

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 530/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO DE ZUANI

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina siti in

Milano – via Carlo Imbonati 9 scala C piani 1°-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dell'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per le sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Firmato da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b65e5312f26320b7ce82e4f6010b404





## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Milano in via Imbonati n. 9 scala C appartamento al piano primo composto camera con angolo cottura, camera da letto, bagno cieco. È inoltre presente un locale cantina al piano interrato. La superficie commerciale misura 35,00 m<sup>2</sup>, computando la cantina al 25%. La superficie è inferiore rispetto a quella catastale in quanto tiene conto dell'errata rappresentazione grafica della stessa con rappresentata una porzione di bagno che non fa parte dell'appartamento e che risulta di proprietà condominiale.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota intera di piena proprietà di [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: [REDACTED]

Intestati: [REDACTED] e Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 136 part. 61 sub. 8

dati classamento: cat. A/4 classe 4 consistenza 2,5 vani sup. cat. 39 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 39 m<sup>2</sup>)  
R.C. 251,77 Z.C. 2

Indirizzo: via Carlo Imbonati n. 9 scala C piano 1-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0584159 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74632.1/2004).

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: altra U.I.U.; cortile comune tra scala B e scala C; altra U.I.U. e parti comuni (scala); ballatoio comune e WC comune.

della cantina: altra U.I.U. su tre lati; corridoio comune.

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano zona piazzale Maciachini in via Carlo Imbonati 9

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 120 m e a 170 m M3 Maciachini

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km sia A4 sia A51

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La scala C in cui è ubicato il nostro immobile fa parte di un edificio di cinque piani fuori terra (da rialzato al quarto piano), oltre a un piano interrato, costruito agli inizi degli anni Venti del secolo scorso (1923). La scala A che dà su strada ha un piano in più.

- struttura: mista muratura e cemento armato;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in ferro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da due ambienti principali, di cui il primo con angolo cottura e il secondo adibito a camera, oltre a un piccolo bagno cieco dotato di WC, bidet, lavabo e doccia. Il bagno non è disimpegnato. I due ambienti principali sono collegati tra loro senza disimpegno.



Un vano cantina al piano interrato.

Si segnala che le dimensioni del bagno sono difformi rispetto alla planimetria catastale attuale in quanto, nella planimetria catastale, è erroneamente indicato l'inglobamento di un WC comune presente con accesso dal ballatoio comune. Il WC comune era correttamente segnato nella vecchia planimetria.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,20 m e nella zona cottura fino ad h 1,60 m;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro; avvolgibili in legno nel primo locale e persiane in alluminio nella camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e vetro presente solo nel bagno; **manca l'infisso della camera;**
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia del termico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,97 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normale.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona di Via Carlo Imbonati è una area residenziale e urbana nel Nord di Milano (tra Dergano e Maciachini), molto ben collegata e fornita di servizi di quartiere. Ci sono negozi, supermercati e attività



commerciali lungo la via e nelle strade limitrofe, con presenza di scuole ai vari livelli e un'ottima accessibilità ai mezzi pubblici.

La zona fa parte del quartiere Dergano-Maciachini, un'area a prevalenza residenziale con piccoli uffici, palestre, centri medici e attività commerciali. Ci sono aree verdi e parchi a poca distanza.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601906518 del 30/07/2018 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 127,19 kWh/m<sup>2</sup>a

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Assente. Affidato incarico a Tecnica Servizi Ingegneria

#### **2.8. Fotografie**

Vedi allegato 3

### **3. STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'inquilino si è rinvenuto l'inquilino che ha dichiarato di occuparli con la famiglia.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Risulta contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come allegato.



## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2007

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 28/12/2007 rep nn. [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 31/12/2007 ai nn. [REDACTED]

A/c dei Sigg. r [REDACTED]

### 4.2. Precedenti proprietari

• Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] (nata a [REDACTED] E) [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED] di Milano in data 13/07/2000 rep [REDACTED] trascritto il 31/07/2000 ai nn. [REDACTED]

**N.B.:** riguardo la consistenza del bene si segnala che nell'ultimo titolo è stato inserito il WC comune condominiale che non risulta essere mai stato acquisito. Infatti, l'utilizzo è ancora comune e la scheda catastale attuale riporta una consistenza errata, inglobando anche detto WC.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale in atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 12 gennaio 2026 si evince:

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

▪ Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

▪ Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù), diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. [redacted]

a favore [redacted] A. con sede in [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted]

Grava bene staggito

**Ipoteca giudiziale** nessuna

**Ipoteca legale** iscritta [redacted] in [redacted] derivante da norma art. [redacted]

a favore [redacted] con sede in Milano [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted] di capitale.

Grava bene staggito

**Ipoteca legale** iscritta [redacted] derivante da norma art. [redacted]

in data [redacted]

a favore [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted] di capitale.

Grava bene staggito



• **Trascrizioni**

**Pignoramento** del [redacted] [redacted] trascritto [redacted] ai nn. [redacted] contr. [redacted]  
[redacted] e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] di  
[redacted] con sede in [redacted]

- Altre trascrizioni

Nessuna

**5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020**

Non rientra.

**5.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [redacted] con sede in Milano via [redacted]  
Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,9

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025 € 1.463,76

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.394,98**

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via



solidate con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuno

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967 (1920).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Tessuti Urbani Compatti a Cortina art.21.2 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Gli atti di fabbrica non sono reperibili (vedi mail del Comune allegata)
- Agibilità/abitabilità non presente (vedi asseverazione fornita dall'amministratore)

**7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in modifiche interne non denunciate. Inoltre, la porta d'ingresso risulta scambiata con la finestra dell'angolo cottura rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria generica di piano fornita dall'amministratore. Tuttavia, tale posizionamento errato della porta riguarda tutte le unità in colonna. Inoltre, va inserita la porta tra locale ingresso e camera.

sono/non sono sanabili mediante:

presentazione di CILA in sanatoria, e inserimento porta.

Costi stimati: 2.000,00 €



### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono oltre a quanto descritto sopra (modifica ai muri del bagno) anche allo scorporo del locale bagno comune, come da scheda precedente. Questo è necessario in quanto **quella porzione di bagno segnata nella planimetria non è di proprietà dell'esecutata.**

Sono regolarizzabili mediante:

nuova presentazione planimetria. Con le nuove indicazioni dovranno essere presentate due schede, una per l'appartamento ed una per la cantina.

Costi stimati: 900,00 €

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m <sup>2</sup>	33,51	100%	33,51
Cantina	m <sup>2</sup>	7,18	25%	1,79
		40,69		35,30
		Superficie commerciale lorda		<b>35,00</b>

Si precisa che la superficie commerciale è inferiore rispetto a quella catastale in quanto nella superficie catastale è compreso il locale WC condominiale che è erroneamente inglobato nella scheda.



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

*AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025*

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Valore mercato prezzo min. 1.900 / prezzo max. 2.800 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 6,3 / prezzo max. 9,9 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: gennaio 2026

Zona: BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

valore di compravendita prezzo min. 3.154 / prezzo max. 4.346 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 9,73 / prezzo max. 13,50 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

3.000,00 €/m<sup>2</sup>

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 2.800,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 2.280,95 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 3.750 €/m<sup>2</sup> - 20 % = circa 3.000,00 €/m<sup>2</sup>), e valore di mercato 3.000,00 €/m<sup>2</sup>.



