI SI CHIEDE DI ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE RELATIVA SOGGETTIVA PER INTERPOSIZIONE FITIZIA DELL'ACQ
... AIO IN BERNAREGGIO (MI) REP.17730 RACC.12 094 IN DATA 17/12/2014, DA PARTE DELLA
...
... UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI MILANO, VIA LUIGI MANZOTTI N.10, COSI' CENSITE IN CATASTO FABBRICATI: A) FOGLIO 135 MAPPALE 350 SUB 47, PIANI 6 - 7- S1,
Z.C. 2, CAT. A/2, CL. 5, VANI 9,5, R.C. EURO 1.962,54 ;B) FOGLIO 135 MAPPALE 350 SUB 59, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/2, CL. 10, MQ.7, R.C. EURO 28,92;C) FOGLIO
135 MAPPALE 350 SUB 15, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/6 CL.7, MQ. 36, R.C. EURO 353,26TRASCRITTO ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO - MILANO 1
IN DATA 19/12/2014 REG. GEN. 64794 REG. PART. 47094 E PER L'EFFETTO DICHIARARE PROPRIETARIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI
DESCRITTE NELLA PRESENTE CONCLUSIONE

Domanda giudiziale - **dichiarare inefficace ex art.2901 c.c. nei confronti del Fallimento**

- del Tribunale di Milano in data 08/11/2019 rep. n. 43373

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **07/04/2020** ai nn. **22996/14587**

a favore di

- Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- Codice fiscale

- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Note alla sezione 'D'

CON CUI SI CHIEDE DI DICHIARARE INEFFICACE EX ART.2901 C.C. NEI CONFRONTI DI FALLIMENTO L'ATTO DEL 12/05/2016 DI CONFERIMENTO DELL'E
UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI MILANO, VIA LUIGI MANZOTTI N.10 COSI' CENSITE IN CATASTO FABBRICATI:A) FOGLIO 135 MAPPALE 350 SUB 47, PIANI 6
- 7- S1, Z.C. 2, CAT. A/2, CL. 5, VANI 9,5, R.C. EURO 1.962,54; B) FOGLIO 135 MAPPALE 350 SUB 59, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/2, CL. 10, MQ.7, R.C. EURO 28,92;C)
FOGLIO 135 MAPPALE 350 SUB 15, PIANO S1, Z.C. 2, CAT. C/6 CL.7, MQ. 36, R.C. EURO 353,26NEL FONDO PATRIMONIALE TRA I CONIUGI A MEZZO ATTO NOTAIO
ERNESTO VISMARA DI MILANO, REP.N.56557 RACC. N.12578 (FONDO PATRIMONIALE ISTITUITO CON ATTO DEL 16/11/11 NOT. VISMARA REP.54541/11419)
TRASCRITTO ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO - MILANO 1 IN DATA 30/05/2016 REG. GEN.35908 REG. PART. 24554

➤ Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuno
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - **atto unilaterale di asservimento dell'area** - a
firma della Dott.ssa in data 10/02/2014 rep. n. 17512/11919 (notaio in
Bernareggio)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **12/02/2014** ai nn. **6453/5123**

a favore di

COMUNE DI MILANO - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 01199250158

Relativamente ad immobili in Milano (foglio 135, mappale 91- attuali mappale 350)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

-Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente ad immobili in Milano (foglio 135, mappale 91- attuali mappale 350)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

13/11/2009 REP 20401/12580 IN AUTENTICA NOTAIO ... DI LIMBIATE TRASCRITTO A MILANO IL 17/11/2009 AI NN 66080/42693 PREMESSO 1) CHE LA
SOCIETA' E' PROPRIETARIA DELL'AREA SITA IN MILANO, VIA MANZOTTI 10, INDICATA CON TRATTEGGIO LARGO E CON LA LETTERA "A" SULLO STRALCIO DI MAPPA
CHE TROVASI ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A"2) CHE DETTA AREA E' CONTRADDISTINTA IN CATASTO DI MILANO, FOGLIO NO135 A PARTE DEL MAPPALE
91 ED E' COSI' COERENZIATA: A NORD MAPPALE 342; A EST MAPPALI 66-91; A SUD MAPPALI 332-339-325-82; A OVEST VIA MANZOTTI. 3) CHE HA PRESENTATO AL
COMUNE DI MILANO DENUNCIA DI PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI CUI PG 886101/2009 DEL 20 NOVEMBRE 2009, PG 386816/2012 DEL 11 GIUGNO 2012,
PG 157697/2013 DEL 28 FEBBRAIO 2013, NONCHE' PG 28663/2014 DEL 16 GENNAIO 2014. 4) CHE IN DATA 13 NOVEMBRE 2009 E' STATO SOTTOSCRITTO ATTO
UNILATERALE DI ASSERVIMENTO DELLA STESSA AREA A ROGITO NOTAIO ... , REP. 20401/12580, TRASCRITTO IL 17 NOVEMBRE 2009 AL NO66080/42693. 5)
CHE CONFORMEMENTE ALLA PRESCRIZIONE DEL CERTIFICATO URBANISTICO RILASCIATO AI SENSI DELL'ART.114 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLEGATO AL
SUCCITATO ATTO, LA PROPRIETA' DOVEVA SOTTOSCRIVERE L'ATTO RICOGNITIVO DELLA DENSITA' EDILIZIA "PREVISTO DALL'ARTICOLO 113 DEL REGOLAMENTO
EDILIZIO", CHE DOVRA' RICOMPREDERE LA RIMANENTE PARTE DEL MAPPALE 91 SOPRA INDICATA. TUTTO CIO' PREMESSO DA' ATTO CON LA TRASCRIVENDA
SCRITTURA, ANCHE A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DEI TERZI, CHE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PROGETTO SOPRA INDICATO DETERMINA UNO SFRUTTAMENTO
DELL'AREA COMPLESSIVA (A+B) DEL MAPPALE 91, COME SOPRA IDENTIFICATA, PARI AD UN INDICE FONDIARIO DI MC/MQ 2,99325, CALCOLATO SU UNA
SUPERFICIE DICHIARATA DI MQ SF=MQ 1.965,88 CON UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC 5.884,38 (COMPRESA QUELLA GIA' ESISTENTE, DA MANTENERSI). IL PROGETTO
PREVEDE LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER IL QUALE SI SPECIFICA DI SEGUITO IL RAPPORTO PERCENTUALE DELLA FUNZIONE (O DELLE FUNZIONI)
RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.): DESTINAZIONE RESIDENZIALE S.L.P. PER MQ 1.570,36, PARI A 100% DELLA S.L.P. TOTALE. E COSI' UN TOTALE
100%. DANNO, INOLTRE ATTO, CHE L'AREA COME SOPRA IDENTIFICATA COSTITUISCE NEI LIMITI DEGLI INDICI SOPRAINDICATI, AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO
DI CUI TRATTASI E, AGLI AFFETTI DELL'ART. 113 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COSTITUISCE SULLA PREDETTA AREA SPECIFICO VINCOLO DI ASSERVIMENTO
SECONDO LE PRESCRIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA B3 CHE PRESCRIVONO L'INDICE DI FABBRICABILITA' DI MC/MQ 3,00, DESTINAZIONE
NOVEMBRE 2009. PER QUANTO RIGUARDA I RAPPORTI TRA LE DIVERSE DESTINAZIONI FUNZIONALI PREVISTI DALL'ART. 30 DELLE N.T.A., SI PRECISA CHE IL PROGETTO
PREVEDE L'INTERA DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO IN COSTRUZIONE A RESIDENZA IN FORZA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. CIO'
DETERMINA UN INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE PER STANDARD URBANISTICI APPROSSIMATIVAMENTE VALUTABILE, SECONDO I PARAMETRI STABILITI DALLE
DISPOSIZIONI VIGENTI, IN CIRCA MQ 250,261, CHE LA PROPRIETA' SI IMPEGNA A CEDERE AL COMUNE QUALORA QUESTO NE RITENESSE CONVENIENTE
L'ACQUISIZIONE, ENTRO IL PERIODO DI VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA.