## 9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A/4	35,00	2.800,00 €	98.000,00 €

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

Valore Lotto	UNICO	98.000,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-4.900,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-2.900,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art.		-1.394,98 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del		0,00 €
	Totale da decurtare	-9.194,98 €
	Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	88.805,02 €
	che si arrotonda a:	<b>89.000,00 €</b>
Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO		<b>79.000,00 €</b>

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata  
 quota pignorata pignorato intero

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene**



e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Valore unitario massimo di locazione	13,50 € /m <sup>2</sup> /mese		
Valore medio per l'immobile	<b>472,50 €</b> /mese, ovvero	5.670,00 €	/anno
Canone annuo come da contratto		<b>6.600,00 €</b>	/anno
Differenza		930,00 €	/anno, ovvero
Differenza in percentuale rispetto al valore medio	16%		
Il canone da contratto risulta	maggiore rispetto al valore maggiore di mercato,		con uno scarto
	minore del 30%		

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo

## ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali (attuale e storica)
5. Planimetria da rilievo;
6. Certificazione energetica
7. Contratti di locazione
8. Titolo di provenienza
9. Spese Condominiali
10. Mail del Comune
11. Asseverazione edilizia fornita dall'amministratore
12. Valori di stima



## ALLEGATO 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE

### Appartamento con cantina

Si tratta di un appartamento sito al piano primo della scala C all'interno di un condominio con tre scale separate da cortili interni. La scala C in particolare è composta da 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove si trova la cantina. L'ingresso del Condominio è in via Carlo Imbonati, 9 a Milano.

All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano primo, sul ballatoio a destra dello sbarco della scala, prima porta.

Lo stabile è ubicato in Milano, via Imbonati, 9 scala A in zona considerata periferica, ma a due passi da piazzale Maciachini, zona semiperiferica.

L'edificio si presenta in discrete condizioni esterne e interne.

Le finiture sono di tipo economico. L'appartamento è stato ristrutturato probabilmente negli anni Settanta, ma non si ha traccia di pratiche edilizie. Anche la scheda catastale del 2003 è errata. Si segnala una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona bagno. Inoltre, il locale bagno non è come da scheda attuale ma come da scheda del 1986; infatti il bagno non arriva fino al ballatoio ma si ferma prima; è presente un bagno comune con accesso dal ballatoio riportato nella vecchia scheda e non nella scheda nuova. Manca inoltre la porta che separa il primo ambiente dalla camera. Altra difformità è l'inversione della porta di ingresso con la finestra del primo locale.

Entrando nell'appartamento, troviamo il locale a giorno con angolo cottura. Da questo si accede sia al bagno, sia alla camera. La cantina è al piano interrato con accesso da corridoio comune.

Tutti i locali hanno finiture di tipo economico.

La porta d'ingresso è blindata.

L'altezza dei locali è 2,97 m nell'appartamento e 3,77 m in cantina.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna TV) sono funzionanti. L'esecutato non ha prodotto le certificazioni. Il riscaldamento è autonomo. Non è presente l'ascensore.

L'edificio è realizzato in muratura portante con copertura a falda. Le pareti esterne sono intonacate.

I serramenti esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in legno nel primo locale e persiane in alluminio in camera.

All'interno tutti i pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono con rivestimento in piastrelle in bagno



(h. 2,20 m), nella cucina fino ad altezza 1,60 m; intonacate e tinteggiate negli altri locali. Tutti i serramenti interni (solo porta bagno) sono in legno e vetro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è scadente.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 35,00, computando la cantina al 25%.



## ALLEGATO 2 – ONERI GIURIDICI

Il bene ha le seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria** iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. [redacted] in data [redacted] rep. [redacted]

a favore di [redacted] con sede in [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca € 255.716,00 di cui € 127.858 di capitale.

Grava bene staggito

**Ipoteca legale** iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] derivante da norma art.77 DPR [redacted] in data [redacted] rep. [redacted]

a favore di [redacted] con sede in [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca € 136.371,30 di cui € 68.185,65 di capitale.

Grava bene staggito

**Ipoteca legale** iscritta [redacted] ai nn. [redacted] derivante da norma art.77 DPR [redacted] n. 602 in data [redacted] rep. [redacted]

a favore di [redacted] con sede in [redacted]

contro [redacted]

Importo ipoteca € 63.137,22 di cui € 31.568,61 di capitale.

Grava bene staggito

**Pignoramento** del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in [redacted]



Dichiarazione protocollo n. 000373733 del 07/04/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano  
Via Imbonati Carlo

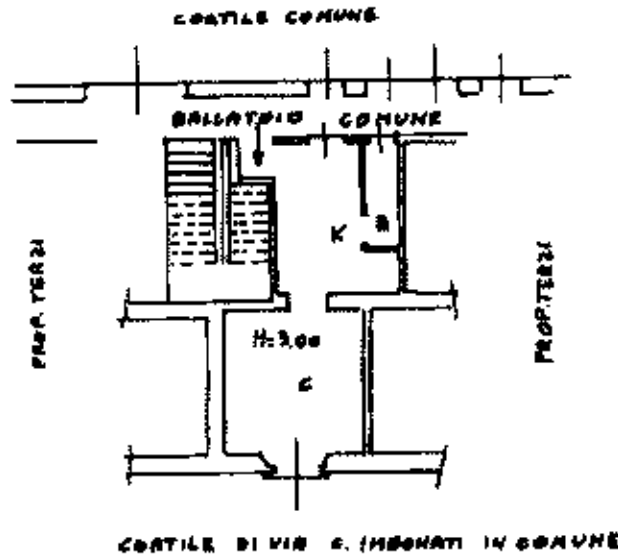
civ. 9

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 136  
Particella: 161  
Subalterno: 8

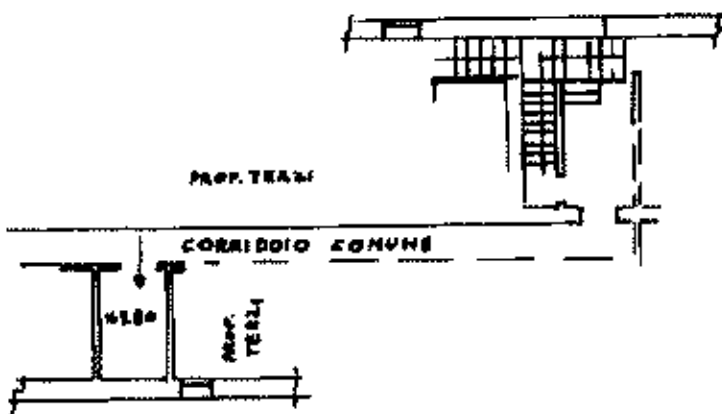
Compilata da:  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano

N. [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano 1°



Piano Cantina

RAPP. 1:200

Ulteriori planimetrie in atti



MOD. PRG. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

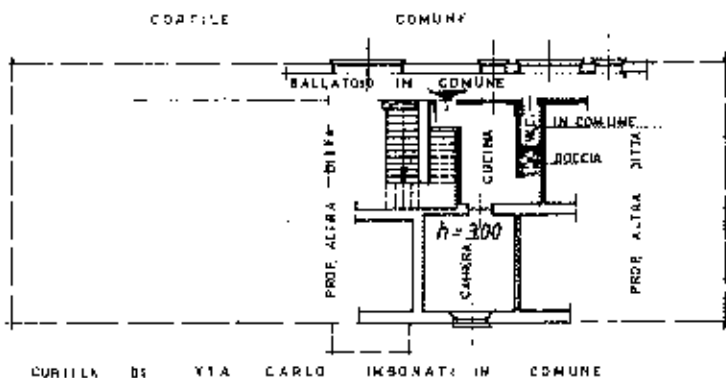
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

CA. ARUBAPEC EDIFICI IN APPELLO IND. S. 410

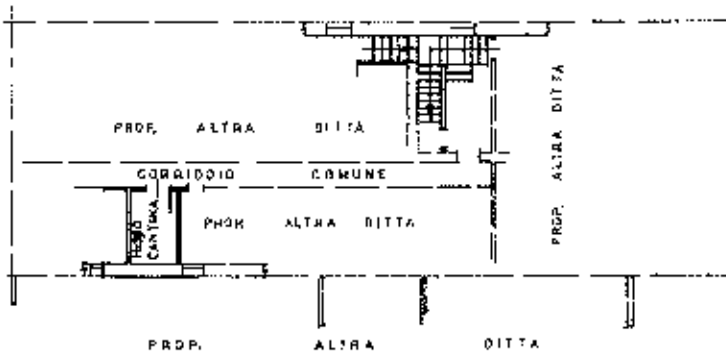
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO, Via Carlo Imbonati n. 9

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Liriale di MILANO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO CANTINA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROV. NO

La presente annulla l'unità  
censita alla Partita  
n° 276543  
Foglio 136  
Mappale 161 sub. 8

Completata dal Geometra

Esiste all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Milano

DATA 04.07.1986

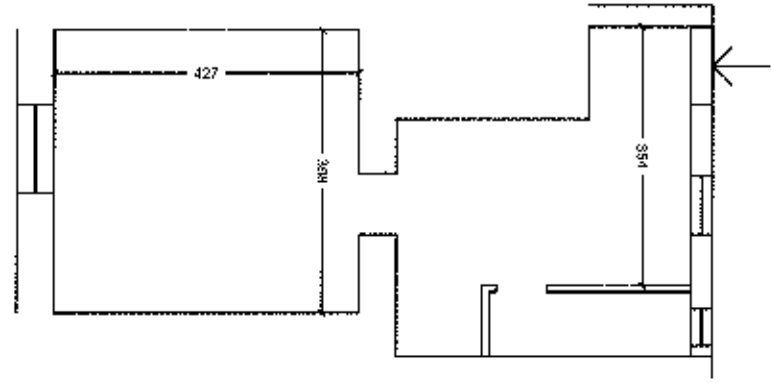
Firma:

Planimetria non attuale

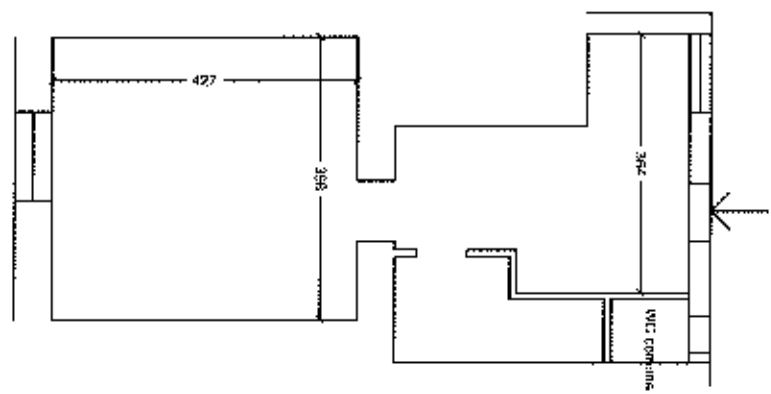




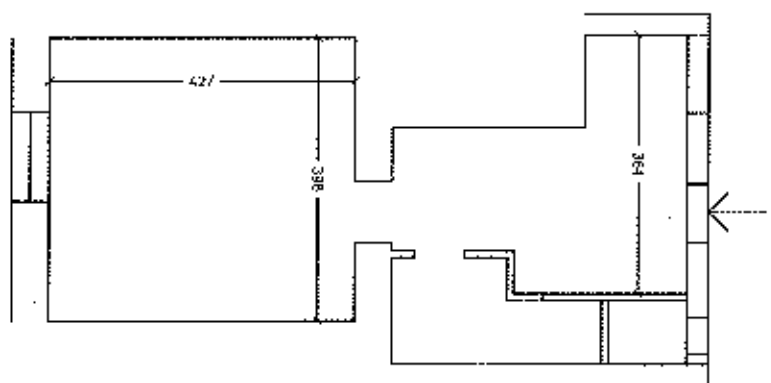
STATO DA SCHEDA



STATO DA RILIEVO



CONFRONTO





## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 127.19
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	381,56 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 0.00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 24.20
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>					A4  0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>	Fabbricato - involucro trasparente	NO	0.00	F (104.23)	
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	122.22	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	23.65	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.19	
EP <sub>H,rd</sub>	80.47	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sup,est</sub> /A <sub>sup,util</sub>	0.0300	-
Y <sub>IE</sub>	0.95	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice criterio regionale impianti (CCRI)	Valore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media regionale	EPren	EPrenren	
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2016		Gas naturale	24.00	0.77	η <sub>H</sub>	0.00	104.89
Climatizzazione estiva							η <sub>C</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2016		Gas naturale	24.00	0.78	η <sub>w</sub>	0.00	22.29
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

**DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 26/07/2018**

- 1) Rifacimento delle facciate esterne con messa in posa di cappotto esterno;
- 2) Sostituzione degli infissi con modelli performanti;
- 3) Sostituzione della caldaia con tipologia più moderna (caldaia a condensazione);
- 4) Progettazione di impianti ad energia a fonte rinnovabile con installazione di pannelli fotovoltaici e/o solare termico

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Bellamacina	
Indirizzo	Via Giulio Verne 19, Lissone (MB)	
E-mail		
Telefono	3484792968	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Altro	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asserazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 30/07/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

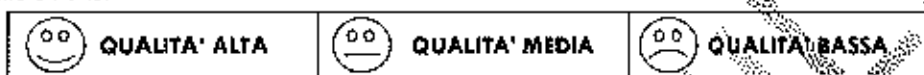
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 30/07/2018 in Milano

la sig.ra [redacted] nata [redacted]  
[redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] residente in [redacted]  
[redacted]

di seguito indicato come Locatore e

la sig.ra [redacted] nata [redacted]  
il [redacted] C.F.: [redacted] residente in [redacted]

[redacted] identificata mediante carta d'identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di Milano in data  
09/06/2017 ed in possesso del permesso di soggiorno per stranieri rilasciato dalla Questura di  
Milano il 21/03/2018 e scadente il 12/11/2018 ed il sig. [redacted]

nato il [redacted] a [redacted] residente a [redacted]

identificato mediante carta d'identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di Milano in data  
16/09/2015 ed in possesso del permesso di soggiorno per stranieri rilasciato il 04/10/2016 e  
scadente il 12/01/2019.

di seguito indicati come Conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

**Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Milano (prov. MI) Via Carlo Imbonati n.9, non arredata.

**Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:**

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Milano (MI),

Foglio: 136, mappale: 161, Subalterno 8, Categoria A/4, Classe 4, Rendita Catastale Euro: 251,77.

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata il 30/07/2018.

**Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.** La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/08/2018 e scadenza il 31/07/2022 La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data



di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

**Art. 3 - Recesso del Conduttore.** Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

**Art. 4 - Canone e pagamento.** Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 6.600,00 ( seimilaseicento/00), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti, unitamente a un acconto mensile di euro 100,00 (cento/00) per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 5 - Opzione per la cedolare secca.** Il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della cedolare secca, di cui all'articolo 3 della legge n. 23/2011, con conseguente rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT. A tale proposito il conduttore esonera espressamente il locatore dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11, della legge n. 23/2011, che si intende fatta con la presente scrittura;

**Art. 6 - Oneri accessori.** La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale c/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1987. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, per il servizio di portineria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**Art. 7 - Deposito cauzionale.** Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro 1.300,00 ( milleduecento/00). È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone



dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato in contanti. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art. 8 - Destinazione d'uso.** L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare.

**Art. 9 - Sublocazione.** Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

**Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali.** Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Art. 11 - Addizioni e migliorie.** Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

**Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.** Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

#### **Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento**

Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA BY SE 41P, 30056511210532030763922410010c404



fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

**Art. 14 - Responsabilità.** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

**Art. 15 - Installazione antenna televisiva.** Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del Conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

**Art. 16 - Accesso all'immobile.** Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

**Art. 17 - Diritto di prelazione.** Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 18 - Oneri fiscali e di registrazione.** Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

**Art. 19 - Clausole essenziali e risoluzione.** Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione



del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

**Art. 20 - Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

**Art. 21 - Diritto applicabile.** Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

**Art. 22 - Modifiche e/o integrazioni del contratto.** Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

**Art. 23 - Domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**Art. 24 - Risoluzione delle controversie.** Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di Milano e risolte secondo il regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore



Il Conduttore



Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Opzione per la cedolare secca), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio). 24



(Risoluzione delle controversie), le cui clausole -- rilette e approvate -- vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

[Redacted signature area for the Locatore]

Il Conduttore

[Redacted signature area for the Conduttore]



Agente  
Aut.