Atto autentificato conservato - **atto unilaterale di asservimento dell'area** - a firma del Dott. [redacted] in data 13/11/2009 rep. n. 20401/12580 (notaio in Limbiate)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/11/2009** ai nn. **66080/42693**
a favore di

COMUNE DI MILANO - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 01199250158

Relativamente ad immobili in Milano (foglio 135, mappale 91- attuali mappale 350)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

-Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [redacted]

Relativamente ad immobili in Milano (foglio 135, mappale 91- attuali mappale 350)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

PREMESSO: 1) CHE LA SOCIETA' RAPPRESENTATA E' PROPRIETARIA DELL'AREA SITA IN MILANO, VIA MANZOTTI N. 10, INDICATA CON TRATTEGGIO IN TINTA ROSSA E CONTRADDISTINTA DALLA LETTERA A, SULLO STRALCIO DI MAPPA IN SCA LA 1:1000, CHE PREVIA SOTTOSCRIZIONE SI ALLEGA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA 'B'. 2) CHE DETTA AREA E' CONTRADDISTINTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO CATASTO TERRENI DI MILANO AL FOGLIO 135 A PARTE DEL MAPPALE 91 ED E' COSI' COERENZIATA: A NORD: MAPPALE 342; A EST: MAPPA LI 66-91; A SUD: MAPPA LI 332- 339- 325 -82; A OVEST: VIA MANZOTTI. 3) CHE: LA SOCIETA' INTENDE PRESENTARE AL COMUNE DI MILANO DENUNCIA PER PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE. TUTTO CIO' PREMESSO; DA' ATTO CON LA TRASCRIVENDA SCRITTURA, ANCHE A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DEI TERZI, CHE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PROGETTO SOPRA INDICATO DETERMINA UNO SFRUTTAMENTO DELL'AREA DI PROPRIETA', COME SOPRA IDENTIFICATA, PARI AD UN INDICE FONDIARIO DI MC/MQ. 2,99 CALCOLATO SU UNA SUPERFICIE DICHIARATA DI MQ. 1.575,78, CON UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC. 4.727,34. IL PROGETTO PREVEDE LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER IL QUALE SI SPECIFICA DI SEGUIRE IL RAPPORTO PERCENTUALE DELLA FUNZIONE RISPETTO AL LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.): DESTINAZIONE RESIDENZIALE S.L.P. PER MQ. 1.573,97, PARI A 100% DELLA S.L.P. TOTALE. IL SOTTOSCRITTO DA' ATTO, INOLTRE, CHE L'AREA COME SOPRA IDENTIFICATA COSTITUISCE, NEI LIMITI DEGLI INDICI SOPRAINDICATI, AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO DI CUI TRATTASI E, AGLI EFFETTI DELL'ART. 113 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO, COSTITUISCE SULLA PREDETTA AREA SPECIFICO VINCOLO DI ASSERVIMENTO SECONDO LE PRESCRIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA B3, CHE PRESCRIVONO L'INDICE DI FABBRICABILITA' DI MC/MQ. 3,00, DESTINAZIONE FUNZIONALE R/I, APPLICATO ALLA DATA DELLA TRASCRIVENDA SCRITTURA. PER QUANTO RIGUARDA I RAPPORTI TRA LE DIVERSE DESTINAZIONI FUNZIONALI PREVISTI DALL'ART. 30 DELLE N.T.A., SI PRECISA CHE IL PRESENTE PROGETTO, PREVEDE L'INTERA DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO IN COSTRUZIONI E A RESIDENZA IN FORZA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. CIO' DETERMINA UN INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE PER STANDARD URBANISTICI APPROSSIMATIVAMENTE VALUTABILE, SECONDO I PARAMETRI STABILITI DALLE DISPOSIZIONI VIGENTI, IN CIRCA MQ. 250,261, CHE LA PROPRIETA' SI IMPEGNA A CEDERE AL COMUNE QUALORA QUESTO NE RITENESSE CONVENIENTE L'ACQUISIZIONE, ENTRO IL PERIODO DI VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA.