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATE DI IMPOSTA  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO

SI INVITA IL CONTRATTANTE AD OPERAMENTI SUCCESSIVI  
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. 11)

UFFICIO CENTRALE DI ROMA - UFFICIO DI MILANO 2

IN DATA 01/01/2011 IL SISTEMA ASSICURATIVO DELL'AGENZIA DEL  
CAVALLINO CON SEDE IN [redacted] [redacted] LA  
PRONUNCIA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FINO ALLA DATA 31/01/2011  
PRESENTATA DA [redacted] TRASMESSA DA

LA RIMISSE ALL'UFFICIO DI CONTROLLO DI LOCAZIONE  
REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DI ROMA - UFFICIO DI MILANO 2  
ANNO 2011 PER IL QUANTO  
DUE E IL [redacted] [redacted] QUANTO D.

01/01/2011





Notaio

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventotto dicembre duemilasette.

In  
filiale della  
Notaio in  
Notarile di Milano, sono presenti:

- nata a il e  
residente a  
che dichiara di intervenire al presente atto quale  
procuratore speciale di:

- nata a il  
e residente a  
codice fiscale: libera di stato;

a questo autorizzata in forza di procura speciale in data 8  
febbraio 2002 rep. Notaio di  
che in originale si allega al presente atto sotto la lettera  
"A", omissane la lettura per dispensa dei comparenti;

- nata a  
il e residente a  
codice fiscale:

che dichiara di essere libera di stato e cittadina del  
legalmente residente sul territorio dello Stato  
italiano in base a permesso di soggiorno ad esso rilasciato  
dalla Questura di Milano per motivi di lavoro subordinato in  
data 23 giugno 2005 n., tutt'ora non scaduto.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono  
certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto  
segue:

1 - La signora come sopra rappresentata,  
vende alla signora che accetta  
ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:

in Milano, via Carlo Imbonati n.9:  
- appartamento al piano primo composto da due locali con  
annessa cantina al piano sotterraneo;

il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:  
foglio 136, mappale 161, subalterno 8, via Carlo Imbonati  
n.9, piano 1/S1, Z.C.2, categoria A/4, classe 4, vani 2,5,  
R.C. euro 251,77.

Confini:  
appartamento: appartamento al sub.7, cortile comune,  
appartamento al sub.5, vano scala e corridoio comune;  
cantina: cantina al sub.7, cantina privata, altra cantina,  
corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.  
Al descritto immobile compete una proporzionale quota di  
comproprietà ai sensi dell'art.1117 C.C. sugli enti, spazi e  
parti comuni del fabbricato condominiale; per  
l'identificazione degli enti comuni le parti fanno  
riferimento al titolo di provenienza alla parte venditrice,  
al vigente Regolamento di Condominio e alla normativa di  
legge.

2 - Il prezzo della presente compravendita viene convenuto  
ed accettato in complessivi euro 91.000 (novantunomila) le  
cui modalità di pagamento, concordate tra le parti, sono più  
avanti indicate. La parte venditrice, salvo il buon fine dei  
pagamenti concordati, rilascia alla parte acquirente ampia e  
liberatoria quietanza, con espressa rinuncia ad ogni diritto  
di ipoteca legale.

3 - Il suddetto immobile è pervenuto alla parte venditrice  
in forza di atto di compravendita in data 13 luglio 2000  
n. rep. Notaio di  
registrato a - atti pubblici - il 28 luglio 2000  
n. Serie IV e trascritto a Milano 1 il 31 luglio 2000  
nn.

4 - L'immobile sopradescritto è venduto ed acquistato a  
corpo e non a misura, nello stato di fatto, diritto e  
manutenzione in cui si trova, con tutti gli inerenti  
diritti, azioni, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi,

Registrato a MILANO 4

il 28/12/2007

n. 1111/07 Serie 1T

con € 1.208,00



servitù attive e passive anche non apparenti, oneri come posseduto dalla parte venditrice in forza dei relativi titoli di proprietà e possesso.

5 - Le parti fanno espresso riferimento a tutti i patti, clausole, condizioni, diritti, servitù, vincoli, che dichiarano di ben conoscere e che si hanno qui per integralmente riportati ed accettati, così come precisati ed elencati nell'atto di provenienza sopra citato e ad esso precedenti.

6 - La parte acquirente dichiara di accettare il vigente regolamento di condominio, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare a successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

7 - La parte venditrice presta garanzia di evizione, dichiarando che l'immobile in contratto è di sua piena proprietà e libero da pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca iscritta a Milano l il 31 luglio 2000 nn. [redacted] a favore di [redacted] -

[redacted] a garanzia di un debito residuo e che la parte venditrice si impegna a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

La parte venditrice dichiara di assumere a proprio carico tutti gli oneri (compresi quelli condominiali), tasse, imposte, eventuali contributi a qualsiasi titolo dovuti relativamente al bene in contratto per il periodo antecedente alla data odierna, ancorchè l'accertamento e l'esigibilità di quanto dovuto dovessero manifestarsi successivamente.

8 - Possesso e godimento vengono trasferiti alla parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data odierna. La parte venditrice si obbliga a consegnare alla parte acquirente l'immobile in contratto libero da persone e cose.

9 - A sensi e per gli effetti della Legge 28/2/1985 n.47 e/o del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice, da me Notaio previamente ammonita ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; e che non esistono opere, modifiche o mutamenti, realizzati successivamente per i quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi.

10 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

11 - Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta.

12 - In ordine alla Legge 28/12/1995 n.549, la parte acquirente, da me Notaio previamente ammonita ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara:

- che si tratta di vendita di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2/8/1969;

- di avere la propria residenza nel Comune di Milano, ove è ubicato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Milano;

- di non essere titolare, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art.131 Legge 28/12/1995 n.549 ovvero con le agevolazioni concesse da precedenti leggi in materia;

per cui chiede per il presente atto di beneficiare delle agevolazioni previste dalle norme sopra citate.

Ai fini della registrazione, le parti dichiarano che questo atto è soggetto all'imposta agevolata prevista a sensi della Legge 28/12/1995 n.549.



Ai sensi dell'art.1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266, la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita, indipendentemente dal corrispettivo sopra indicato, dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 che si indica in euro 29.080 (ventinovemilaottanta) trattandosi di compravendita tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e avente per oggetto immobili ad uso abitativo e/o relative pertinenze.

Le parti, da me Notaio previamente ammonite ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiarano:

- che il prezzo come sopra pattuito viene pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- assegno circolare non trasferibile n. [redacted] di euro 5.000 (cinquemila) emesso [redacted] 28 dicembre 2007 intestato a [redacted]

- assegno circolare non trasferibile n. [redacted] di euro 10.000 (diecimila) emesso [redacted] data 28 dicembre 2007 intestato a [redacted]

- assegno circolare non trasferibile n. [redacted] di euro 14.823,59 (quattordicimilaottocentotrenté virgola cinquantanove) emesso da [redacted] in data 28 dicembre 2007 intestato a [redacted]

- assegno circolare non trasferibile n. [redacted] di euro 61.176,41 (sessantunomilacentosettantasei virgola quarantuno) emesso da [redacted] in data 28 dicembre 2007 intestato a [redacted] e industria (al fine di estinguere il mutuo gravante sull'immobile in oggetto);

- che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalsi di un mediatore.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai componenti, che, approvandolo e confermandolo, con me Notaio lo sottoscrivono alle ore nove e minuti quarantacinque.

Consta di due fogli in gran parte dattiloscritti, sotto la mia direzione, da persona di mia fiducia e in parte scritti di mia mano per sette pagine intere e parte della ottava fin qui.