➤ Misure penali: nessuna

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

➤ Altre limitazioni d'uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

➤ Pignoramenti:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **28/07/2020** ai nn. **49531/31660**

derivante da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili** - Ufficiale Giudiziario di Milano del 10/07/2020 rep. n. 8666

a favore di

CONDOMINIO DI MILANO

- Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [redacted]

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Codice fiscale [redacted]

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 9.573,25 OLTRE SPESE, INTERESSI E SUCCESSIVE OCCORRENDE. L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI MILANO VIA MANZOTTI 10 E' IL GEOM. ALBERTO BELLI CON STUDIO IN VIA PELLEGRINO ROSSI 81 20161 MILANO.

➤ Ipotecche giudiziali:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **23/01/2023** ai nn. **3746/580**

atto giudiziario - ipoteca giudiziale - **decreto ingiuntivo** - del Tribunale di Milano in data 04/04/2022 rep. n. 6029/2022

a favore di

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 150.000,00

Interessi € 12.852,94

Spese € € 7.738,05

Totale € 170.590,99

Note alla sezione 'D'

L'IPOTECA VIENE ISCRITTA IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MILANO N.6029/2022 DEL 7/4/2022 R.G. N.6999/2022 REPERTORIO N.4753/2022 DEL 7/4/2022: (A) PER COMPLESSIVI € 170.590,99, DI CUI (A.1) € 150.000,00 PER CAPITALE, E 2.102,26 PER INTERESSI LEGALI DAL 8-6-17 AL 23-2-22, E 10.750,68 PER INTERESSI EX ART. 1284 C.4 C.C. DAL 23-2-22 AL 16-01-23 ED E 3.690,25 PER SPESE LEGALI LIQUIDATE IN DECRETO INGIUNTIVO E (A.2) € 3.690,25 PER COSTI VIVI INDICATIVI PER L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA (COMPRESI TRIBUTI); NONCHE' (B) PER ULTERIORI INTERESSI EX ART. 1284 C.4 C.C. E SPESE ANCHE LEGALI MATURANDI FINO AL SALDO. CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

➤ Ipotecche volontarie:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/12/2014** ai nn. **64796/9887**

atto notarile pubblico – ipoteca volontaria - concessione a garanzia di **mutuo fondiario** - a firma della Dott.ssa _____ in data 17/12/2014 rep. n. 17731/12095 (notaio in Bernareggio)

a favore di

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. - Sede PARMA (PR) - Codice fiscale 02113530345

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

_____ - Codice fiscale f

Relativamente ad immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 330.000,00

Tasso interesse annuo **2,231%**

Totale € 495.000,00

Durata **25 anni**

➤ Ipotecche legali: nessuna

➤ sentenze dichiarative di fallimento: nessuna

➤ Altre trascrizioni:

Atto giudiziario – **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** – del Tribunale di Milano in data 23/03/2023 rep. n. 338

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **02/05/2025** ai nn. **30018/21901**

a favore di

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

_____ - Codice fiscale _____

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

CON SENTENZA N. _____ 2022 IL TRIBUNALE DI MILANO DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' _____ A SOCIO CON SEDE LEGALE IN _____ VIA ROBBIONIVO, 26 MILANO, QUALE PROCEDURA PRINCIPALE DI INSOLVENZA EX ART. 3 COMMA 1 REG. UE 848/2015; NOMINA IL CURATORE DOTT./A _____ A _____ PROFESSIONISTA CHE HA I REQUISITI DI CUI AL NOVELLATO ART. 358 CCI;

Atto giudiziario – **sentenza di revoca per interposizione soggettiva** – del Tribunale di Milano in data 27/06/2024 rep. n. 6230

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **30/04/2025** ai nn. **29651/21625**

a favore di

_____ - Codice fiscale _____

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

Sede MILANO (MI) - Codice fiscale _____

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

DATA 22.04.2025 AI N. DI R.P. 2655 E 2654 ED AI N. DI R.G.27759 E 27758 DEGLI ANNOTAMENTI CON LO STESSO REP. IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI DIVERSA ISTANZA DISATTESA O ASSORBITA.1. RESPINGE LE DOMANDE FORMULATE DAL FALLIMENTO CA. DI SRL NEI CONFRONTI DI MARIO B...
ACCERTA E DICHIARA LA SIMULAZIONE RELATIVA SOGGETTIVA PER INTERPOSIZIONE FITTIZIA DELL'ACQUISTO - CON IL MINISTERO DEL...
NOTAIO IN BERNAREGGIO, REP. 17730, RACCOLTA 1 2094 IN DATA 17.12.2014- (TRASCRITTO IN DATA 19.12.2014 AI NN.64794/47 094 DEL QUALE SI ALLEGA RELATIVA
NOTA) DA PARTE DELLA SIG.RA MONICA RE STELLI DEGLI IMMOBILI RIPORTATI NEL QUADRO B, E PER L'EFFETTO3. DI CHIARA...
DELLE SUDDETTE UNIT IMMOBILIARI ;4. DICHIARA INEFFICACE EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DI LIQUIDA ZIONE C...
L'ATTO DEL 12.05.16 DI CONFERIMENTO DELLE SUDDETTE UN IT IMMOBILIARI NEL FONDO PATRIMONIALE TRA I CONI...
DI MILANO, REP. N. 56557, RAC C. N. 125 78 (FONDO PATRIMONIALE ISTITUITO CON ATTO DEL 16.11.11,
ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO- MILA NO 1 IN DATA 30.05.2016 REG. GEN. 35908 RE G. P...
...OLA RE 24554.

Atto giudiziario – annotazione a trascrizione – **revocazione** – del Tribunale di Milano in data
27/06/2024 rep. n. 6230

Formalità di riferimento: trascrizione n. 35908/24554 del 30/05/2016

Domanda annotata presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **22/04/2025** ai nn. **27759/2655**
a favore di

- Codice fiscale
- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni
contro

Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Note alla sezione 'D'

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI DIVERSA ISTANZA DISATTESA O ASSORBITA: DICHIARA INEFFICACE EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DI
L'ATTO DEL 12.05.16 DI CONFERIMENTO DELLE SUDDETTE UNIT IMMOBILIARI NEL FONDO PATRIMONIALE TR A I
CONIUGI VISMARA ERNESTO VISMARA DI MILANO, REP. N. 565 57, RACC. N. 12578 (FONDO PATRIMONIALE ISTITUITO CON ATTO DEL 16.11.11,
NOTAIO VISMARA, REP. 54541/11419), TRASCRITTO ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO - TERRITORIO- MILANO 1 IN DATA 30.05.2016 REG. GEN. 35908 R EG.
PARTICOLARE 24554.

atto notarile pubblico – **costituzione di fondo patrimoniale** - a firma del Dott. Vismara Ernesto in
data 12/05/2016 rep. n. 56557/12578 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **30/05/2016** ai nn. **35908/24554**

a favore di

- Codice fiscale
- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni
contro

- Codice fiscale

Relativamente agli immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Note alla sezione 'D'

I SIGNORI M... HANNO DICHIARATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 167 C.C. DI INTEGRARE IL FONDO PATRIMONIALE
COSTITUITO C... A ROGGIO DEL NOTARIO ERNESTO VISMARA DI MILANO IN DATA 16/11/2011 NN. 54541/11419 DI REP., REGISTRATO A MILANO 3 IN DATA
02/12/2011 AL N. 28817 SERIE IT, DEBITAMENTE ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO E TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 05/12/2011 AI NN.
73092/49941 E A BERGAMO IN DATA 07/12/2011 AI NN. 60915/36251, DESTINANDO A FAR I... A FAMIGLIA ANCHE IL DIRITTO DI PIENA
PROPRIETA' SUI BENI BEN DESCRITTI NEL TRASCRIVENDO ATTO... DELLA SIGNORA... A LA PROPRIETA' DEI BENI QUI COSTITUITI
AD INTEGRAZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE SPETTA ALLA S... CHE NE E' ATTUALMENTE PROPRIETARIA, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI
BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 C.C. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO
O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI.

Trascrizione annotata

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – annotazione ad iscrizione – **restrizione di beni** -
a firma della Dott.ssa Gallo Anna Rita in data 16/04/2014 rep. n. 17582/11974 (notaio in
Bernareggio)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59286/10943 del 30/09/2011

Domanda annotata presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **05/05/2014** ai nn. **21589/2498**

a favore di

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA - Sede PARMA (PR) - Codice fiscale 02113530345

Relativamente, oltre ad altre unità:

immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

contro

RUSCONI SVILUPPO MANZOTTI S.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 06199510964

Relativamente, oltre ad altre unità:

immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Note alla sezione 'D'

LA BANCA HA ACCONSENTITO DI LIBERARE DALL'IPOTECA LE PORZIONI IMMOBILIARI, LIMITATAMENTE AI LOTTI N. RI 2 - 7 E 9, IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO E MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B IMMOBILI DELL'ANNOTANDO ATTO, E COME RISPETTIVAMENTE, DETTI LOTTI, INDIVIDUATI NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO ANNA RITA GALLO DI BERNAREGGIO IN DATA 12 MARZO 2014 REPERTORIO N. 17547/11948. COSTITUENTE IL TITOLO DELL'ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO COSI' DA RIMANERE FERMA ED OPERATIVA LA GARANZIA IPOTECARIA PER LE ALTRE QUOTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI VINCOLATE A GARANZIA DELLE STESSA, COME PATTUITO NEL PREDETTO ATTO DI FRAZIONAMENTO. L'IPOTECA SOPRA CITATA E' STATA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE 1 IN DATA 30 SETTEMBRE 2011 AI N. RI 59286/10943 PER LA SOMMA DI EURO 10.500.000,00 E SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATA CON IL CITATO ATTO DEL NOTAIO ANNA RITA GALLO DI BERNAREGGIO IN DATA 12 MARZO 2014 REPERTORIO N. 17547/11948.

atto notarile pubblico - annotazione ad iscrizione - **frazionamento in quota** - a firma della Dott.ssa Gallo Anna Rita in data 12/03/2014 rep. n. 17547/11948 (notaio in Bernareggio)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59286/10943 del 30/09/2011

Domanda annotata presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **08/04/2014** ai nn. **16991/1877**

a favore di

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA - Sede PARMA (PR) - Codice fiscale 02113530345

Relativamente, oltre ad altre unità, ad unità negoziale n 9:

immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

contro

RUSCONI SVILUPPO MANZOTTI S.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 06199510964

Relativamente, oltre ad altre unità, ad unità negoziale n 9:

immobili in Milano, via Manzotti 10 (foglio 135, mappale 350, sub 47-59-15)

Note alla sezione 'D'