FIRMATO: [redacted]



511

MILANO A.M.N. [redacted] EP

PROCURA SPECIALE

- 8 febbraio 2002 -



La sottoscritta parte:

- [redacted] direttrice artistica, nata a [redacted]  
il [redacted] S.F.: [redacted], domiciliata  
a [redacted]

IN PRIMO LUOGO:

revoca la precedente procura rilasciata al signor [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
domiciliato a [redacted] in data 25 lu-  
glio 2000 n. [redacted] rep. d. [redacted] Notaio in [redacted]

IN SECONDO LUOGO:

conferisce nuova procura speciale alla signora [redacted]  
[redacted] nata [redacted] il [redacted] domiciliata a [redacted]  
[redacted] S.F.: [redacted]

a f f i n c h é

in nome e per conto della procuratrice abbia a vendere a  
chi crederà più opportuno e per il prezzo che riterrà più  
conveniente, il seguente bene immobile:

in Milano, via Imbonati 9, un appartamento al primo piano-  
composto da due locali nel terzo corpo di fabbrica, con an-  
nessa cantina.

NCEU di Milano = Partita 276543 (intestata a Magagnin Gui-  
do) = fg. 136 = mappale 161 = sub. 8 = via Imbonati 9 = Pl  
81 = ZC.2 = Cat. A/5 = Cl. 4 = Vani 2 = ECL. 360.000.

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial: sbef5e5112f29320b7ce82e4f6010c404



512

L'appartamento confina con sub.7, cortile comune, sub.5,  
vano scala e corridoio comune. \_\_\_\_\_

La cantina confina con sub.7, cantina privata, cantina C,  
corridoio comune. \_\_\_\_\_

Salvo errori e come in fatto. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

La parte costituente accorda alla nominata procaratrice  
speciale ogni più ampia facoltà in merito all'espletamento  
della presente procura, ivi compreso quello di meglio pre-  
cisare nelle consistenze, nei dati catastali e nelle coe-  
renze gli enti da vendere, di convenire il prezzo, di fis-  
sare eventuali dilazioni di pagamento, di rilasciare quie-  
tanze, di sottoscrivere clausole di stile e di rendere di-  
chiarazioni ex L.151/75, L.47/85 e L.165/90 e successive  
proroghe e modificazioni. \_\_\_\_\_

Il tutto con ogni potere in merito, con promessa di rato e  
valido e da esaurirsi in un unico atto. \_\_\_\_\_

[Redacted signature area]

N. [Redacted] Repertorio n. \_\_\_\_\_

Senza l'assistenza dei testimoni, avendovi la Parte confe-  
rente la procura rinnovata, con il mio consenso, certifico  
lo dr. [Redacted] in [Redacted] scritto presso il



513

Collegio Notarile di Milano, apposta alla mia presenza la

premessa firma di: \_\_\_\_\_

- [redacted] direttrice artistica, nata a [redacted]

il [redacted], domiciliata a [redacted]

[redacted] della cui identità personale io Notaio sono certo.

il giorno otto febbraio duemiladue, \_\_\_\_\_

[redacted signature]



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 comma 3 D.P.R. 445/2000, che si trasmette ad uso consentito dalla legge.

[REDACTED] 15 dicembre 2025

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5a5f12f28320070e92e46010c404



## Ing. Giuseppe Caminito

---

Da: [REDACTED]  
Inviato: giovedì 18 dicembre 2025 12:20  
A: Ing. Giuseppe Caminito  
Oggetto: R: RGE 530/2024 eseguita [REDACTED]  
Allegati: Asseverazione conformità urbanistica Via Imbonati n.9 (1).pdf

Buongiorno riportiamo qui di seguito modulo compilato

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **6,9**  
Millesimi di riscaldamento: **AUTONOMO**

Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal **01 GENNAIO** al **31 DICEMBRE**.

Spese ordinarie annue di gestione immobile **01/01/2025/31/12/2025: € 1.463,76**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.394,98.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_\_\_\_ riguardanti \_\_\_\_\_  
gravanti sull'immobile per € \_\_\_\_\_

Cause in corso: (se presenti)

Eventuali problematiche strutturali: (se note)

Si richiedono inoltre se possibile:

- APE (se riscaldamento condominiale) **Si/No** estremi o copia \_\_\_\_\_
- CIS (immobili a Milano con più di 50 anni) se **SI** copia – se **NO** specificare se già affidato incarico

### **TECNICA SERVIZI INGEGNERIA**

- Certificazioni impianti condominiali (è sufficiente una dichiarazione di possesso degli stessi) **VEDI**

### **ALLEGATO**

- Regolamento Condominiale **NON PRESENTE**

Cordiali Saluti

La Segreteria



**BL Servizi - Amministrazioni Condominiali**

[www.blservizi.it](http://www.blservizi.it)

Via Abbadesse n. 20

20124 - Milano

Tel: 02.84942089

[info@blservizi.it](mailto:info@blservizi.it)

**Reg. UE 2016/679**

*I contenuti di questo messaggio di posta elettronica e/o dei files allegati, sono strettamente riservati ed il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio e/o a suoi delegati e/o a soggetti autorizzati.*

*Chiunque ricevesse questo messaggio (o una sua copia) per errore è pregato di avvisare immediatamente il mittente*



[REDACTED]

---

Da: [REDACTED]  
Inviato: martedì 27 gennaio 2026 16:00  
A: [REDACTED]  
Oggetto: Via Imbonati 9

Buongiorno.

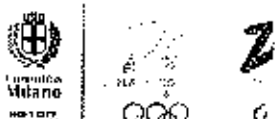
**Le chiedo di fare riferimento d'ora in poi alla mia email diretta per le richieste delle pratiche edilizie. Le riscivo quanto fatto in precedenza.**

In merito alla richiesta di atti di fabbrica dello stabile di via Imbonati 9, già 18, la informo che il fabbricato risulta costruito prima del 1923 nel comune di Affori e quindi allo stato attuale detti atti di fabbrica si possono considerare irreperibili.

Le preciso che la documentazione dei comuni aggregati a Milano con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923, compreso Affori, non è mai pervenuta presso questo Archivio Storico Civico e si ritiene sia andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale.

**Questa email le notifica il NO ATTI DI FABBRICA per lo stabile di via Imbonati 9 fino al 1927, ultimo anno di competenza dell'Archivio Storico Civico in materia di pratiche edilizie.**

Cordiali saluti



[REDACTED]  
Archivio Storico Civico e Biblioteca Trivulziana  
Unità Biblioteche Specialistiche e Archivi Castello  
Castello Sforzesco - cortile della Rocchetta - 20121 Milano  
Tel. 02/88463676  
mail: [REDACTED]

**La richiesta delle copie degli atti di fabbrica sarà accettata esclusivamente via mail, riservando la consultazione ai casi di particolare difficoltà tecnica o di numero elevato di atti edilizi da consultare.**

*I dati acquisiti dall'Istituto a seguito di questo scambio di corrispondenza saranno trattati nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali e secondo principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza, secondo quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679, Regolamento generale sulla protezione dei dati personali.*



ARCHITETTO

email

PEC

CC

Mod. 03

## ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

OGGETTO: Fabbricato ubicato in Milano, **Via Carlo Imbonati n.9**  
e distinto al N.C.E.U. della provincia di Milano al Foglio 136 - Mapp. 159-160-161-165-168

Il sottoscritto Tecnico abilitato :

**Architetto**

C.F.

nato

il \_\_\_\_\_ della Provincia di Milano (MI),

con studio in \_\_\_\_\_

tel. Cell. \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

PEC : \_\_\_\_\_

Incaricato dal Sig. \_\_\_\_\_

**Amministrazione** \_\_\_\_\_ del condominio di Via C. Imbonati n.9 (\_\_\_\_\_)

**Proprietario/i** (CF \_\_\_\_\_)

del fabbricato in oggetto per la verifica di conformità edilizia ed urbanistica sull'immobile ubicato in Milano Foglio 136 Mappale 159-160-161-165-168

subalterni (allegato elenco immobili)

consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità, a seguito del sopralluogo/i effettuato in data 03 Febbraio 2021 presso l'immobile in oggetto, e sulla base della verifica documentale,

### ASSEVERA

che il fabbricato non risulta dotato del certificato di abitabilità ai sensi del R.D. 1265/34 e dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico edilizia e s.m.e.i.