LA BANCA HA ACCONSENTITO A CHE IL CAPITALE MUTUATO POSTO IN AMMORTAMENTO ALLA DATA DEL 12 MARZO 2014 PARI AD EURO 3.590.000,00 E' STATO SUDDIVISO IN QUOTE E CHE L'IPOTECA E' STATA FRAZIONATA COME DETTAGLIAMENTE PRECISATO NELL'ELENCO CHE, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ANNOTANDO ATTO. LE PARTI HANNO DATO ATTO CHE, IN CONSEGUENZA DEL FRAZIONAMENTO, LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL MUTUO IN FAVORE DELLA BANCA SARANNO MANTENUTE VALIDE PER LE SINGOLE QUOTE, RELATIVAMENTE AI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11 E PER LE RELATIVE QUOTE CAPITALE COME RISULTANTE DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B" E DAL PIANO DI FRAZIONAMENTO CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A". IL TASSO DI INTERESSE VIENE OGGI CONCORDEMENTE STABILITO DALLE PARTI, NELLA MISURA DI 3,50 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 A 6 MESI MEDIA DEL MESE DI FEBBRAIO 2014 OGGI PARI ALLO 0,388% . COSI' COME RILEVATO SUL "IL SOLE 24 ORE" O ALTRO QUOTIDIANO SPECIALIZZATO, E COMPLESSIVAMENTE NELLA MISURA DEL 3,888%, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NO 30 RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO INIZIERA' IL 12 SETTEMBRE 2014 E LA PRIMA DI DETTE RATE SCADRA' IL 12 MARZO 2015 E LE SUCCESSIVE IL GIORNO DODICI MARZO E 12 SETTEMBRE DI OGNI ANNO PER LA DURATA DEL MUTUO, OLTRE AD UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI N. 1. RATA SEMESTRALE COMPOSTA DI SOLI INTERESSI CON SCADENZA 12 SETTEMBRE 2014 E CON DECORRENZA 12 MARZO 2014. IL TASSO DI INTERESSE, RELATIVAMENTE A TALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E' STATO DETERMINATO NELLA MISURA DI 3,50 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360 SEMESTRALE MEDIA MESE PRECEDENTE, ATTUALMENTE PARI AL 0,388% E COMPLESSIVAMENTE PARI AL 3,888% IN RAGIONE D'ANNO. IL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA INDICATO, SARA' SOGGETTO A VARIAZIONI TRIMESTRALI. TALE TASSO D'INTERESSE, SARA' SOGGETTO A VARIAZIONE A FAR TEMPO DAL GIORNO SUCCESSIVO A QUELLO DELLA PRIMA TRA LE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO, E COSI' SUCCESSIVAMENTE OGNI TRIMESTRE CON LE STESSA MODALITA'. A TALI DATE, O SE FESTIVE, A QUELLA LAVORATIVA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA VERRA' RILEVATO IL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 360, A 6 MESI, MEDIA DEL MESE PRECEDENTE, CHE CON UNA MAGGIORAZIONE DI 3,50 PUNTI PERCENTUALI COSTITUIRA' IL TASSO DI CALCOLO DEGLI INTERESSI FINO ALLA DATA DI APPLICAZIONE DEL NUOVO TASSO D'INTERESSE RELATIVO AL TRIMESTRE SUCCESSIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR, SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI INTERESSE SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EURESISTEMA, COSI' COME COMUNICATO TEMPO PER TEMPO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA, CON RIFERIMENTO ALL'ULTIMA COMUNICAZIONE PERVENUTA AL MOMENTO DELLA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. A TITOLO INDICATIVO TALE TASSO, COMUNICATO CON DECORRENZA 13 NOVEMBRE 2013 E' PARI ALLO 0,250%. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO: - CHE DECORSO IL DICIANNOVESIMO ANNO LA CASSA PROVVEDERA' AL RINNOVO DELL'IPOTECA; - CHE LE SPESE SOSTENUTE PER IL RINNOVO SARANNO POSTE A SUO CARICO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ANNOTANDO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DI SCADENZA, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DEL MUTUATARIO ED A FAVORE DELLA CASSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA DURANTE IL PERIODO A TASSO VARIABILE, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 5,70% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 10 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 10 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 10 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE, DAL 10 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50% ED ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE. IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO VARIABILE", OGGI PARI AL 3,81% IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. RELATIVAMENTE AL LOTTO 10 E PER LA RISPETTIVA QUOTA CAPITALE, COME DA PIANO DI FRAZIONAMENTO CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A" E COME RISULTANTE DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B" E' STATO IN DATA 12 MARZO 2014 CONCORDEMENTE STABILITO DALLE PARTI, IN MISURA PARI ALL'I.R.S. (INTEREST RATE SWAP) A 15 ANNI LETTERA IN EURO, PUBBLICATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA DELL'ANNOTANDO CONTRATTO SU "IL SOLE 24 ORE" O ALTRO QUOTIDIANO SPECIALIZZATO, PARI A 2,260% MAGGIORATO DI 3,20 PUNTI, E QUINDI COMPLESSIVAMENTE NELLA MISURA DEL 5,460% FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NO 180 RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI DELL'IMPORTO DI EURO 1.222,44= . LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO VERRA' A SCADERE IL 12 APRILE 2014 E LE ALTRE NEI GIORNI DODICI DI OGNI MESE DI OGNI ANNO PER LA DURATA DEL MUTUO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ANNOTANDO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DI SCADENZA, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DEL MUTUATARIO ED A FAVORE DELLA CASSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 7,65% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 10 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 10 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 10 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE, DAL 10 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50% ED ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE. IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA REALE A TASSO FISSO", OGGI PARI AL 5,11%. IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE, PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. ALL'ANNOTANDO ATTO VENGONO ALLEGATI SOTTO LE LETTERE "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O", N. 10 PIANI DI AMMORTAMENTO A TITOLO PURAMENTE ESEMPLIFICATIVO ED 1 PIANO DI AMMORTAMENTO A TITOLO DEFINITIVO (LOTTO 10). LA PARTE MUTUATARIA HA CORRISPONTO ALLA BANCA, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DELL'ANNOTANDO ATTO, GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO E MATURATI ALLA DATA DEL 12 MARZO 2014, PER UN COMPLESSIVO AMMONTARE DI EURO QUATTORDICIMILASETTENCENTOTTANTADUE E VENTISETTE CENTESIMI.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestato di Prestazione Energetica:

Presente – nel corpo della documentazione urbanistico – edilizia prodotta in allegato

Documentazione in materia di installazione impianti:

Presente – nel corpo della documentazione urbanistico – edilizia prodotta in allegato

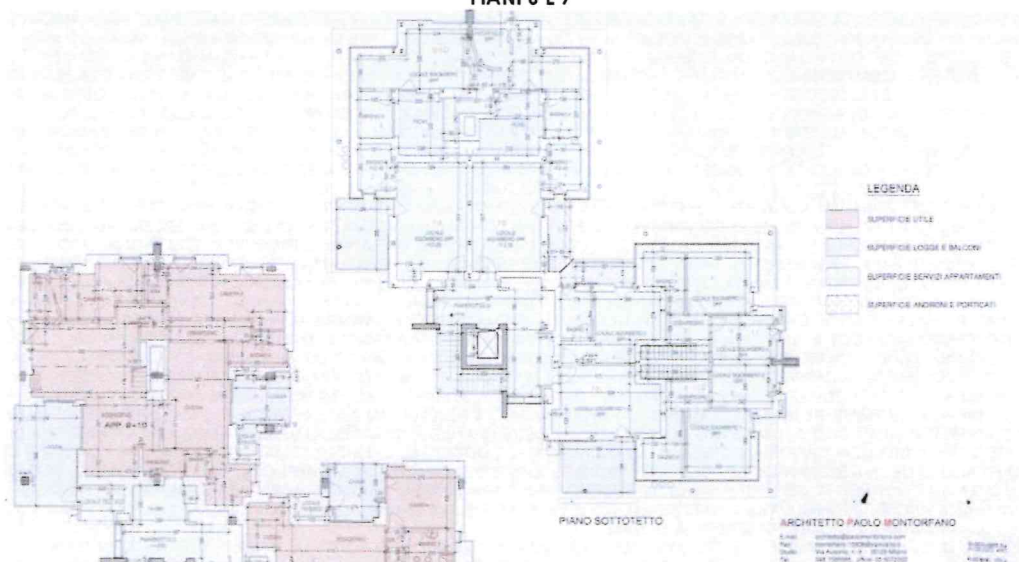
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

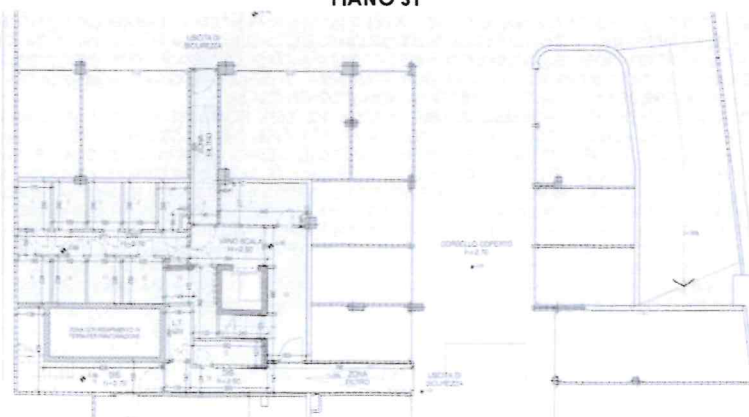
Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio messo a disposizione dal comune di Milano

- 20/11/2009 DIA PG 886101/2009 – nuova edificazione
- 11/06/2012 PG 386816 - variante minore
- 28/02/2013 PG 157697 - variante minore
- 16/01/2014 PG 28663/2014 - variante minore – collegati PG 326313/2019 del 22/07/2019 in risposta alle richieste del comune del 13/11/2018 pg 0501169/2018 e del 22/03/2019pg 0134102/2019
- 04/02/2014 DIA PG 79214/2014
- 20/02/2014 Certificato di collaudo delle strutture PG 123623/2014
- 20/02/2014 relazione tecnica legge 10/1991 PG 1808/2014
- 20/02/2014 Fine lavori / Richiesta di agibilità PG 123623/2014

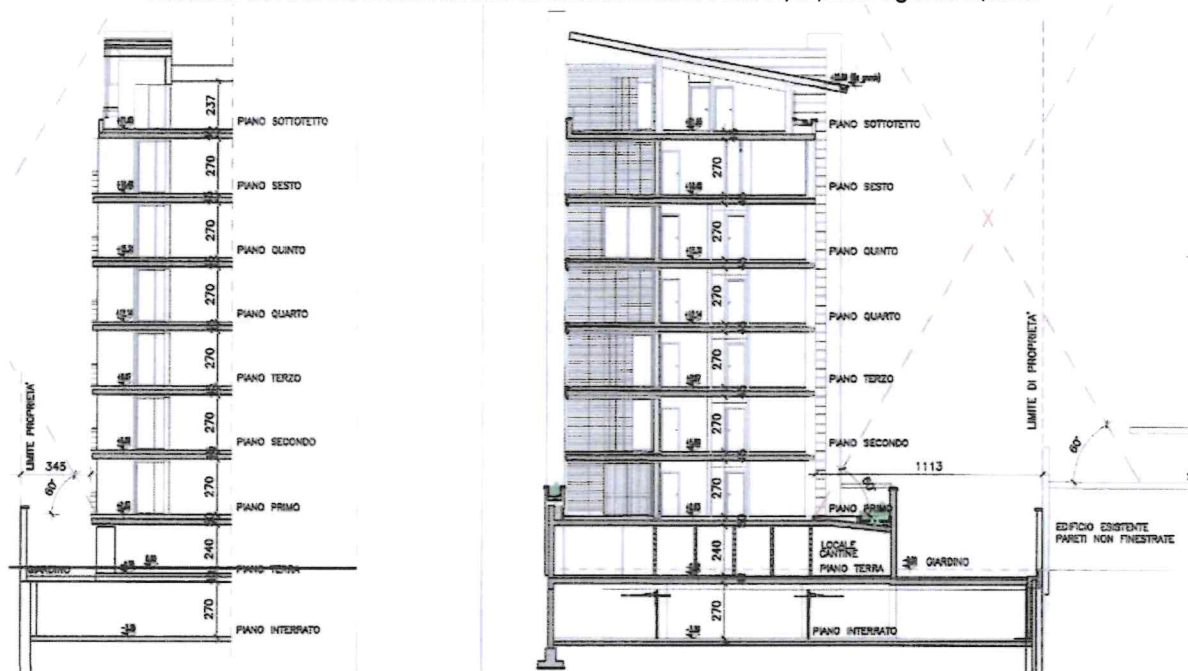
STRALCIO TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE ALLE INTEGRAZIONI DEL 22/07/2019 Pg 326313/2019 PIANI 6 E 7