Ordine degli Architetti Prov. Milano n. \_\_\_\_\_ -- Certificatore Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_  
Operatore Termografico Multifettoriale (I Livello) n. \_\_\_\_\_

CF: \_\_\_\_\_ J. RIVA \_\_\_\_\_



**ARCHITETTO**

che lo stato attuale del fabbricato in oggetto risulta: pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente/i titolo/i pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento):

..... titolo unico (SUAP), / licenza edilizia / concessione edilizia/ autorizzazione edilizia/ permesso di costruire/ altro titolo, ai sensi della vigente normativa in materia al momento della costruzione del fabbricato, n. \_\_\_\_\_ del |\_\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|  
oppure

accertamento di conformità/ condono edilizio/ sanatoria / etc. ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.e.li. della L.47/85 della L.724/95 e della L. 326/03 n. \_\_\_\_\_ del

non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario di munirsi di titoli abilitativi (ante Legge Urbanistica 1150/42)

**X** che lo stabile risulta edificato anteriormente al 01 Settembre 1967 (precisamente nel 1920) e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi

**X** che lo stato attuale del fabbricato in oggetto risulta pienamente conforme

**X** non ricade in zona sottoposta a tutela

ricade in zona tutelata e le opere oggetto dell'intervento comportano alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici e pertanto si è richiesta ed ottenuta autorizzazione paesaggistica rilasciata

con prot. in data |\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|

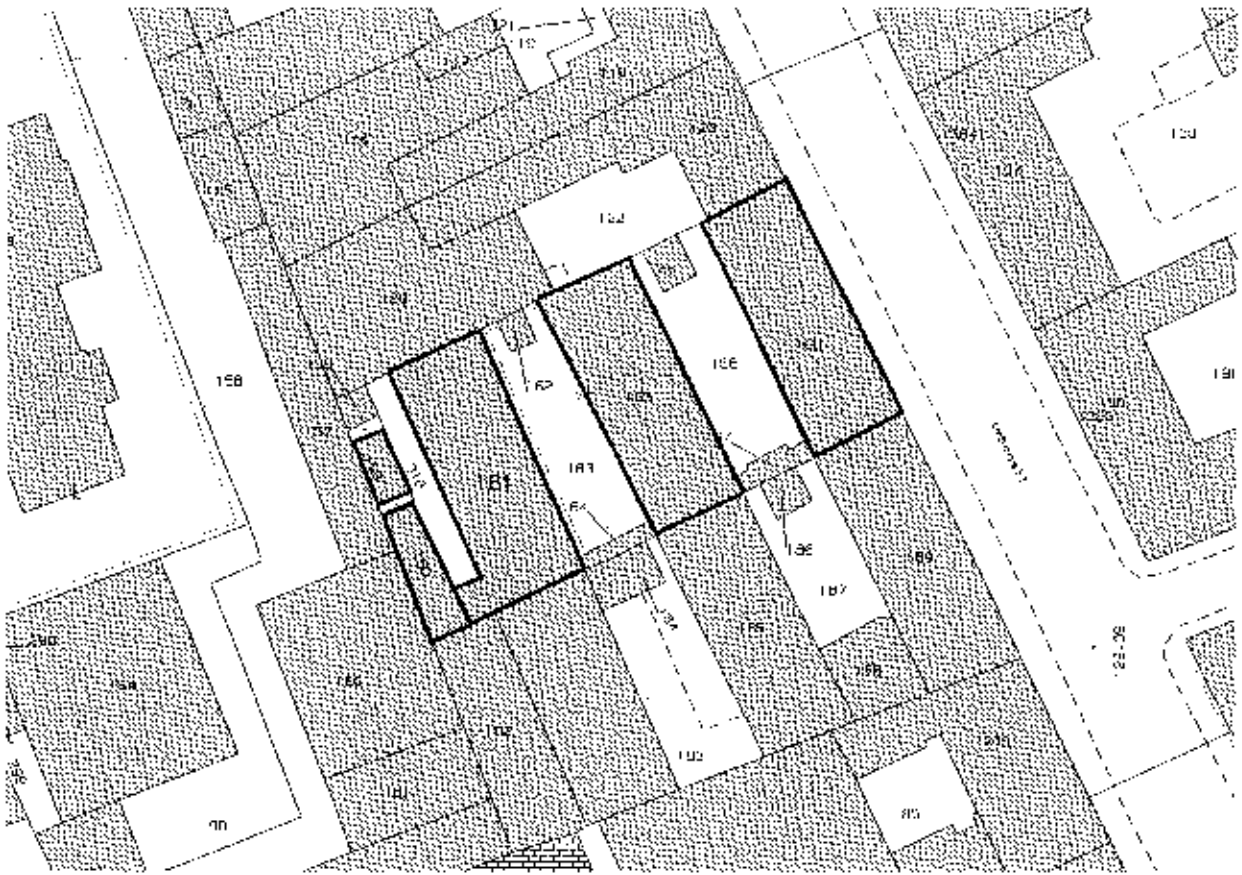
**X** che tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, catastalmente individuate con i seguenti subalterni, allegati elenco immobili, sono pienamente conformi alla normativa edilizio-urbanistica ed al regime vincolistico vigente; con particolare riferimento agli interventi che possono determinare/modificare le caratteristiche termiche dell'involucro (volumi riscaldati e non riscaldati, superfici disperdenti) riguardanti le parti esterne dello stabile sopra identificato.

**Milano**, 15 Febbraio 2021

Il tecnico rilevatore  
Architetto \_\_\_\_\_



# ALLEGATI



Particolare mappa Via Imbonati n.9 con individuati i fabbricati  
Mappali : 159-160-161-165-168

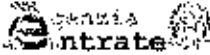


Mappa Via Imbonati n.9 con individuati i fabbricati Mappali : 159-160-161-165-168





**MAPP. 160**



**Elenco Immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2021

Data: 12/02/2021 - Ora: 20:09:09  
Mappa N.: 159667

Pag. 1 - Fine

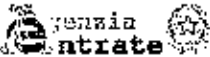
**Dati della richiesta**  
Catasto: FABBRICATI  
Comune: MILANO (MI) (MI)  
Foglio: 136  
Particella: 160

1	136	160																	
1	136	160																	
2	136	160	101																
3	136	160	102																
4	136	160	103	2	AN	3	3 vani		236,35										89000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1
5	136	160	104	2	AN	4	3 vani		230,72										83000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1
6	136	160	105	2	AD	4	3 vani		201,26										135000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1

Unità Immobiliari n. 6 Tributi locali: Euro 0,00

Visura telematica

**MAPP. 161**



**Elenco Immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2021

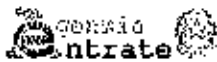
Data: 12/02/2021 - Ora: 20:09:09  
Mappa N.: 159667

Pag. 1 - Segue

**Dati della richiesta**  
Catasto: FABBRICATI  
Comune: MILANO (MI) (MI)  
Foglio: 136  
Particella: 161

1	136	161																		
1	136	161	01	2	CA	6	10 vani		270599											18300 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano T - 51
2	136	161	02																	
3	136	161	03																	
4	136	161	04	2	AN	3	1 vani		279540											100000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1 - 5
5	136	161	05																	
6	136	161	06																	
7	136	161	07	2	AN	4	2,5 vani		261,31											487500 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1 - 51
8	136	161	08	2	AN	4	1 vani		279544											100000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 6
9	136	161	09																	
10	136	161	10																	
11	136	161	11																	
12	136	161	12	2	AN	4	2 vani		201,26											330000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
13	136	161	13	2	AN	4	2,5 vani		279540											487500 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2
14	136	161	14	2	AN	4	2,5 vani		279540											487500 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
15	136	161	15	2	AN	4	2,5 vani		279540											487500 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
16	136	161	16																	
17	136	161	17																	
18	136	161	18																	
19	136	161	19	2	AN	4	2,5 vani		239,41											450000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
20	136	161	20	2	AN	4	2 vani		201,42											300000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
21	136	161	21	2	AN	4	2 vani		279540											360000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
22	136	161	22	2	AN	4	2,5 vani		330,44											660000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
23	136	161	23	2	AN	4	2 vani		201,42											300000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
24	136	161	24	2	AN	4	2 vani		201,42											300000 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 2 - 51
25	136	161	25																	
26	136	161	26																	
27	136	161	27																	
28	136	161	28	2	AN	4	2,5 vani		201,26											487500 VIA CARLO MIGNATTI, 9 Piano 1 - 51





**Elenco Immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 20:05:46  
Mura N.: 793553

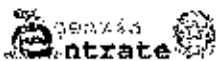
Pag. 2 - Fine

Indirizzo	Particella	Superficie	Area	Volume	Altezza	Tipologia	Stato	Valore Catastrale	Valore di Mercato	Descrizione
31	136	101	36	2	0,02	4	60 m q	1363703	139,23	299000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 5 - 1
32	136	101	36	2	0,02	4	60 m q	1362842	270,29	310000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 5 - 6
33	136	101	37	2	0,04	4	4 vani	270000	410,04	360000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 5 - 6
34	136	101	40	2	0,05	4	2 vani	270000	180,32	330000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 5 - 4
35	136	101	39	2	0,04	4				
36	136	101	15	2	0,02	4				
37	136	101	20	2	0,04	4	6 vani	1100000	511,29	520000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2.5 - 3T
38	136	101	21	2	0,04	4	5 vani	270000	509,66	376000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 1.5 - 3T
39	136	101	32	2	0,02	6	11 mq	270000	30,46	30000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano B1
40	136	101	23	2	0,04	4	6 vani	1403124	500,39	375000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 3 - 5
41	136	101	102	2	0,02	4				
42	136	101	103	2	0,02	4	3 vani		348,01	670000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 3.1T
43	136	101	104	2	0,04	4	4 vani		300,26	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 3.5 - 3T
44	136	101	105	2	0,02	4	4 vani		484,05	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano T
45	136	101	106	2	0,02	4	3 vani		300,10	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2.5
46	136	101	108	2	0,02	4	4,5 vani		431,17	395000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 1.5 - 3T
47	136	101	4	2	0,01	4	2 vani		201,62	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano T.5T
48	136	101	200	2	0,04	4	4 vani		402,04	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano T.5T

Unità Immobiliari n. 46      Riferimenti: Euro 4,60

Visita telematica

**MAPP. 165**



**Elenco Immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 20:07:48  
Mura N.: 793564

Pag. 1 - Segue

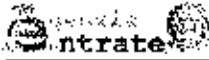
**Dati della richiesta**  
Catasto: FABBRICATI  
Comune: MILANO (F206) (MI)  
Foglio: 136  
Particella: 165

Indirizzo	Particella	Superficie	Area	Volume	Altezza	Tipologia	Stato	Valore Catastrale	Valore di Mercato	Descrizione
1	136	101	10	2	0,02	4				
2	136	101	104	2	0,04	4	4 vani	402,04	300000	VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 3.5 - 3T
3	136	101	106	2	0,02	4				
4	136	101	2	2	0,02	4				
5	136	101	105	2	0,02	4				
6	136	101	4	2	0,02	4				
7	136	101	166	2	0,02	4				
8	136	101	6	2	0,02	4				
9	136	101	7	2	0,02	4				
10	136	101	9	2	0,02	4				
11	136	101	9	2	0,02	4				
12	136	101	21	2	0,04	4	1,5 vani	100000	181,06	200000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano T
13	136	101	21	2	0,04	4	1,5 vani	100000	181,06	200000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano T
14	136	101	22	2	0,04	4				
15	136	101	23	2	0,04	4	2 vani	200000	200,00	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 1.5T
16	136	101	24	2	0,04	4				
17	136	101	16	2	0,02	4				
18	136	101	16	2	0,02	4				
19	136	101	16	2	0,02	4	2,5 vani	201,77	400000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 1.5T	
20	136	101	19	2	0,02	4				
21	136	101	19	2	0,02	4	1 vani	270000	52,36	180000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2 - 5
22	136	101	20	2	0,04	4	2,5 vani	201,77	400000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2-3T	
23	136	101	21	2	0,04	4	2 vani	270000	180,32	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2 - 5
24	136	101	22	2	0,04	4	2,5 vani	270000	270,00	410000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2-5T
25	136	101	23	2	0,04	4	2 vani		201,62	300000 VIA CARLO IMBONATI, 9 Piano 2 - 5
26	136	101	24	2	0,04	4				
27	136	101	25	2	0,04	4				
28	136	101	25	2	0,04	4				









**Elenco Immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2021

Data: 13/02/2021 Ora: 23:02:27  
Verso N.: 136802

Pag. 2 - Fine

Univ. Immo.	Comune	Indirizzo	Tip.	C.C.	Categoria	Stato	Superficie	Valore	Stato	Valore	Indirizzo
25	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
27	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
28	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
29	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
30	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
31	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
32	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
33	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
34	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
35	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
36	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
37	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
38	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
39	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
40	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
41	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
42	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
43	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
44	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
45	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
46	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
47	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
48	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
49	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
50	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
51	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
52	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
53	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	
54	135	152	2	AA	4	2,5 vani	276,74	251,71	C	407500 VIA CARLO IMBONATI, 2 Piano 4 - 6	

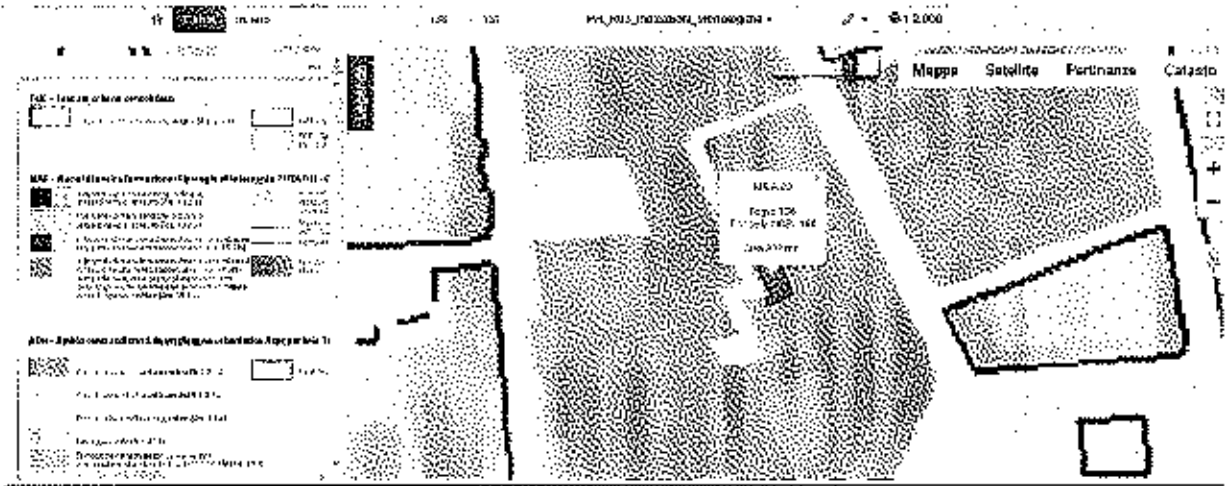
Unità immobiliari n. 54 Tributariali: Euro 9,40