PIANO S1



STRALCIO TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE ALLE INTEGRAZIONI DEL 11/06/2012 Pg 386816/2012



8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

La difformità segnalata è riferita alla presenza di impianti non autorizzati per la destinazione d'uso assentita, vale a dire per presenza di impianto di riscaldamento nel vano principale

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

In sede di ispezione peritale sono state accertate in loco le seguenti opere eseguite in difformità rispetto allo stato assentito:

- Eliminazione tavolati a delimitazione dell'ingresso al P6
- Realizzazione di controsoffittature a variazione dell'altezza interna sia al P6 che al P7
- Mancata realizzazione del bagno 3 al P7 con maggiorazione della superficie
- Maggiore superficie destinata al bagno 4 al P7
- Realizzazione di sauna al P7
- Maggiore ampiezza delle aperture / finestre realizzate al P7

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

In sede di ispezione peritale sono state accertate in loco le seguenti opere eseguite in difformità rispetto allo stato assentito:

- Eliminazione tavolati a delimitazione dell'ingresso al P6
- Realizzazione di controsoffittature a variazione dell'altezza interna sia al P6 che al P7
- Mancata realizzazione del bagno 3 al P7 con maggiorazione della superficie
- Maggiore superficie destinata al bagno 4 al P7
- Realizzazione di sauna al P7
- Maggiore ampiezza delle aperture / finestre realizzate al P7

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 25.000,00 ed un massimo di € 39.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 32.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

Si considera una maggiorazione nel rapporto mercantile applicato alla superficie del sottotetto per la qualità dello stesso

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO UNICO				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P6	165,74	1,00	165,74
A	Loggia 1 – P6	20,50	0,35	7,18
A	Loggia 2 – P6	8,79	0,35	3,08
A	Locale tecnico 1 – P6	5,94	0,10	0,59
A	Locale tecnico 2 – P6	3,48	0,10	0,35
A	Sottotetto S.P.P. – P7	69,62	0,60	41,77
A	Vuoto – P7	21,91	0,15	3,29
A	Cantina – PS1	11,21	0,25	2,8
B	Cantina - sub 59 – PS1	8,14	0,25	2,04
C	Box - sub 15 – PS1	36,55	0,50	18,28
totale		351,88		245,12

ANALISI DEL VALORE DEL SEGMENTO DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA

Le verifiche relative al compendio oggetto di accertamenti affidate alla scrivente in qualità di ESPERTO NOMINATO **non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti come anche la verifica dell'eventuale presenza di agenti inquinanti nel sottosuolo.**

Come da incarico ricevuto i beni oggetto di stima vengono valutati così come si presentano alla sola ispezione visiva dei medesimi senza l'ausilio di indagini strumentali o di laboratorio che dovrebbero essere specificatamente autorizzate.

L'ESPERTO NOMINATO riferisce quindi quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni messa a disposizione dalla proprietà e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A. Nella valutazione dei beni immobili oggetto di accertamento si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Criteria di stima

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o **metodo comparativo**.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Analisi del mercato

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del segmento di mercato di appartenenza, si consideri per l'immobile oggetto di valutazione:

Tipologia dimensionale**Destinazione****Grado di commerciabilità degli immobili****Localizzazione****Regime del suolo**

Per la determinazione dei prezzi medi unitari di mercato da applicare alla SEL come sopra determinata, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili;
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- presenza di pertinenze
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni - I e II semestre 2025** (ultimi disponibili)

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati ZONA OMI D31

MARZO 2024 - LUGLIO 2025															
OMI	CATEG CAT	n	data comprav	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	box MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	cantina solaio MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
D31	A 3	1	1/3/24	€ 550.000,00	80	1	80	23	0,5	11,5	4	0,25	1	92,5	5.945,95 €
D31	A 3	2	1/5/24	€ 720.000,00	125	1	125		0,5	0	14	0,25	3,5	128,5	5.603,11 €
D31	A 2	3	1/6/24	€ 545.000,00	94	1	94		0,5	0	5	0,25	1,25	95,25	5.721,78 €
D31	A 3	4	1/7/24	€ 543.000,00	87	1	87		0,5	0	4	0,25	1	88	6.170,45 €
D31	A 2	5	1/9/24	€ 683.000,00	107	1	107		0,5	0	3	0,25	0,75	107,75	6.338,75 €
D31	A 2	6	1/9/24	€ 520.000,00	95	1	95		0,5	0	3	0,25	0,75	95,75	5.430,81 €
D31	A 2	7	1/9/24	€ 540.000,00	93	1	93		0,5	0	3	0,25	0,75	93,75	5.760,00 €
D31	A 2	8	1/9/24	€ 621.271,00	123	1	123	19	0,5	9,5	5	0,25	1,25	133,75	4.645,02 €
D31	A 2	9	1/9/24	€ 635.000,00	105	1	105		0,5	0	7	0,25	1,75	106,75	5.948,48 €
D31	A 2	10	1/10/24	€ 612.366,00	115	1	115	36	0,5	18	4	0,25	1	134	4.569,90 €
D31	A 2	11	1/10/24	€ 617.283,00	127	1	127	21	0,5	10,5	4	0,25	1	138,5	4.456,92 €
D31	A 3	12	1/10/24	€ 556.196,00	115	1	115	16	0,5	8	6	0,25	1,5	124,5	4.467,44 €
D31	A 2	13	1/10/24	€ 541.567,00	115	1	115		0,5	0	4	0,25	1	116	4.668,68 €
D31	A 2	14	1/10/24	€ 502.000,00	96	1	96		0,5	0	3	0,25	0,75	96,75	5.188,63 €
D31	A 3	15	1/10/24	€ 525.000,00	98	1	98	12	0,5	6	8	0,25	2	106	4.952,83 €
D31	A 3	16	1/11/24	€ 785.000,00	154	1	154	17	0,5	8,5		0,25	0	162,5	4.830,77 €
D31	A 3	17	1/12/24	€ 950.000,00	181	1	181		0,5	0		0,25	0	181	5.248,62 €
D31	A 3	18	1/1/25	€ 500.000,00	98	1	98	24	0,5	12	19	0,25	4,75	114,75	4.357,30 €
D31	A 3	19	1/3/25	€ 520.000,00	91	1	91		0,5	0		0,25	0	91	5.714,29 €
D31	A 2	20	1/5/25	€ 550.000,00	95	1	95	17	0,5	8,5	5	0,25	1,25	104,75	5.250,60 €
D31	A 2	21	1/6/25	€ 520.000,00	97	1	97	15	0,5	7,5	9	0,25	2,25	106,75	4.871,19 €
D31	A 2	22	1/7/25	€ 715.000,00	106	1	106	17	0,5	8,5	5	0,25	1,25	115,75	6.177,11 €
€ 13.251.683,00														2534,25	5.229,04 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 5.230,00

Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Annunci indagati nella zona OMI D31 aventi stessa destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima e dimensioni paragonabili, verificabili al seguente link:

[https://www.immobiliare.it/search-](https://www.immobiliare.it/search-list/?idContratto=1&idCategoria=1&superficieMinima=120&superficieMassima=250&criterio=prezzo&ordine=desc&__lang=it&vrt=45.509151%2C9.15175%3B45.509753%2C9.155526%3B45.506445%2C9.177198%3B45.506234%2C9.178658%3B45.497964%2C9.184494%3B45.497573%2C9.183507%3B45.497061%2C9.170632%3B45.498956%2C9.165568%3B45.498415%2C9.163766%3B45.497242%2C9.162006%3B45.502385%2C9.151406%3B45.505152%2C9.147887%3B45.506475%2C9.14793%3B45.507708%2C9.148788%3B45.5087%2C9.14999%3B45.509151%2C9.15175&pag=1&idTipologia[]=4)

[list/?idContratto=1&idCategoria=1&superficieMinima=120&superficieMassima=250&criterio=prezzo&ordine=desc&__lang=it&vrt=45.509151%2C9.15175%3B45.509753%2C9.155526%3B45.506445%2C9.177198%3B45.506234%2C9.178658%3B45.497964%2C9.184494%3B45.497573%2C9.183507%3B45.497061%2C9.170632%3B45.498956%2C9.165568%3B45.498415%2C9.163766%3B45.497242%2C9.162006%3B45.502385%2C9.151406%3B45.505152%2C9.147887%3B45.506475%2C9.14793%3B45.507708%2C9.148788%3B45.5087%2C9.14999%3B45.509151%2C9.15175&pag=1&idTipologia\[\]=4](https://www.immobiliare.it/search-list/?idContratto=1&idCategoria=1&superficieMinima=120&superficieMassima=250&criterio=prezzo&ordine=desc&__lang=it&vrt=45.509151%2C9.15175%3B45.509753%2C9.155526%3B45.506445%2C9.177198%3B45.506234%2C9.178658%3B45.497964%2C9.184494%3B45.497573%2C9.183507%3B45.497061%2C9.170632%3B45.498956%2C9.165568%3B45.498415%2C9.163766%3B45.497242%2C9.162006%3B45.502385%2C9.151406%3B45.505152%2C9.147887%3B45.506475%2C9.14793%3B45.507708%2C9.148788%3B45.5087%2C9.14999%3B45.509151%2C9.15175&pag=1&idTipologia[]=4)

ESITO RICERCA DI MERCATO - ZONA OMI D31							
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	LIVELLO	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq	
1	CENISIO 8	€ 1.280.000,00	180,00	5	OTTIMO	€ 7.111,11	
2	CENISIO 8	€ 1.100.000,00	170,00	4	OTTIMO	€ 6.470,59	
3	CENISIO 8	€ 705.000,00	119,00	3	OTTIMO	€ 5.924,37	
4	MASINA 9	€ 895.000,00	180,00	T	BUONO	€ 4.972,22	
5	LEGNONE 46	€ 845.000,00	145,00	T	BUONO	€ 5.827,59	
6	IMBRIANI 39	€ 815.000,00	141,00	3	BUONO	€ 5.780,14	
7	PRESTINARI 14	€ 790.000,00	212,00	2	BUONO	€ 3.726,42	
8	BALDINUCCI 76	€ 740.000,00	134,00	2	BUONO	€ 5.522,39	
9	GUERZONI	€ 730.000,00	123,00	2	DISC / BUONO	€ 5.934,96	
		€ 7.900.000,00	1.404,00			€ 5.626,78	
			5% di trattativa		€ 281,34	€ 5.345,44	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 5.345,00
(immobili aventi stato manutentivo simile)

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili – I e II semestre 2025

Quotazioni OMI Agenzia Entrate – zona D31			
Abitazioni civili	ottimo	€/mq 4.500	€/mq 5.400
Borsino Immobiliare			
Abitazioni civili	ottimo	€/mq 4.170	€/mq 5.660
Bollettino camera di commercio			
Abitazioni civili	ottimo	€/mq 4.288	€/mq 4.973

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 4.832,00

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente ESPERTO NOMINATO, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti informative analizzate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di stima:

€/mq 5.300,00

Il prezzo medio unitario di mercato così determinato viene **applicato all'intera superficie esterna lorda SEL derivate dalla superficie lorda** dei beni di interesse **ragguagliate** secondo i rapporti mercantili precedentemente esplicitati ed in considerazione dello stato manutentivo rilevato.

VALUTAZIONE BENI - LOTTO UNICO				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota 1/1 €
Appartamento P6-P7, 2 cantine PS1, Autorimessa doppia PS1	245,16	5.300	€ 1.299.348,00	€ 1.299.000,00
Lotto 1			€ 1.299.348,00	€ 1.299.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO UNICO	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.299.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria come da disposizione della sezione (min 5%):	-€ 64.950,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	-€ 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 1.202.050,00

**Valore attuale di mercato (VAM)
Diritto di proprietà piena per la quota di 1/1**

€ 1.202.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 04/03/2026

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



Elisabetta Nicoletti

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