Visura telematica

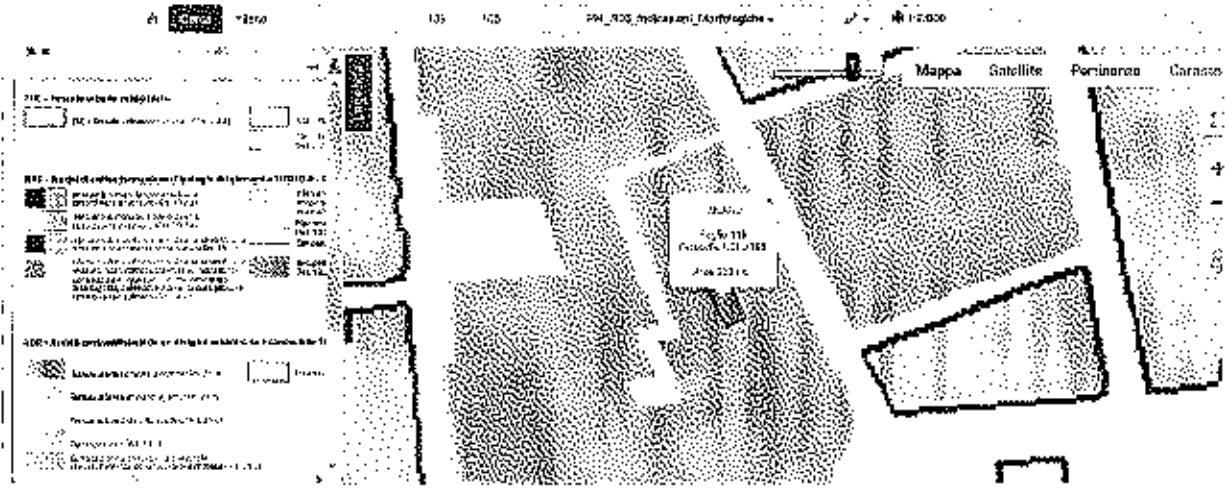


**DATI METRICI E P.G.T.**

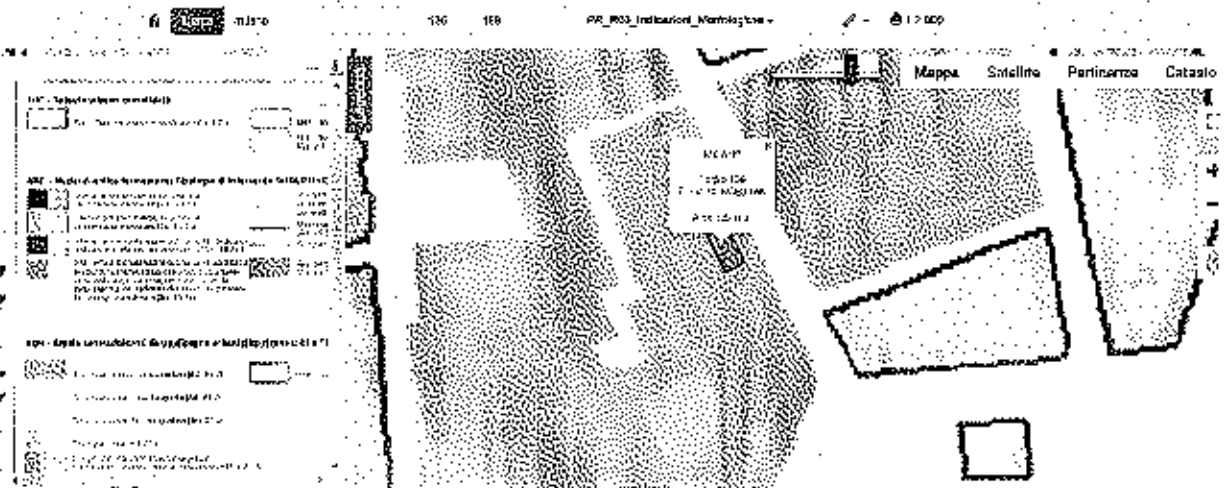
**MAPP.161 – Area in pianta mq. 332 – PGT : ADR Tessuti Urbani Compatti a Cortina art.21.2**

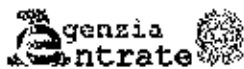


**MAPP.165 – Area in pianta mq. 323 – PGT : ADR Tessuti Urbani Compatti a Cortina art.21.2**



**MAPP.168 – Area in pianta mq. 327 – PGT : ADR Tessuti Urbani Compatti a Cortina art.21.2**





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA,%20BAUSAN,%20IMBONATI

Codice zona: D51

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

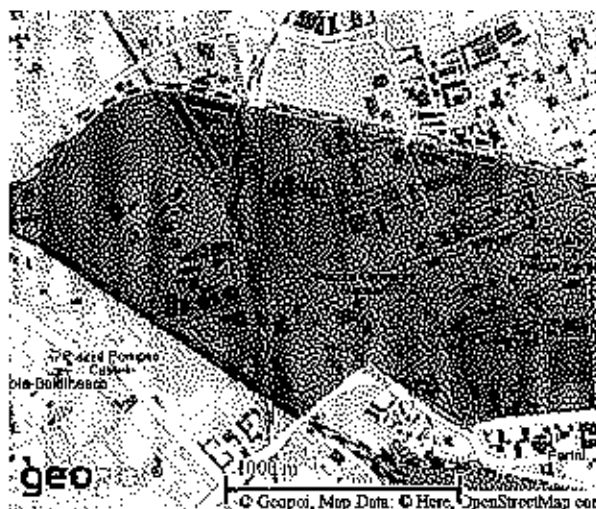
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4500	5400	L	14,1	22	L
Abitazioni civili	Normale	2800	4300	L	10	14	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2850	3600	L	10	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2800	L	6,3	9,9	L
Box	Normale	1350	2150	L	6	9,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



**CALCOLO VALORE NORMALE EDIFICI RESIDENZIALI**

Vn=	Vnu	x	S	=	83.825,00 €	
	2.395,00 €		35			
Vnu=	Vmin	+	(Vmax -	Vmin)	x	K = 2.395,00 €
	1900		2800		1900	
K=	(K1	+	3 x	K2)	/	4 = 0,55
	1			0,4		
K1	taglio superficie					
	fino a 45 mq	1				
	da 46 a 70 mq	0,8				
	da 71 a 120 mq	0,5				
	da 121 a 150 mq	0,3				
	oltre 150 mq	0				
K2	livello di piano					
	seminterrato	0				
	terra	0,2				
	primo	0,4				
	intermedio	0,5				
	ultimo	0,8				
	attico	1				
Conversione per diversa tipologia catastale da	A3	a	A4			1,05
Conversione per quotazione mancante da	econom.	a	popolare			1,05
valore	2.280,95 €					







### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **3.154**

Valore medio

Euro **3.750**

Valore massimo

Euro **4.346**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **2.469**

Valore medio

Euro **2.675**

Valore massimo

Euro **2.880**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **3.680**

Valore medio

Euro **4.331**

Valore massimo

Euro **4.982**

Valuta subito questo immobile

## Esperto di Zona

Espresso **335.724.000**

**335275.7164** | **0289978693**

**Immobil De Matteis**  
Via Del Bollo, 8 20123 Milano

Sito web

## Servizi Immobiliari

335275.7164 | 0289978693



Principali coefficienti di merito				
Stato locativo	Contratto	Coeff. di merito		APPLICATO
Abitazioni libere		0%		0%
Abitazioni locata a canone libero	con durata quadriennale	-20%		
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%		
<b>Piano</b>	<b>Con Ascensore</b>	<b>Senza Ascensore</b>		
Seminterato	-25%	-25%		
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)		
Piano 1°	-10%	-10%		-10%
Piano 2°	-3%	- 15%		
Piano 3°	0%	-20%		
Piano superiori	+ 5%	-30%		
Ultimo piano	+10%	-30%		
Attico	+ 20%	- 20%		
<b>Stato di conservazione</b>	Coeff. di merito			
Da ristrutturare	-10%			-10%
Buono stato	0%			
Ristrutturato	+5%			
Finamente ristrutturato	+10%			
Nuova costruzione	+10%			
<b>Luminosità</b>	Note		Coeff. di merito	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno		+10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata		+5%	
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata		0%	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente		- 5%	
<b>Esposizione e vista</b>	Coeff. di merito			
Esterna panoramica	+10%			
Esterna	+5%			
Mista	0%			
Interna	- 5%			-5%
Completamente interna	-10%			
<b>Edificio</b>	Ottimo stato	Normale	Scadente	
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%	
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%	0%
<b>Riscaldamento</b>	Coeff. di merito			
Autonomo	+5%			5%
Centralizzato	0%			
Centralizzato con contabilizzatore	+2%			
Assente	-5%			
<b>Decurtazione/Incremento</b>				<b>-20%</b>
Valore minimo	3.154,00 €			
Valore massimo	4.348,00 €			
Valore medio	3.750,00 €			
<b>Valore di stima</b>				<b>3.000,00 €</b>

